



ONTWIKKELINGSPLAN
RUIMTE VOOR IDEEËN

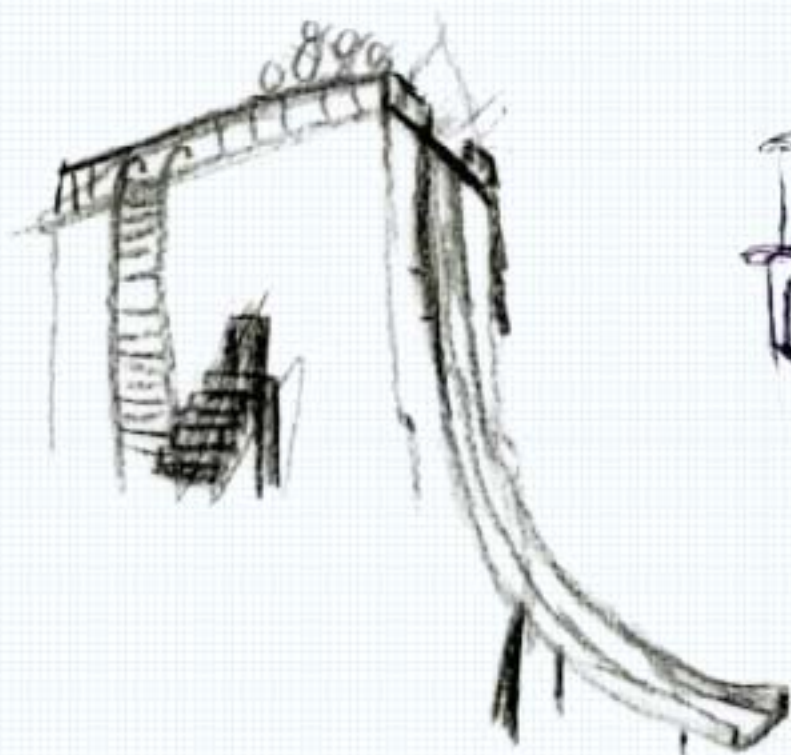
HAVENKWARTIER
DEVENTER





voor ideeën





ONTWIKKELINGSPLAN HAVENKWARTIER DEVENTER

- RUIMTE VOOR IDEEËN -

Dit ontwikkelingsplan bestaat uit vier delen:

1. RUIMTE VOOR INSPIRATIE (pag. 8)

Een wandelaar verkent het Havenkwartier Deventer. Door zijn ogen zien wij het gebied en de gebouwen, kansen en mogelijkheden. Zijn wandeling eindigt op weg naar de gemeente voor meer informatie.

2. RUIMTE VOOR AMBITIES (pag. 32)

Voor het Havenkwartier Deventer heeft de gemeente in samenspel met provincie, ondernemers, bewoners en andere partijen vijf ambities geformuleerd. Deze ambities staan in dit deel in tekst en beeld.

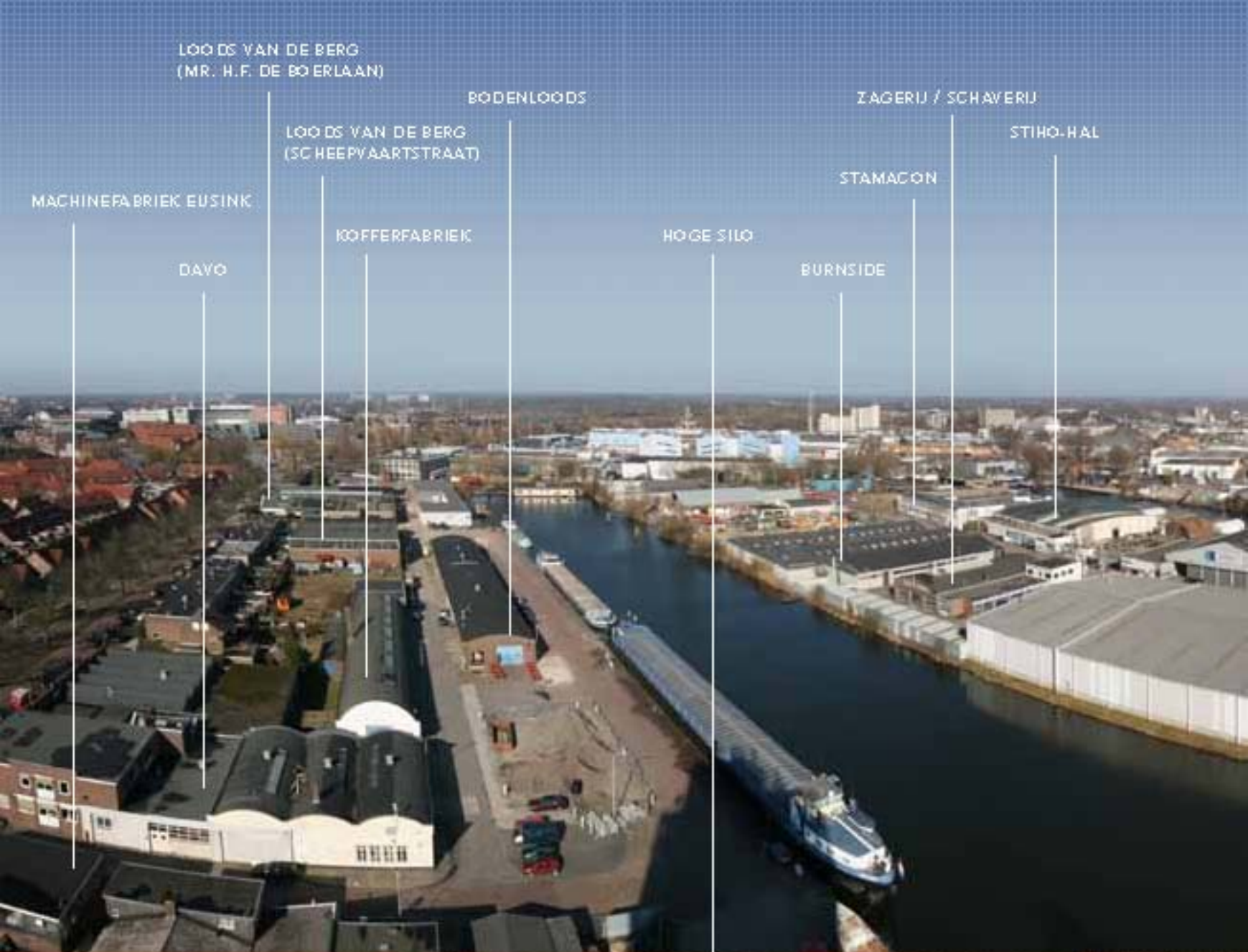
3. RUIMTE VOOR ONTWIKKELING (pag. 64)

Op welke plekken in het Havenkwartier Deventer kunnen de ambities vorm krijgen? De plankaart geeft de hoofdkeuzes aan die in voorbeelduitwerkingen zijn vertaald.

4. RUIMTE VOOR STRATEGIE (pag. 88)

Hoe kunnen we de ontwikkeling van het Havenkwartier Deventer in gang zetten? In dit deel staan projecten, kansen en samenwerkingsvormen, maar ook de kaders en randvoorwaarden.

De delen zijn gescheiden door initiatieven en ideeën van huidige en toekomstige gebruikers van het Havenkwartier.



LOODS VAN DE BERG
(MR. H.F. DE BOERLAAN)

BODENLOODS

ZAGERIJ / SCHAFERIJ

STIHO-HAL

LOODS VAN DE BERG
(SCHEEPVAARTSTRAAT)

STAMACON

MACHINEFABRIEK EUSINK

KOFFERFABRIEK

HOGE SILO

BURNSIDE

DAVO

PONTMEYER

HANZEWEG

BINNENSTAD

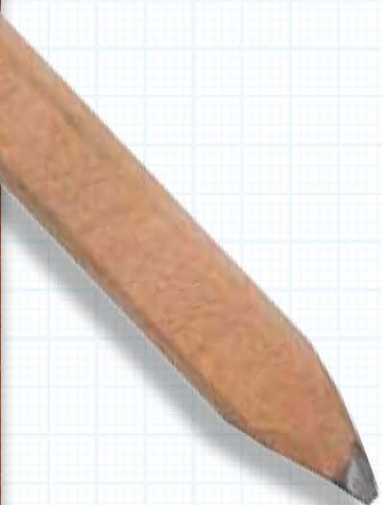
HAVENKWARTIER





RUIMTE VOOR INSPIRATIE

'EEN GEBIED DAT HUNKERT NAAR ORIGINELE IDEEËN VAN EIGENGEREIDE MENSEN.'



ruimte voor inspiratie





DIT IS AL DE TWEEDE KEER DEZE WEEK DAT DE NAAM HAVENKWARTIER VALT. ER MOET EEN LEUKE KROEG ZITTEN EN ER SCHIJNEN VEEL CREATIEVE MENSEN TE WERKEN.



MIJN NIEUWSGIERIGHEID IS GEWEKT. ZOU IK MIJN PLANNEN DAAR KUNNEN VERWEZENLIJKEN? OP MIJN VRIJE DAG GA IK OP ONDERZOEK UIT.



IK WANDEL LANGS DE MR. DE BOERLAAN EN SLA BIJ HET DAVO-GEBOUW LINKSAF. DAVO, WAREN DAT NIET DIE VERZAMELALBUMS VOOR POSTZEGELS? MIJN OPA HAD ER EEN HELE RIJ VAN STAAN, NETJES GERUBRICEERD PER LAND. WAT ZOU HIER TEGENWOORDIG EIGENLIJK GEBEUREN?



ALS IK NAAR BINNEN GLUUR, WORD IK OP MIJN SCHOUDEr GETIKT. HET BLIJKT EEN GRAFISCH VORMGEVER, DIE IN DIT GEBOUW ZIJN WERKPLAATS HEEFT. HIJ LAAT ME ZIEN WELKE FUNCTIES DIT GEBOUW NU HEEFT. BENEDEN ZITTEN BEELDEND KUNSTENAARS, BOVEN ZIT ZIJN ONTWERPBUREAU EN ACHTER IS EEN GROTE RUIMTE VOOR FEESTEN EN EXPOSITIES. WAT EEN INSPIRERENDE OMGEVING.



IK ZET MIJN WANDELTOCHT VOORT. AAN DE OVERKANT ZIT ZELFS EEN ITALIAAANS BARRETJE NAAST DE ALFA ROMEOGARAGE. IK KOM NU IN HET OUDE HAVENGEBIED. NOOIT GEWETEN DAT JE ZOIETS HEBT HIER IN DEVENTER. HET WATER GAAT DAAR DE BOCHT OM, ER MOETEN DUS MEER HAVENARMEN ZIJN. LINKS LIGGEN TWEE VRACHTBOTEN AAN DE KADE, NOG STEEDS LEGGEN HIER DUS SCHEPEN AAN.



WAT EEN RUIMTE, ZO DICHTBIJ DE BINNENSTAD. IK SLA RECHTSAF EN BELAND ACHTER DE SILO'S. DIE HEB IK VAAK GEZIEN VANAF DE ANDERE KANT, ALS JE OP DE A1 RIJDT. DE HOGE GRIJZE EN DE LAGERE ZWARTE SILO VORMEN EEN MOOI BAKEN VOOR DEVENTER.



IK DRAAI ME OM EN LAAT MIJN BLIK DWALEN OVER HET WATER EN DE KADEN. ONBEWUST GA IK TERUG IN DE TIJD. OOIET MOET DIT EEN DRUKKE HAVEN ZIJN GEWEEST. SCHEPEN MEERDEN AAN OF ZETTEN KOERS NAAR DE IJSSEL. ALLERLEI GOEDEREN WERDEN GELADEN OF GELOST. VRACHTWAGENS REDEN AF EN AAN. ER ZAL HIER WAT AFGESJOUWD ZIJN. LANGE DAGEN, NOESTE ARBEID, LETTERLIJK DE KOST VERDIENEN ...



IN DIT RUIGE GEBIED AAN DE KADE HEERST NU RUST EN STILTE. MAAR ALS JE GOED LUISTERT, ADEMEN HAVEN EN KADEN NOG DE STOERE SFEER VAN DE HAVENARBEID VAN WELEER. GEEN MOOI NOSTALGISCH PLAATJE, WEL EEN ROBUUST EN KOPPIG GEBIED DAT JE UITNODIGT OM NA TE DENKEN OVER NIEUWE MOGELIJKHEDEN. EEN GEBIED DAT HUNKERT NAAR ORIGINELE IDEEËN VAN EIGENGEREIDE MENSEN.



DROMEND STA IK AAN DE KADE. EEN SCHREEUWENDE MEEUW DOET ME OPSCHRIKKEN. KIJK, DAAR LIGT EEN THEATERSCHIP. DAT IS EEN GOED IDEE, HET TREKT MENSEN NAAR DEZE BIJNA VERGETEN PLEK. MISSCHIEN KUN JE WEL EEN OVERDEKT OPENLUCHTTHEATER OP DE GROTE RUIMTE VOOR DE SILO'S MAKEN...



TERUGLOPEND LANGS DE KADE PASSEER IK EEN LOODS: 'CENTS WITGOED'. VERDER NIETS TE ZIEN, BEHALVE EEN TERRAS MET KLEURIGE BANKEN OP DE KOP VAN DE STRAAT. DAT IS NATUURLIJK DIE KROEG. DOK H₂O HEET HET HIER, ZIET ER LEKKER STOER EN ONGEDWONGEN UIT.



IK KIJK ROND, OM DE HOEK ZITTEN MENSEN TE VERGADEREN IN EËN VAN DIE OUDE LOODSEN. EN KIJK HIER, DE LOODS VAN J. V.D. BERG & CO; ECHT ZO'N AUTHENTIEK INDUSTRIEEL PAND. WAT ZOU HIER GEMAAKT ZIJN OF WORDEN? HOEVEEL AMBACHTEN HEBBEN ER IN DIT GEBIED BIJ ELKAAR GEZETEN?



MIJN BLIK DWAALT NAAR HET HAVENEILAND. JONGELUI SKATEN OP EEN BUITENBAAN BIJ EEN OUDE
LOODS, BURNSIDE STAAT EROP. EN DAARNAAST DIE ZAGERIJ/SCHAFERIJ, ZOU DIE NOG IN BEDRIJF
ZIJN?



WAT ZOU DAAR NOG MEER ZITTEN? VIA DE INDUSTRIEWEG LOOP IK ERHEEN. HET IS HIER WEL LEEG EN STIL. IK ZIE EEN GEBOUW TE HUUR STAAN EN DAARNAAST EEN SOORT STEENHOUWERIJ. ER IS WEL RUIMTE VOOR HET 'ZWAARDERE' WERK DUS.



IK ONTDEK OOK EEN HEEL BIJZONDER GEBOUW MET EEN SOORT GLAZEN LICHTSTRATEN OP HET DAK. ACHTER IEDER GEBOUW IN DIT GEBIED MOET WEL HAAST EEN VERHAAL ZITTEN. HIER IS RUIMTE VOOR IDEEËN, ZO WEET IK ALS IK TERUGLOOP NAAR DE MR. H.F. DE BOERLAAN.



IK WIL HIER WEL WERKEN. OF WONEN. OF ALLEBEI. HIER KAN IK MIJN PLANNEN VERWEZENLIJKEN:
MIJN EIGEN BEDRIJF ALS INDUSTRIEEL VORMGEVER STARTEN. IK LOOP AL ZO LANG ROND MET DAT
IDEE.



IN DIT GEBIED LIJKT ALLES MOGELIJK. WEET JE WAT, IK GA NOG SNEL EVEN LANGS HET GEMEENTEKANTOOR. DAAR MOETEN ZE MEER INFORMATIE HEBBEN OVER HET HAVENKWARTIER. OVER WAT ZE ERMEE WILLEN, OVER ANDERE MENSEN DIE IDEEËN HEBBEN, OVER...

A woman with short, wavy grey hair and red lipstick is looking upwards and to the right. She is wearing a bright red coat with a black collar and large red buttons. Her hands are clasped in front of her. The background is a large window with a grid pattern, showing a blurred view of an industrial or office interior.

“Saxion wil samen met partners een manier van werken ontwikkelen waarbij experts en ondernemers elkaar ontmoeten. Dit biedt concrete mogelijkheden voor het Havenkwartier Deventer: monitoren van ontwikkelingen, onderzoeken van kansen, ontwikkelen van een concept voor een broedplaats voor creatieve en duurzame bedrijvigheid. Op deze manier willen we bijdragen aan de sociaaleconomische versterking van de regio.”

Lysbet

SAXION

A woman with dark hair tied back with a pink flower, wearing a dark blue polka-dot top and a necklace, smiles at the camera. The background is a workshop with various colorful lanterns hanging from the ceiling. One lantern is prominently visible above her, featuring a blue and red design. Other lanterns in different colors like green and red are visible in the background.

"Eindelijk kans op een eigen
danswerkplaats in Deventer."

Jorien

DE ROZENFABRIEK



"Onze theaterwerkplaats heeft zich ontwikkeld tot een inspirerende multidisciplinaire plek voor zowel publiek als professionals en amateurs uit kunst en bedrijfsleven. Als de toekomst van gebouw en wijk zekerder zijn, kunnen we doorgroeien en meer publiek bereiken met interessante cross-overs."

Gérard & Marije

TAMTAM



"De Drost van Salland is een theater op water, een avontuurlijke uitdaging voor iedereen die van theater houdt. De ronkende motoren, het water en het ruim zijn onlosmakelijk verbonden met het werk op en van het Theaterschip: rauw, vrij en intiem."

Erik-Jan

DROST VAN SALLAND **THEATERSCHIP**



"ROC Aventus kan heel wat doen in het Havenkwartier Deventer. Bijvoorbeeld verschillende leerprojecten of leerbedrijven opzetten, in samenwerking met Hogeschool Saxion. Misschien wel een bureau voor marketing en communicatie, een gezondheidscentrum, een sportschool, een hotel... Studenten kunnen stage lopen bij een van de restaurants of meelopen met de beveiligingsdienst. Het Havenkwartier Deventer is een ideale bedding voor onze ambitie: leren door groei en ontwikkeling."

Dienke

ROC AVENTUS



"Mijn passie is zakelijke coaching en training te verbinden aan creativiteit. Door buiten de lijnen met verf te gooien, geef ik mensen de mogelijkheid om uit hun comfortzone te stappen. In het Havenkwartier kan dat."

Cathy

de GEZONDE BALANS



RUIMTE VOOR AMBITIES

DE GEMEENTE KIEST VOOR EEN STAPSGEWIJZE VERANDERING VAN HET HAVENKWARTIER DEVENTER NAAR EEN LEVENDIGE STADSWIJK VOOR WONEN, WERKEN EN CULTUUR. DE KRACHT ZIT IN SPONTANE CREATIE, DE REGIE IN GEZAMENLIJKE AMBITIES. KARAKTER BOUW JE NIET IN ÉÉN DAG, KARAKTER MOET GROEIEN: VOORTBOUWEN OP HET BESTAANDE, VERVANGEN VAN SLECHTE ONDERDELEN EN 'OLIËN' VAN VASTGEROESTE FUNCTIES. DIT CONTINUE GESLEUTEL TREKT EEN BONT GEZELSCHAP VAN ONDERNEMERS, BEWONERS EN BEZOEKERS EN MAAKT HET HAVENKWARTIER DEVENTER SPANNEND EN GEVARIEERD.

HET HAVENKWARTIER DEVENTER WORDT HET RESULTAAT VAN SAMENSPEL TUSSEN GEMEENTE, PROVINCIE, ONDERNEMERS, BEWONERS EN ANDERE PARTIJEN DIE ÉCHT BEREID ZIJN OM IN HET GEBIED TE INVESTEREN. ZIJ VINDEN ELKAAR IN DE VIJF GEZAMENLIJKE AMBITIES C.Q. UITDAGINGEN VOOR HET GEBIED: GEWILD WONEN, ERGOED ALS INSPIRATIEBRON, ONTDEKKING VAN DE HAVEN, WERKEN IN DE STAD EN VRIJPLAATS VOOR IDEEËN.



ruimte voor ambities





GEWILD WONEN

HET HAVENKWARTIER DEVENTER BIEDT DE KANS OM 'VERNIEUWERS' AAN DE STAD TE BINDEN. VOOR HEN GEEN DERTIEN-IN-EEN-DOZIJN-WIJK, MAAR KLEINSCHALIGE EN UNIEKE PROJECTEN DIE INSPELEN OP HET ROBUUSTE EN ONDERNEMENDE KARAKTER VAN HET GEBIED.



WONEN

STOER WONEN: 135-150 woningen

VOORMALIGE LOODSEN & SILO'S: ca. 35 woningen

NIEUWE LOFTS: 100-115 woningen

ZELF- EN SAMENBOUW: 45-60 woningen

WONEN, WERKEN, VOORZIENINGEN

BEDRIJFSWONINGEN: 10-20 woningen

STUDENTENHUISVESTING: 60-70 woningen

TOELICHTING: De woningmarkt verandert. Niet het aanbod van projectontwikkelaars, maar de vraag van bewoners staat centraal. Veel potentiële kopers zoeken een huis met een tuin in een gezellige straat. Het aanbod bestaat echter vooral uit kant-en-klare appartementen. Het lijkt daarom logisch om in het Havenkwartier Deventer vooral grondgebonden woningen te realiseren. Maar een standaard huis met tuin doet geen recht aan de sfeer en kwaliteit van het gebied. Bovendien conflicteert zo'n keurig woonmilieu met de omringende werkweld. Het woningbouwprogramma zet daarom in op een nichemarkt: kleinschalige projecten voor avontuurlijke 'doeners' die de havenatmosfeer waarderen.

Ontwikkeldoelen

RUIMTE VOOR... STOER WONEN

Gezocht: grote lofts met uitzicht op de haven. Dat kan door de verbouw van industrieel erfgoed. Maar dat is snel op. Bouw daar om ook nieuwe 'woonfabrieken' met dezelfde sfeer en kwaliteit.

CHECKLIST

- ✓ Nieuwe woningen krijgen een stoere uitstraling die past bij de haven.
- ✓ De architectuur is 'oversized' met verdiepingen van >3,5 meter.
- ✓ Woningen op leveren als flexibel indeelbaar casco.
- ✓ Gezocht: particulieren, ontwikkelaars en architecten met gevoel voor deze opgave.



RUIMTE VOOR... ZELF- EN SAMENBOUW

Het Havenkwartier Deventer staat voor lef en biedt daarom ruimte aan doeners die –alleen of samen– hun woondroom willen realiseren. Niet alleen voor de happy few, maar voor een breed koperspubliek.

CHECKLIST

- ✓ Bewoners bouwen een deel van de woningen zelf/samen.
- ✓ Een deel van de kavels is voor bewoners met een kleine beurs.
- ✓ Combinaties van wonen & werken krijgen voorrang bij de kavelluitgifte.
- ✓ Alle relevante informatie wordt gebundeld in een kavelpaspoort.
- ✓ De gemeente opent één loket voor alle vragen, vergunningen e.d.

RUIMTE VOOR... STUDENTENHUISVESTING

Het mes snijdt aan twee kanten: het –dicht bij de Binnenstad van Deventer gelegen– Havenkwartier is een inspirerende plek voor studenten; studenten dragen op hun beurt bij aan het levendige karakter van het gebied.

CHECKLIST

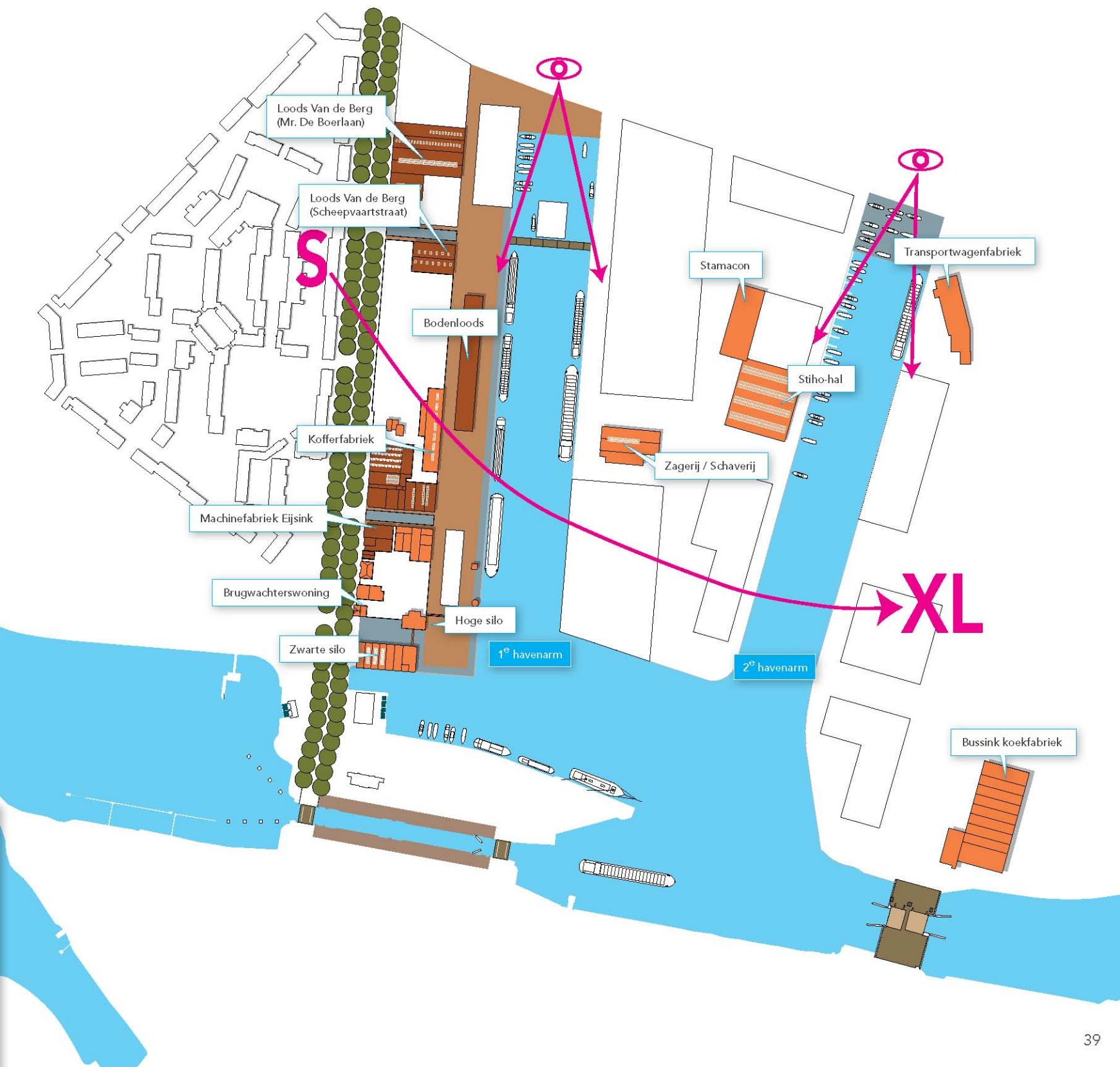
- ✓ Deventer profileert zich als aantrekkelijke kennis- en studentenstad.
- ✓ Studentenstad = Binnenstad én Kenniscampus én Havenkwartier Deventer.
- ✓ Er komen studentenwoningen, onder andere op het Haveneiland.
- ✓ Het Havenkwartier Deventer is ook een plek voor stages, onderwijs en experimenten.
- ✓ Sommige studenten zetten hier de eerste stap richting ondernemerschap.





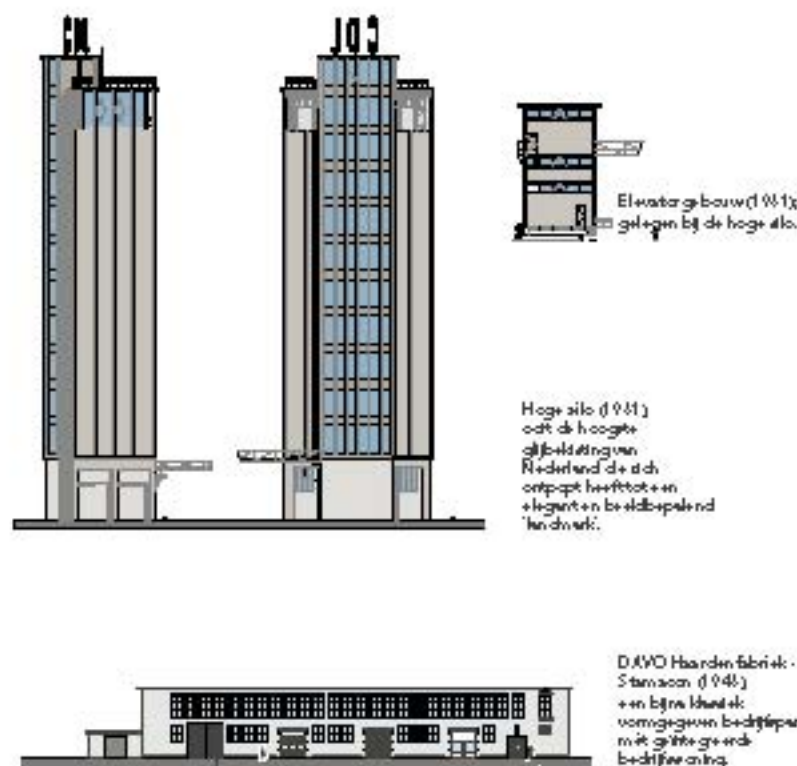
ERFGOED ALS INSPIRATIEBRON

DE HAVEN VERTELT HET VERHAAL VAN DEVENTER ALS HANDELS- EN INDUSTRIESTAD. DE HISTORISCHE STRUCTUUR EN GEBOUWEN ZIJN ECHTER MEER DAN EEN RELICT. ZIJ VORMEN DE BASIS VAN EEN 'ANDERS DAN ANDERS' WOON- EN WERKMILIEU DAT DE VERBEELDING PRIKKELT.



TOELICHTING: Deventer is altijd met haar tijd mee-gegaan. De stad ontwikkelde zich vanaf de 19^e eeuw tot industriestad met beroemde merken, zoals Kluwer, Auping en NEFIT. Burgemeester De Boer nam in 1920 het initiatief tot het graven van de haven. Hij koos daarvoor het natte en lege Bergweide, waar tot dan toe koeien graasden. Zijn aan, Mr. H.F. de Boer aan, symboliseert de vroege industrialisering: wonen in het knuttedorp en werken bij een van de fabriekjes aan de overkant. Wonder boven wonder bleek hier ook nog een industriespoor te passen.

De haven was een groot succes, zodat ook een 2^e en 3^e havenarm werden aangelegd. Die ogen zakelijker en grootschaliger. Het Structuurplan Bergweide uit 1951 markeert deze tijdgeest. Het plan kiest voor de scheiding tussen wonen en werken én voor de auto. Landschapsarchitect Bijhouwers, opgeleid in de Verenigde Staten, wilde Deventer met 'parkways' verrijken. Delen van de Zutphensestraat en Hanzeweg zijn volgens die principes ingericht. De stad is de afgelopen decennia steeds verder uitgedijt. Tegelijkertijd groeit het besef dat 'met de tijd meegaan' ook een herwaardering en transformatie van de bestaande stad betekent. De erfenis van de oude handels- en industriestad spreekt daarbij tot de verbeelding. Veel open-minded bewoners en ondernemers zien de oude havens, loodsen en silo's als de ideale setting voor interactie, innovatie en productie. Het Havenkwartier Deventer als culturele en economische vrijplaats, het dynamische broertje van de binnenstad.



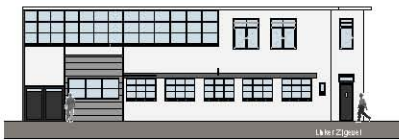
Ontwikkeldoelen

RUIMTE VOOR... DE HAVEN

De langgerekte havenbekkens liggen noord-zuid; de gebouwen houden zo de heersende wind tegen. Deze no-nonsense logica is typerend voor het hele gebied: altijd functioneel, zonder fratsen.

CHECKLIST

- ✓ De haven is en blijft een echte haven voor de beroepsvaart.
- ✓ Richting van de haven = richting van de verkaveling: noord-zuid.
- ✓ De kop van de haven aan de Industrieweg wordt weer open.
- ✓ Kaden en straten krijgen een stoere en no-nonsense inrichting.
- ✓ Haveninstallaties versterken de 'handen-uit-de-mouwen' sfeer.



Machinefabriek Eijssink (1931); een klein familiebedrijf (smederij & werkplaats) waar boven gewoond werd.

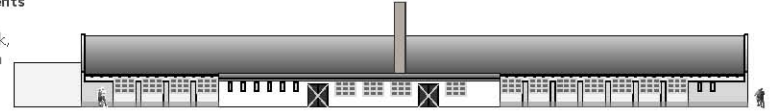
Pettenfabriek H.J. Smit - DAVO (1931); Deventer textielindustrie onder (verborgen) sheddaken, in 1947 uitgebreid met een 'bogenloods'.



Zwarte silo (1924); de eerste betonsilo van Deventer met ruimte voor een paardenstal, zoutopslag, pakhuis en kantoor in de onderbouw.



De Kofferfabriek - Cents (1947); dit gebouw is eigenlijk één groot dak, gemaakt van gebogen stalen buizen uit de Marshall-hulp.



Bodenloods (1958); deze bakstenen loods ligt langs een verdwenen spoor en is door haar lengte toch imposant.



DAVO Haardenfabriek - STIHO (1962); een grootse overspanning door een grootse constructie met imposante vakwerkliggers.



J. v.d. Berg & Co (1948); Ruimte nodig? Loods erbij. Zo kon dit bedrijf in ijzerwaren drie keer uitbreiden, voordat het hier te groot werd.

RUIMTE VOOR... INDUSTRIEEL ERFGOED

Het Havenkwartier Deventer telt (nog) geen officiële monumenten. Toch spreken de oude loodsen en silo's tot de verbeelding. Zij vertellen een verhaal en vragen om hergebruik. Behoud door ontwikkeling.

CHECKLIST

- ✓ Motto: geen openluchtmuseum, maar een tweede jeugd.
- ✓ Restauratie én hergebruik van de waardevolle complexen.
- ✓ De gemeente zet haar eigen erfgoed in als voorbeeldproject.
- ✓ Voorrang voor initiatieven die een 'klik' hebben met het gebouw.
- ✓ Een voorbeeldproject is óók educatie, dus deuren open.

RUIMTE VOOR... NIEUWBOUW DIE PAST

Verandering is prima, dat hoort bij een haven. Maar dan moeten nieuwe functies en gebouwen wel passen bij het karakter van het gebied: ruw & koppig, 'handen uit de mouwen' en nooit truttig.

CHECKLIST

- ✓ De 'korrel' rond de 1^e havenarm is Small & Medium.
- ✓ Saaie rijtjeswoningen? Kloeke woon- en werkgebouwen uit één stuk.
- ✓ Zwarte Silo. Hoge Silo. Nieuwe Silo. Van 25 tot 50 meter hoog.
- ✓ Vernieuwende Large & Extra Large initiatieven zijn welkom in de 2^e havenarm.



ONTDEKKING VAN DE HAVEN

DE IJSSEL IS PRACHTIG, MAAR ER GELDEN VEEL EN STRENGE REGELS. DAT MAAKT HET HAVENKWARTIER DEVENTER BIJZONDER. EINDELIJK EEN PLEK WAAR BINNENVAARTSCHEPEN KUNNEN AANMEREN. SOMS LIGGEN ZE WEL DRIE RIJEN DIK, EEN FANTASTISCH DECOR VOOR WONEN, WERKEN EN EVENEMENTEN AAN HET WATER.



WATERACTIVITEITEN



IK WIL DE HAVEN ZIEN



EEN KLOPPEND HART



TOELICHTING: De IJssel is van landsbelang. Als gevolg van klimaatverandering moet de capaciteit van de rivier fors worden verhoogd, bijvoorbeeld door de aanleg van nieuwe geulen en het verwijderen van obstakels. De IJsselvallei is bovendien NATURA 2000-gebied. Gezien de grote landschappelijke en ecologische kwaliteit is dat begrijpelijk. Het heeft wel tot gevolg dat er voor het gebruik van het gebied zeer restrictieve eisen gelden. Deze beperkingen gelden niet achter de sluis. In het Havenkwartier Deventer kunnen mensen gelukkig nog onbekommerd werken, wonen, feesten en experimenteren aan het water. Dat maakt het gebied ook in dat opzicht tot een vrijsplaats en uniek in de wijde omgeving.

Ontwikkeldoelen

RUIJTE VOOR... WATERACTIVITEITEN

De haven is en blijft een echte haven voor de beroepsvaart. Maar door de haven efficiënter in te richten, is er ruimte voor behoud van de beroepsvaartfunctie én voor nevengebruik zoals wonen, werken, actieve klussers en watersportverenigingen.

CHECKLIST

- ✓ 150 meter nieuwe kade voor de binnenvaart op het Haveneiland.
- ✓ De aanleg van walstroom voorkomt overlast voor omwonenden.
- ✓ Fraaie inpassing van nautische clubs & bedrijvigheid op de kop van de haven.
- ✓ Meer watergebonden experimenten, zoals een drijvend restaurant.



RUIMTE VOOR... IK WIL DE HAVEN ZIEN

De haven is een juweel voor de stad. Helaas: onbekend maakt onbemind. Het gebied telt ruim 2,5 kilometer kade & oevers, maar slechts 300 meter is openbaar. Dat moet veranderen.

CHECKLIST

- ✓ Mr. De Boerlaan wordt een pakkende 'etage' van het Havenkwartier Deventer.
- ✓ Behoud en herstel van plekken en routes met een prachtig uitzicht.
- ✓ Meer openbare kade langs het water.
- ✓ Een wandel- en fietsbrug als handige 'short cut' naar het Haveneiland.
- ✓ De Hanzeweg is óók Havenkwartier Deventer, dus meer contact en zichtlijnen.

RUIMTE VOOR... EEN KLOPPEND HART

Het Havenkwartier Deventer is groot. Het aantal publieksactiviteiten is nu nog beperkt. Enige vorm van clustering is nodig, zodat veelbelovende 'smaakmakers' van elkaar -en van elkaars publiek- kunnen profiteren.

CHECKLIST

- ✓ De Scheepvaartkade inrichten als multifunctioneel Havenplein.
- ✓ Publieksactiviteiten concentreren zich rondom de Noordzeestraat en de kade.
- ✓ Detailhandel, horeca en evenementen 'op maat' zijn welkom.
- ✓ De deuren gaan letterlijk open, zodat het rijke aanbod zichtbaar wordt.
- ✓ Smaakmakers uitdagen om de buitenruimte te annexeren.
- ✓ Er komt een gezamenlijke agenda voor indoor én outdoor events.





WERKEN IN DE STAD

NA DECENNIA VAN ZONERING KAN ER EINDELIJK WEER EEN ATTRACTIEF EN VEELZIJDIG VESTIGINGSMILIEU IN HET HART VAN DEVENTER ONTSTAAN. HET HAVENKWARTIER DEVENTER ALS STEDELIJK BEDRIJVENTERREIN, DE SCHAKEL TUSSEN BINNENSTAD EN BERGWEIDE.



TOELICHTING: Veel 'handen uit de mouwen' bedrijven zijn de afgelopen decennia naar de stadrand gedrukt. Voor Deventer is dat echter niet meer zo vanzelfsprekend. Het aantal nieuwe bedrijfsterreinen wordt schaars, dus steeds meer ondernemingen zullen op hun huidige locatie vernieuwen. Dat betekent dat ook grote bedrijven als ROTO Smeets en AKZO NOBEL voldoende ontwikkelingsmogelijkheden moeten hebben én houden.

Het Havenkwartier Deventer is, gezien de schaarste aan bedrijfsterreinen in en rond Deventer, ook een interessante optie voor nieuwe bedrijven. De locatie ligt dichtbij de binnenstad en is goed bereikbaar. Avontuurlijk ingestelde ondernemers komen bovendien af op de authentieke 'alles is mogelijk' sfeer in het gebied.

In de economische portfolio van Deventer zijn kansen voor toekomstige ontwikkelingen benoemd. Het Havenkwartier Deventer kan hier op inspelen. Naast mogelijkheden voor ambachten en creatieve industrie, liggen er vooral kansen voor showrooms, groothandel, adviesdiensten, computerservice/IT, gezondheids- en verzorging, speur- en ontwikkelingswerk en milieudienstverlening.

Ontwikkeldoelen

RUIMTE VOOR... VERNIEUWING

Het Havenkwartier Deventer is nog geen aantrekkelijk vestigingsmilieu. Ondernemers willen zekerheid dat hun investering in het gebied toekomstwaarde heeft

CHECKLIST

- ✓ Leegstand en braakliggende terreinen saneren.
- ✓ De Industrieweg krijgt een nieuw profiel dat ruimte schept voor nieuwe ontwikkelingen.
- ✓ 94.500 m² = volop ruimte voor een breed scala aan bedrijven.
- ✓ Het Havenkwartier Deventer is ervoor productie, ambachten en kleinschalige logistiek.
- ✓ Van kleinschalige initiatieven (Mr. De Boerlaan) tot grote bedrijven (Hanzeweg).
- ✓ Dienstverlening, detailhandel en horeca 'op maat' zijn welkom aan jagers.



RUIMTE VOOR... INTENSIVERING

De locatie is te mooi en te duur voor platte werkdozen. Stapelen moet, maar dat vraagt een structurele oplossing voor het parkeren en op termijn om een collectieve parkeervoorziening.

CHECKLIST

- ✓ Het Havenkwartier Deventer wordt weerech een stad met bijpassende bebouwingsdichtheid.
- ✓ Bedrijven parkeren op eigen erf of in een collectieve garage.
- ✓ Parkeren op straat? Dat mag, zolang er daarvoor ruimte is.
- ✓ Loopt de parkeerdruk op, dan vergunningen uitgeven.
- ✓ Er komen pas collectieve parkeergarages als daar vraag naar is.

RUIMTE VOOR... WERKEN & WONEN

Het Havenkwartier Deventer biedt het hele spectrum aan werk- & wooncombinaties voor ondernemers, ook op het Haveneiland. Maar het wonen mag het werken in en rond het gebied niet in de weg zitten.

CHECKLIST

- ✓ Het Havenkwartier Deventer is een werkgebied, waar ook gewoond wordt.
- ✓ Wonen en werken kan in alle combinaties: van 100 tot 1.000 m², ook in zelfbouw.
- ✓ Concentratie wonen rond 1^{ste} havenarm = borging milieuruimte omliggende bedrijven.
- ✓ Mix to the max? Niet rond de 2^{de} havenarm, want daar is het 100% werken.



WERKEN IN DE STAD BETEKENT OOK DIENSTVERLENING, HORECA EN DETAILHANDEL: MAATWERK

Het Havenkwartier Deventer is een prima vestigingsplek voor dienstverlening, horeca en detailhandel. Voorwaarde is wel dat de desbetreffende ondernemer past bij het concept: ruimte voor nieuwe (dus: niet doorsnee) ideeën. Hier is geen limitatieve lijst van functies voor op te stellen. Wel kan er een indruk van worden gegeven.

Denk bij zakelijke dienstverlening niet aan standaardkantoren. Het Havenkwartier Deventer richt zich op de creatieve dienstverleners op het gebied van mode, grafisch ontwerp, gaming, architectuur, marketing en nieuwe media.

Het Havenkwartier Deventer is ook bij uitstek de plek voor de culturele ondernemer gericht op media en entertainment, zoals film- en videoproducties of een uitgeverij. Daarnaast wordt ingezet op ondernemers die zich richten op kunsten, zoals podiumkunsten (muziek, dans, theater) en beeldende kunsten (fotografie, kunstuitleen, galleries, kunsthandel).

De vestiging van horeca en detailhandel is mogelijk, onder voorwaarde dat deze functies complementair zijn aan:

1. DE HOOFDFUNCTIE VAN HET BEDRIJF;

Voorbeeld: de winkel (=nevenfunctie) van skatecentrum Burnside op het Haveneiland.

2. ANDERE FUNCTIES IN HET GEBIED;

Voorbeeld: restaurant DOK H2O als ontmoetingsplek voor de creatieve industrie.

3. HET AANBOD ELDERS IN DEVENTER EN DE REGIO.

Voorbeeld: Experimentele initiatieven gericht op slow food: gezond, vers en streekeigen.

Bella Macchina aan de Noordzeestraat is een combinatie van een -Italiaans georiënteerd- garagebedrijf annex espressobar annex delicatessenwinkel. Een prachtig voorbeeld van een niet-doorsnee ondernemer. Dergelijke werkplaatsen annex winkels passen bij deze tijd, waarin traditionele grenzen tussen 'maken', 'verkopen' en 'fun' vervagen. De vestiging van soortgelijke concepten is dan ook zeker mogelijk, mits het dus niet doorsnee is en gaat over niet-dagelijkse goederen of diensten.

Langs de Hanzeweg en op het Haveneiland is ruimte voor representatieve bedrijvigheid, waaronder showrooms waarbij de kopers producten niet meteen kunnen meenemen, zoals meubels, keukens, auto's. Maar ook daar gaat de voorkeur uit naar bedrijven die het vernieuwende karakter en de stoere -ietwat onaangepaste- sfeer van het Havenkwartier Deventer versterken.

A man with a beard and a grey flat cap stands in the foreground, looking slightly to the right. He is wearing a dark blue long-sleeved shirt. The background is a large, industrial-style skatepark with high ceilings, exposed beams, and fluorescent lights. In the distance, another person in a red shirt is visible on a ramp.

"Het skatepark en de winkel trekken mensen uit heel Nederland naar Deventer. Als ik in de toekomst kan bouwen op het Haveneiland, denk ik aan een Burnside-burcht."

Herm

BURNSIDE



VRIJPLAATS VOOR IDEEËN

IN HET HAVENKWARTIER DEVENTER IS VOLOP RUIMTE VOOR EXPERIMENTEN. EEN INITIATIEF DAT ERGENS ANDERS BAKZEIL HAALT, IS HIER WELKOM. CREATIVITEIT, KENNIS, TALENT, ONDERNEMERSCHAP EN NIEUWE SAMENWERKING KRIJGEN DE RUIMTE IN EEN INSPIRERENDE WERKOMGEVING.



TOELICHTING: Deventer is ontstaan als handelsstad aan de IJssel. Een 'in-between stad' op de grens van Gelre en Oversticht. Nergens écht bijhoren kan vervelend zijn, maar Deventer heeft altijd graag haar eigen boontjes gedopt. Het is daardoor een complete en zelfbewuste stad met een rijk cultuurleven en hoger onderwijs geworden. Een echte vrijplaats.

Van afgezwaaide studenten met frisse ideeën tot professionals die voor zichzelf willen beginnen, van kunstenaars met een goedlopend bedrijf tot hobbyisten die zich gedragen als vrijbuiters, deze mensen bij elkaar maken toekomstige innovaties. Het Havenkwartier Deventer is de habitat waar deze eigenwijze types goed aarden. Een gebied waar altijd iets nieuws is, zowel qua publieksactiviteiten als in het werk. Dit komt mede tot uitdrukking in het gebruik en in de inrichting van de gebouwen en openbare ruimte: oud en nieuw is gemengd, vast en tijdelijk wisselen elkaar af. Je kunt het met recht een experimentele stadswijk noemen.

Ontwikkeldoelen

RUIJTE VOOR... CREËREN EN ONDERNEMEN

Het begint allemaal met een werkplek. Voor de één is dat een stoel & tafel, de ander zoekt een groot publiek. In het Havenkwartier Deventer komen daarom inspirerende ruimtes voor uiteenlopende gebruikers.

CHECKLIST

- ✓ Broeden = ruimte voor starten, uitvinden, innoveren en leren.
- ✓ Beleven = ruimte om producties aan een breed publiek te vertonen.
- ✓ Consumeren = ruimte om diensten en producten te verkopen.
- ✓ Produceren = ruimte voor ontwikkelen, testen en maken.
- ✓ In alle gevallen: keuze tussen permanente vestiging en tijdelijk gebruik.



RUIMTE VOOR... VERBINDING EN ONTMOETING

Elkaar ontmoeten is de katalysator voor creativiteit en ondernemerschap. Het is daarom belangrijk om ontmoetingsplekken én ontmoetingsmomenten te creëren. Het Havenkwartier Deventer als podium van de stad.

CHECKLIST

- ✓ Creëren van informele ontmoetingsplaatsen voor spontane ontmoetingen.
- ✓ Organiseren van ontmoetingsmomenten om barrières te slechten en relaties aan te gaan.
- ✓ Intern-extern: Havenkwartiermomenten én stad-regio-NL momenten.
- ✓ Sectorversterkend-sectoroverstijgend: Netwerkmomenten én inspiratiemomenten.

RUIMTE VOOR... ZICHTBAAR EN BELEEFBAAR

Stilstand is achteruitgang. Het Havenkwartier Deventer wordt de plek waar voortdurend nieuwe ontwikkelingen zijn te beleven: permanent actueel. Niet alleen voor de happy few, maar voor iedereen in de regio.

CHECKLIST

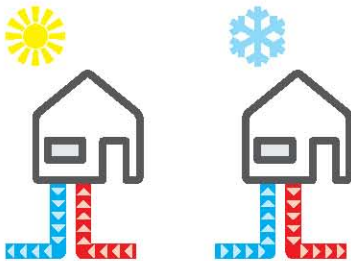
- ✓ De hele regio weet waar 'Ruimte voor Ideeën' voorstaat.
- ✓ Er is 365 dagen per jaar iets (het liefst: nieuws) te doen.
- ✓ Het Havenkwartier Deventer manifesteert zich als laagdrempelig en gastvrij.
- ✓ Meerpubliek door een brede programmering en goede marketing.
- ✓ Globed nieuwe ideeën en innovaties krijgen extra exposure.



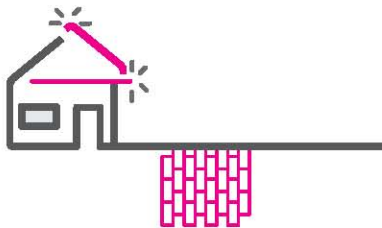
DUURZAAMHEIDSMATRIX



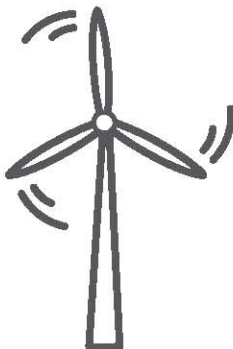
GESCEIDEN WATERSYSTEEM



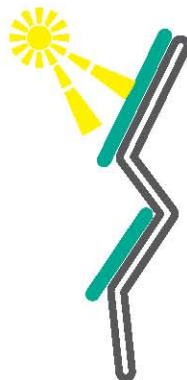
KOUDE-WARMTE-OPSLAG



HERGEBRUIK MATERIALEN EN GEBOUWEN



‘ONEINDIGE’ ENERGIEBRONNEN



ENERGIEZUILEN

WELZIJN

WOONOMGEVING

Waar kun je zo wonen? Amsterdam, Rotterdam, Deventer.

Wonen, werken & creativiteit

Industrieel erfgoed: wie durft?

Binnenvaart als dynamisch decor

Volop ruimte voor zelf- en samenbouw

Steenworp van de binnenstad

(BINNEN-)STEDEN EN LANDSCHAP

De haven vertelt het verhaal van Deventer als handels- en industriestad. De historische structuur en gebouwen zijn echter meer dan een relict. Zij vormen de basis van een anders dan anders woon- en werkmilieu dat de verbeelding prikkelt. Motto: geen openluchtmuseum, maar een tweede jeugd.

VEILIGHEID EN GEZONDHEID

Wie durft het Havenkwartier Deventer aan.

Stad & milieu: slim intensiveren

Mix to the max? rond de 1^e havenarm

Borging milieuruimte bedrijven

Bodemsanering waar nodig

WELVAART

ECONOMIE EN VESTIGINGSKLIMAAT

Kennis, cultuur, samenwerken, maken en verkopen.

Plan met en voor ondernemers

Vestigingen: van small tot extra large

Bouw je eigen ondernemershuis

Vrijplaats voor nieuwe initiatieven

Sectorversterkend & sectoroverstijgend

NATUURLIJKE VOORRADEN

NATUUR

De IJsselvallei is natura 2000-gebied. Er gelden restrictieve eisen. Deze beperkingen gelden niet achter de sluis. In het Havenkwartier Deventer kunnen mensen nog onbekommerd werken, wonen, feesten en experimenteren aan het water. Dat maakt het gebied ook in dat opzicht tot een vrijplaats en uniek in de wijde omgeving.

BEREIKBAARHEID

Strategisch gelegen aan de stadsas.

Wonen & werken = lopend naar je werk

Binnenstad en trein: 5 minuten fietsen

Mr. De Boerlaan als ov-as?

Een veilige industrieweg, ook voor fietsers

Dynamische parkeerstrategie

WATERSYSTEEM EN KLIMAAT

Ik wil de haven zien.

Behoud en herstel havenbekkens

Verbeteren waterkwaliteit

Meer openbare kaden

Watergebonden experimenten

Een schone binnenvaart

ENERGIE

CO₂-idee.

Havenkwartier als test-case

Samenwerking en innovatie met bedrijven

Ruimte voor experimenten

Besparing begint bij hergebruik

Win-win met Bergweide

ONDERGROND

Het Havenkwartier Deventer en Bergweide behoren historisch gezien tot de uiterwaarden van de IJssel. In de 20e eeuw ontwikkelde het zich meer en meer tot een gewoon industriegebied. De herontwikkeling van het gebied wordt aangegrepen om de 'natte' en dynamische ondergrond op een nieuwe manier te gebruiken en te beleven.



"De Industrieweg is een echte werkstraat. Je voelt de dynamiek aan de geluiden, het laden en lossen, het verkeer, de wind over het water, een boot die van wal steekt. De havenarmen zijn nu nog verborgen achter de boezes en de boten op de wal, maar dat gaat veranderen. Als architect heb je zo je favoriete plekken in je stad en dit is de mijne."

Peter

ARCHITECT

A photograph of a smiling couple sitting outdoors. The woman in the foreground has short, curly grey hair and is wearing a light blue long-sleeved shirt. The man behind her is wearing a green jacket. In the background, a large, dark industrial building with multiple windows is visible against a clear blue sky.

"Wij willen het nieuwe werken in Deventer
vormgeven: ruimere werktijden; vervagen van
grenzen tussen privé en werktijd, organisch
ontstaan van netwerkorganisaties ... Het past in het
Havenkwartier, in de vernieuwende sfeer."

Yvon & Wim

DEVENTER DE FABRIEK



"Wij willen Deventer als brouwstad weer op de kaart zetten. De zwarte silo is een fantastische plek om te brouwen. Immers: bier en graan horen bij elkaar."

Arnoud & Allard

DE BROUWERIJ

A photograph of two men standing outdoors. The man on the left is in the foreground, smiling at the camera. He has short, light brown hair and is wearing a dark grey blazer over a V-neck sweater with horizontal stripes in green, grey, and white. The man on the right is slightly behind him, looking towards the camera with a slight smile. He has curly, light brown hair and is wearing a dark blue jacket over a patterned scarf. They are standing in front of a body of water, with a tall, thin evergreen tree and some buildings visible in the background under a cloudy sky.

"We willen een drijvend restaurant met tuinen en kas maken. Waar dagelijks geboden wordt wat het seizoen en de streek aanreiken. Het is duurzaam en snel realiseerbaar. Het restaurant is verplaatsbaar zodat het ook elders kan aanmeren."

Marc & Niek

ATTIKA ARCHITEKTEN

(i.s.m. Hof van Twello en Cucina Italiana)



"Dat kan alleen hier, samen ondernemen. Mensen zitten hier op dezelfde golf lengte. In dit pand heeft vroeger ook een Alfa Romeo-garage gezeten. Ik heb er een Italiaanse delicatessenzaak en espressocafé aan toegevoegd. Ik hoop dat ik hier kan blijven en dat ik het kan kopen."

Jan

BELLAMACCHINA

DOK H₂O

"Ik vind het prettig werken op deze vrijgevochten, ruige en stoere plek. Het geeft ruimte in mijn hoofd. Ik geloof in de kracht van verbinding. We willen het concept cultureel eetcafé DOK H₂O nog meer uitdiepen. De toekomst...?"

Kim

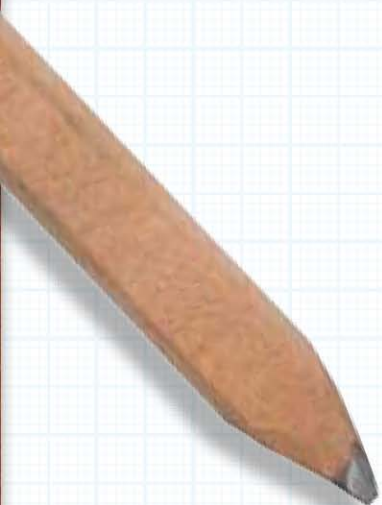




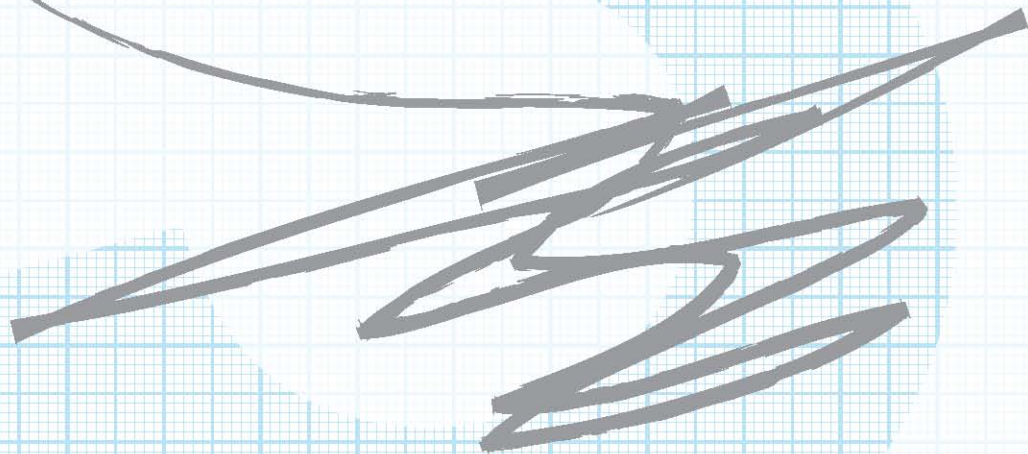
RUIMTE VOOR ONTWIKKELING

HAVENKWARTIER DEVENTER IS DE PLEK VOOR EIGENWIJZE BEWONERS EN ONDERNEMERS DIE HUN DROOM WILLEN REALISEREN. HET ONTWIKKELINGSPLAN HEEFT ALS DOEL OM HUN MAXIMALE MOGELIJKHEDEN EN VRIJHEID TE BIEDEN. MAAR BEWONERS EN ONDERNEMERS DIE DAADWERKELIJK GAAN INVESTEREN HEBBEN OOK VRAGEN. WAT GEBEURT ER MET DE STRAAT TEGENOVER MIJN TOEKOMSTIGE BEDRIJFSPAND? WELKE FUNCTIES MOGEN ZICH IN HET GEBIED VESTIGEN? WAAR KAN IK PARKEREN? HOE HOOG MAG MIJN BUURMAN BOUWEN? KOMEN ER RICHTLIJNEN VOOR DE ARCHITECTUUR OF MAG IEDEREEN DOEN WAT HIJ WIL?

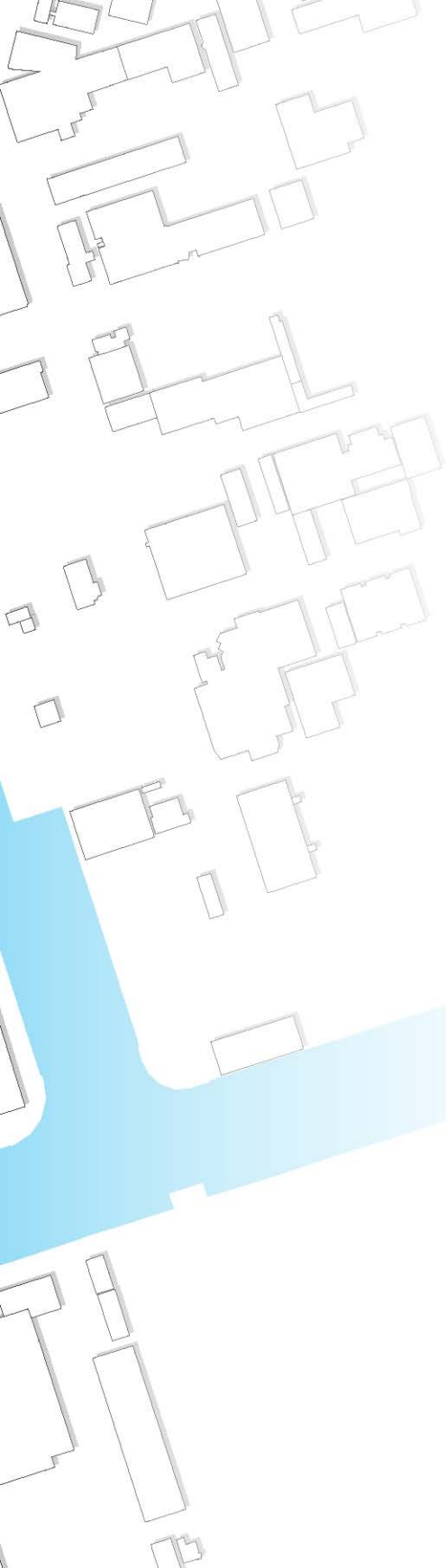
DE STEDENBOUWKUNDIGE PLANKAART SCHETST DE HOOFDLIJNEN VAN DE TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING. HET IS -ALS GEVOLG VAN DE WENS OM VEEL VRIJHEID TE BIEDEN- EEN GLOBALE KAART GEWORDEN. HET ONTWIKKELINGSPLAN OMVAT DAARNAAST EEN VOORBEELDUITWERKING DIE DE TOEKOMSTIGE SFEER EN DIVERSITEIT IN HET GEBIED ILLUSTREREET. MAAR LET OP: HET IS SLECHTS EEN VOORBEELDUITWERKING, GEËN BLAUWDRIUK. HAVENKWARTIER DEVENTER ZAL ER DOOR ALLE IDEEËN EN INITIATIEVEN 'VAN ONDEROP' BESLIST ANDERS UIT GAAN ZIEN. EN DAT IS MAAR GOED OOK, WANT HET GEBIED LEEFT VAN DE VERRASSING.



ruimte voor ontwikkeling







PLANKAART

Het cultuurhistorische DNA bepaalt de stedenbouwkundige structuur van het Havenkwartier Deventer. De karakteristieke hoekverdraaiing tussen de 1^e en 2^e havenarm blijft zichtbaar, evenals de oplopende schaal in het gebied: van Small langs de Mr. De Boerlaan tot Extra Large langs de Hanzeweg. De voorbeelduitwerking laat zien op welke manier de haven meer en beter beleefd kan worden. De Noordzeestraat en Oostzeestraat worden als entree behouden. De 'koppen' langs de Industrierweg worden weer open gemaakt. Het Haveneiland blijft een schiereiland, maar moet natuurlijk wél ontdekt kunnen worden. Een nieuwe fietsbrug tussen de bestaande Scheepvaartkade en de nieuwe St. Olafskade behoort daarbij tot de mogelijkheden.



BOUWENVELOP



BESTAANDE GEBOUWEN TE BEHOUDEN
EIGENDOM GEMEENTE



BESTAANDE GEBOUWEN TE BEHOUDEN
EIGENDOM PRIVE



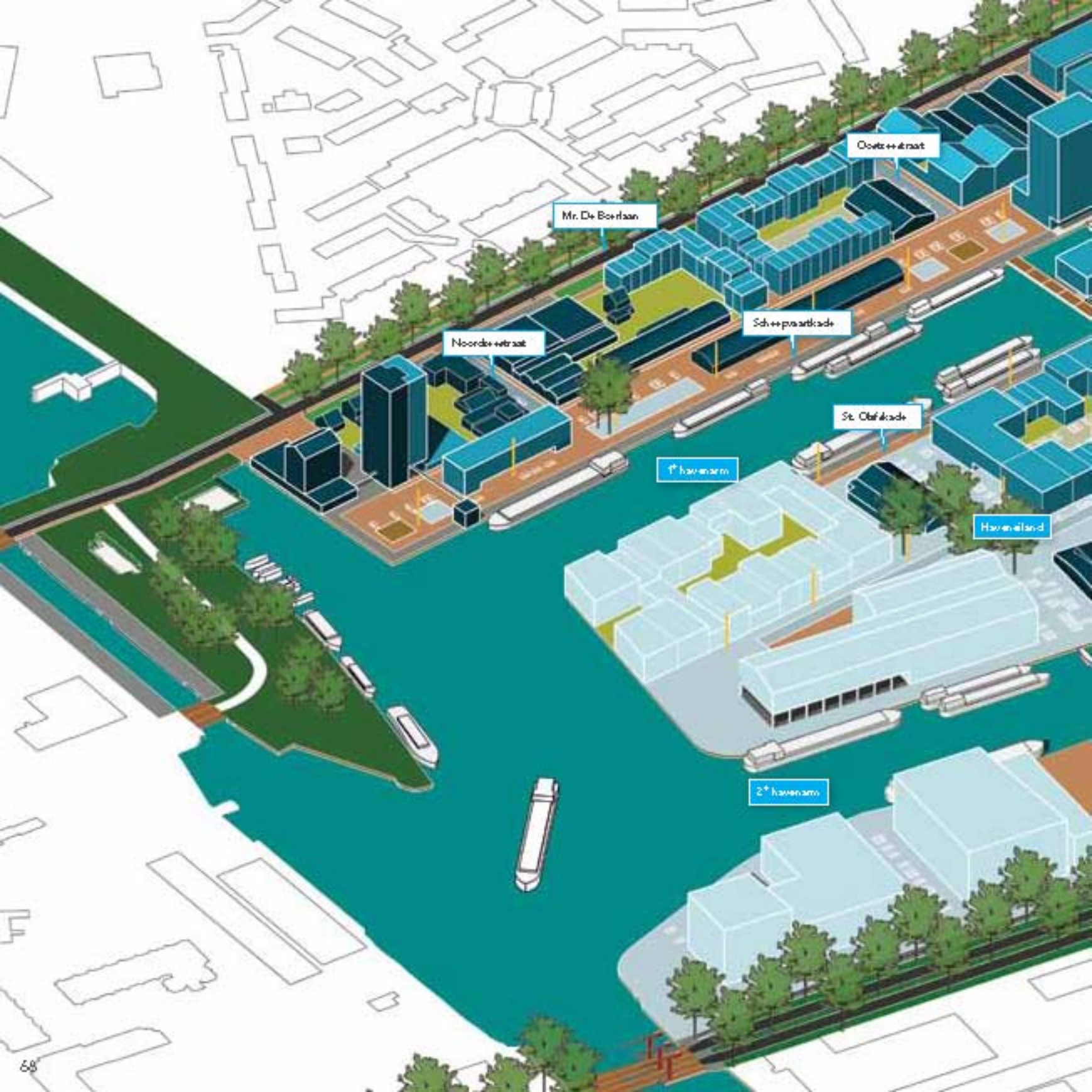
OPENBARE RUIMTE



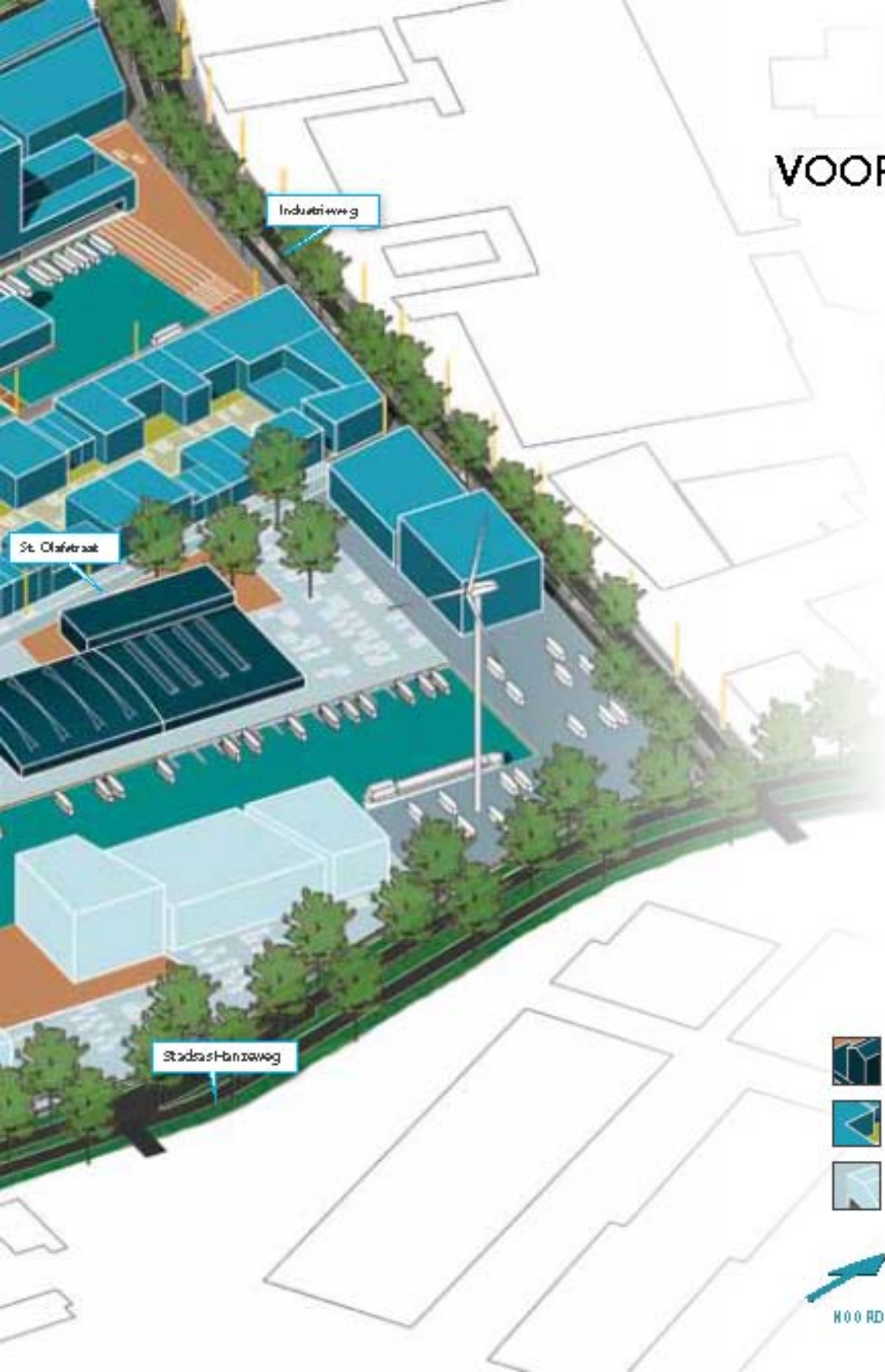
KANSEN OP TERMIJN



NOORD 0 50 100m



VOORBEELDUITWERKING



Industrieweg

St. Clafraat

Stads-Hanzeweg



GEBOUWEN MET EEN VERHAAL



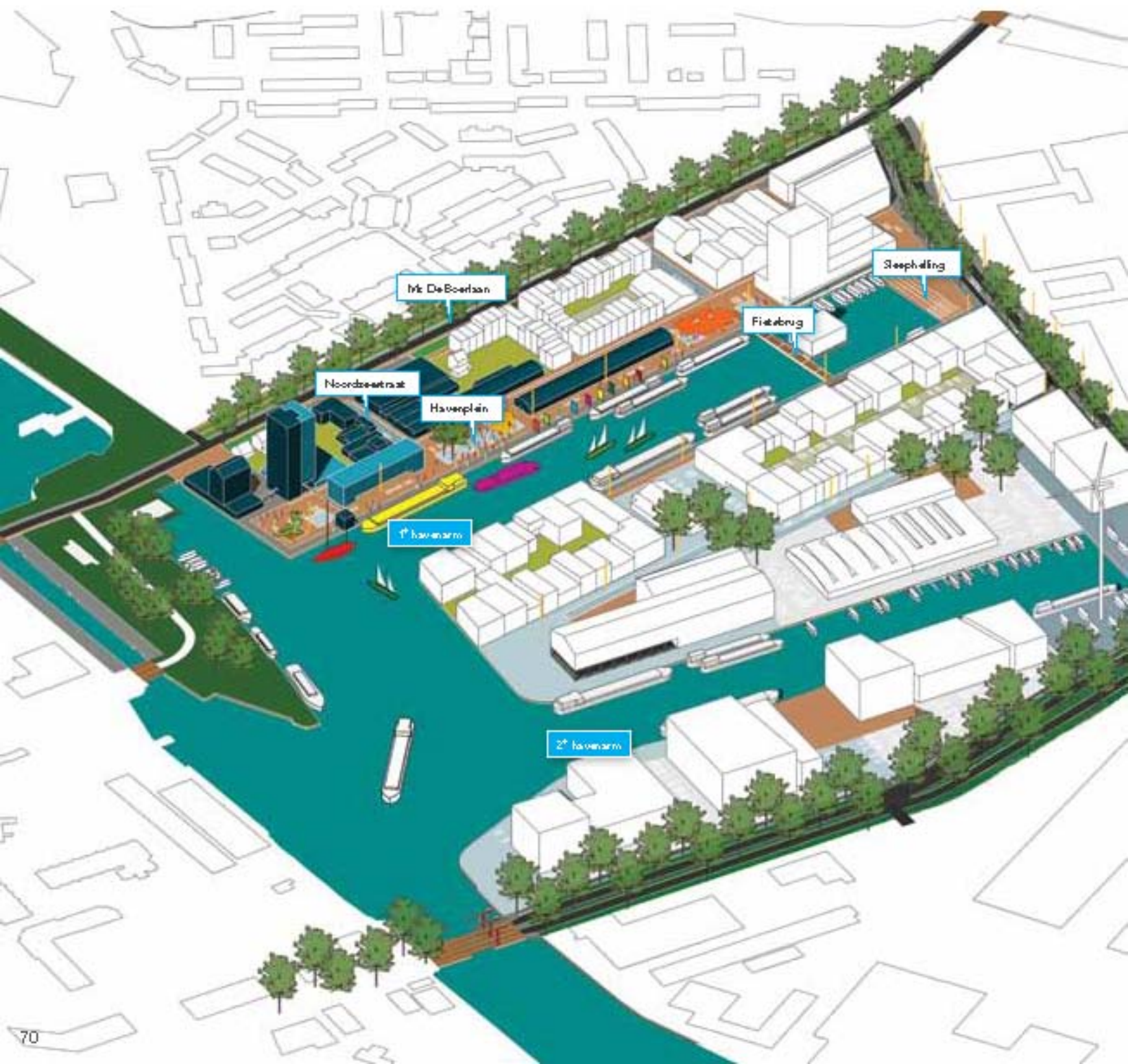
NIEUWBOUW



KANSEN OP TERMIJN



NOORD 0 10 50m



HAVENPLEIN

NIEUWE VLOER



DAGELIJKS GEBRUIK



EVENTS



TOYS FOR BOYS



OPENBARE RUIMTE & KLOPPEND HART

VOORBEELDUITWERKING

Het water van de haven vormt het natuurlijke middelpunt van het plan. Bewoners, ondernemers en bezoekers moeten dat wel kunnen beleven. De bestaande openbare kade wordt daarom rond de 1^{ste} havenarm getrokken.

Zo krijgen meer woningen, voorzieningen en bedrijven een 'adres' aan het water. De binnenvaart kan op meer plekken aanmeren en er ontstaat ruimte voor nautische clubs, bijvoorbeeld op de kop langs de Industrieweg. Het plan voorziet in een zekere concentratie van publiekgerichte indoor én outdoor activiteiten op het Havenplein, waar nu reeds een aantal vernieuwende en naar buiten gerichte ondernemers is gevestigd.



OPENBARE RUIMTE EN KADE



GROENSTRUCTUUR



KLOPPEND HART



TUINEN & ERVEN



HOORD

0 10

50m



PROGRAMMATISCHE ZONERING

VOORBEELDUITWERKING

Rond de 1^{ste} havenarm ontstaat een gemengd stedelijk milieu met wonen, werken en voorzieningen. Hier omheen ligt een brede schil van werkfuncties die een vanzelfsprekende buffer naar omliggende bedrijven vormt.

Het pure wonen concentreert zich tussen twee iconen. De hoge silo en de nieuwe silo markeren het Havenkwartier Deventer én zetten het als avontuurlijk woongebied op de kaart.

Het wonen op het Haveneiland is vooral langs de St. Olafskade gesitueerd, bijvoorbeeld in de vorm van 'bouw-je-eigen-ondernemershuis'.

De voormalige Stiho en Stamacon zetten qua schaal en functie de toon aan de andere kant van het Haveneiland. Hier is -onder voorwaarden- ook ruimte voor detailhandel, want dat kan een welkome aanjager voor de vernieuwing zijn.



WONEN



WERKEN / VOORZIENINGEN / WONEN



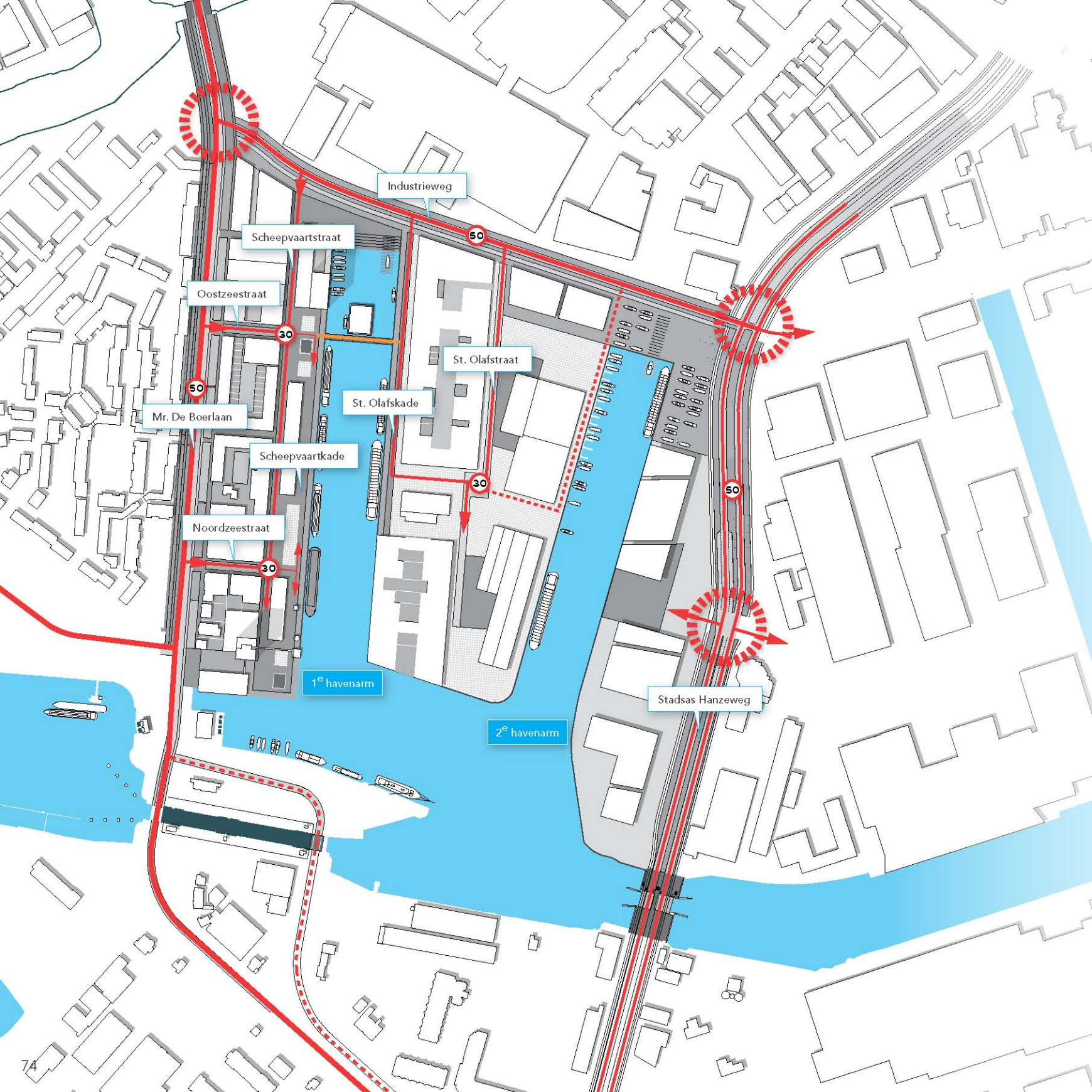
WERKEN / VOORZIENINGEN

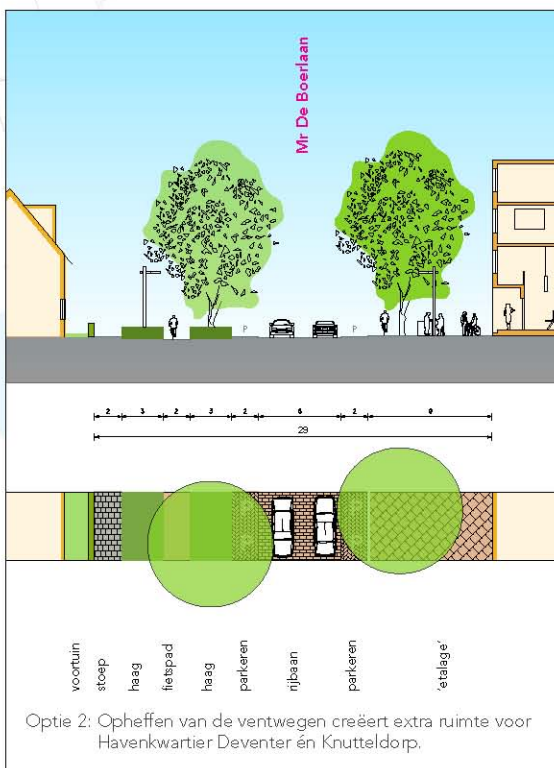
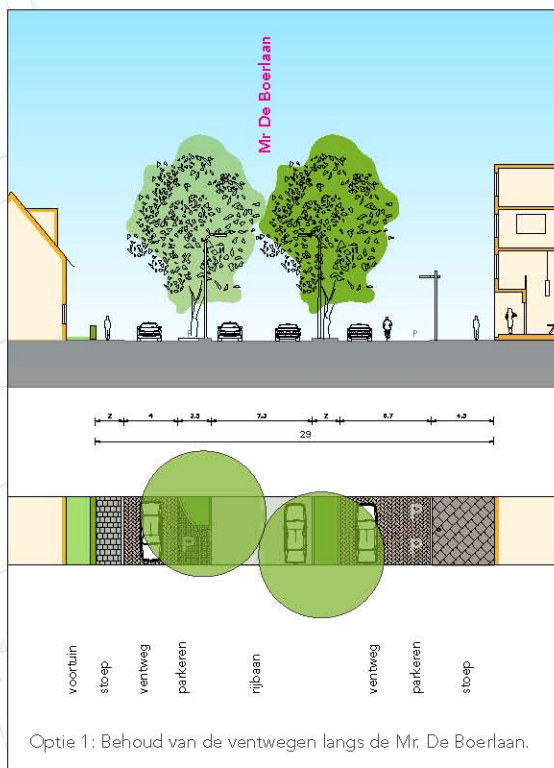


NOORD 0 10



50m





BEREIKBAARHEID

VOORBEELDUITWERKING

Het Havenkwartier Deventer wordt ontsloten vanaf de Mr. De Boerlaan, Industrierweg en Hanzeweg. Het plan houdt rekening met de ontwikkeling van de Hanzeweg tot stadsas, inclusief een 2 x 2 profiel met vrijliggende fietspaden. Op termijn kan worden onderzocht of -bij een dergelijke opwaardering van de Hanzeweg- de functie van de Mr. De Boerlaan kan veranderen, bijvoorbeeld ten behoeve van het hoofdnet openbaar vervoer. De Mr. De Boerlaan houdt een functie voor het autoverkeer, maar de intensiteit zou in dat geval kunnen afnemen. De huidige structuur met parallelwegen is dan wellicht niet meer nodig. Overigens wordt in dit plan rekening gehouden met beide opties: ongewijzigde én nieuwe situatie.

De straten en kaden in het gebied worden ingericht als 30 km-gebied. Fietzers en voetgangers krijgen ruim baan. Zo voorziet het plan tevens in een vrijliggend tweerichtingen fietspad langs de Industrierweg en een fietsbrug tussen Scheepvaarkade en St. Olafskade (Haveneiland).

ONTWIKKELING LANGS DE STADSAS

VOORBEELDUITWERKING

KAART 1

Het nieuwe 2 X 2 profiel van de Stadsas Hanzeweg heeft extra ruimte nodig, óók op privé terrein. Dit geldt ook voor de aanleg van een veilige ontsluiting ter hoogte van de Harderwijkerstraat.

KAART 2

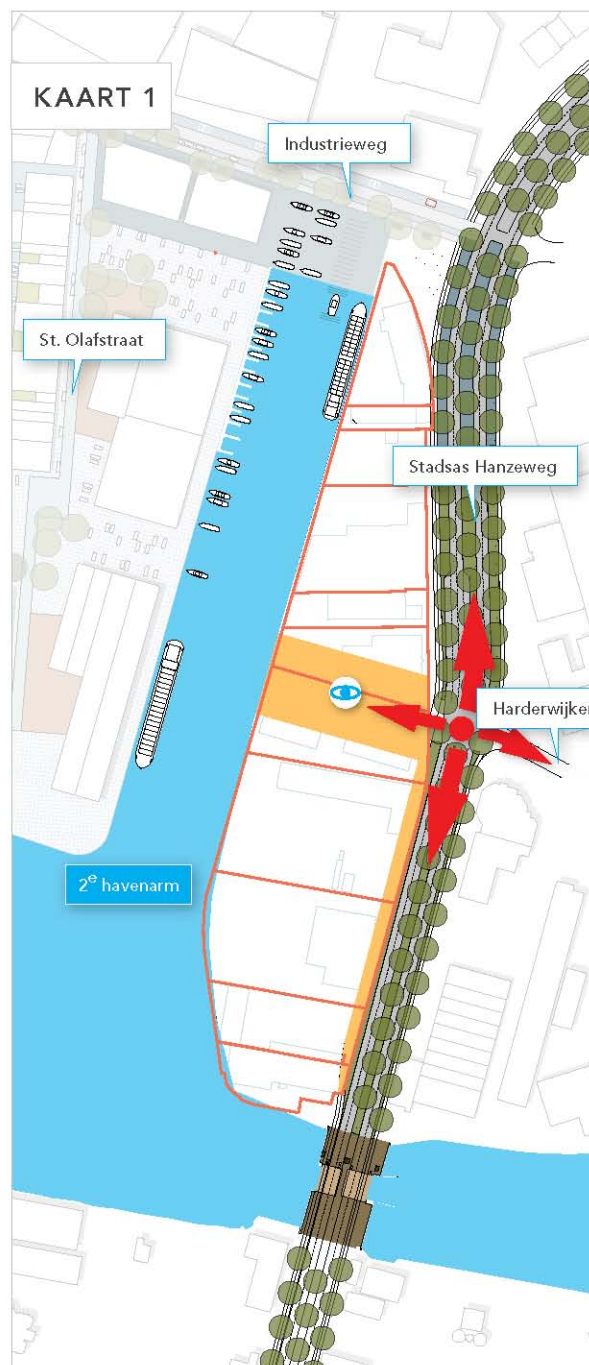
Ik wil de haven zien. Dat betekent dat de zichtlijnen naar de silo's behouden worden c.q. worden gecreëerd. Later zal worden besloten of dit ten koste mag gaan van de voormalige transportwagenfabriek.

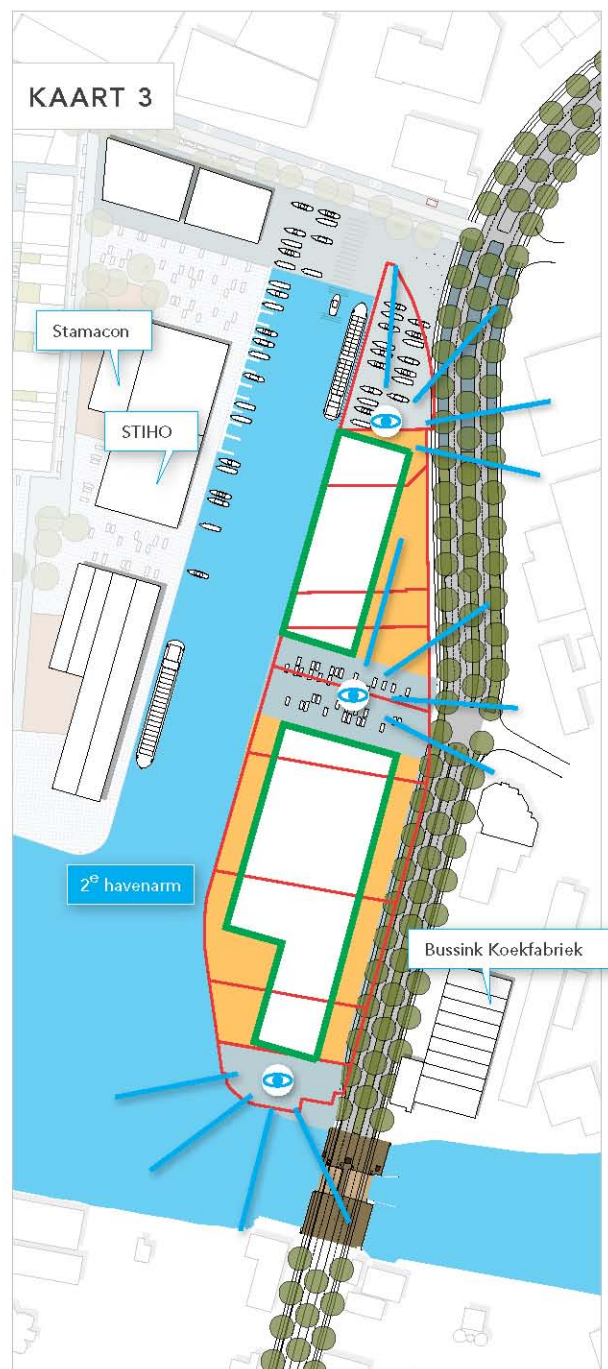
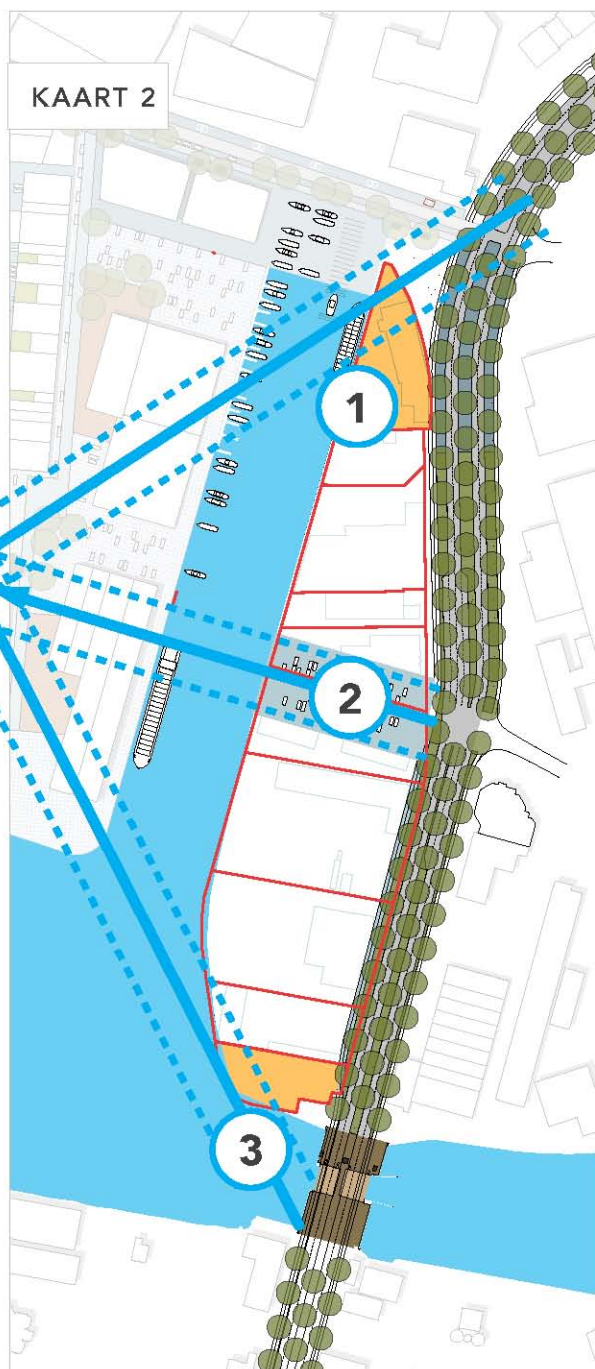
KAART 3

De toekomstige bebouwing staat in de richting van de 2^e havenarm, net als STIHO-Stamacon op het Haveneiland én Bussink Koekfabriek. De bebouwing mag met de voeten in het water staan, maar niet over de volle lengte.



NIET TE BEBOUWEN





PROGRAMMATISCHE ZONERING

VOORBEELDUITWERKING

OPTIE A: 7 KAVELS

Dit model gaat uit van een maximum aantal kavels. Wordt uitgegaan van open air parkeren, dan bedraagt het programma maximum 15.000 m². Met een gebouwde parkeeroplossing is circa 40.000 m² mogelijk.

OPTIE B: 3 KAVELS

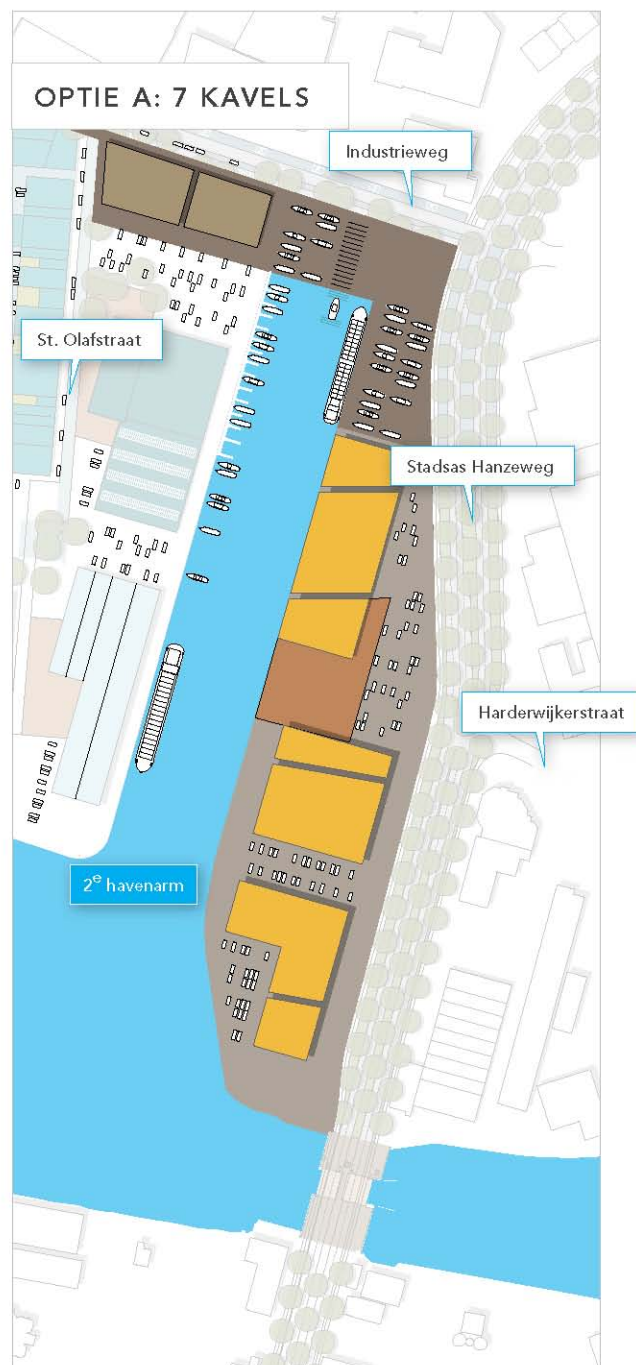
Dit model gaat uit van enkele stoere complexen langs de Stadsas Hanzeweg. Het programma is hetzelfde als in optie A: 15.000 m² (open air) versus 40.000 m² (gebouwde oplossing).

OPTIE C1: TRANSPORTWAGENFABRIEK

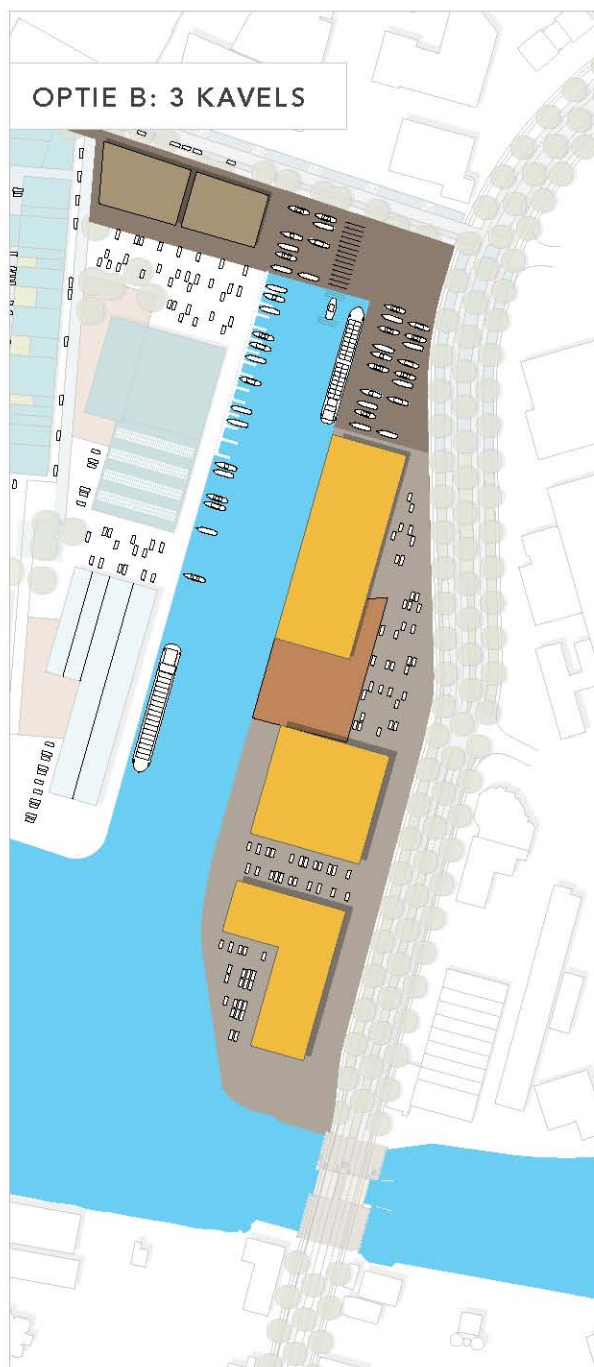
Dit model gaat uit van handhaving van de oude transportwagenfabriek. Het zicht op het water is minder vrij, maar dit kenmerkende gebouw verwijst op een indirecte manier ook naar de haven.

OPTIE C2: KLEINERE KADE

Dit model gaat uit van extra bebouwing op de kade. Net als bij optie C1, zijn het zicht op de haven én de mogelijkheden voor het nautische programma minder dan in de basisvariant.



OPTIE B: 3 KAVELS

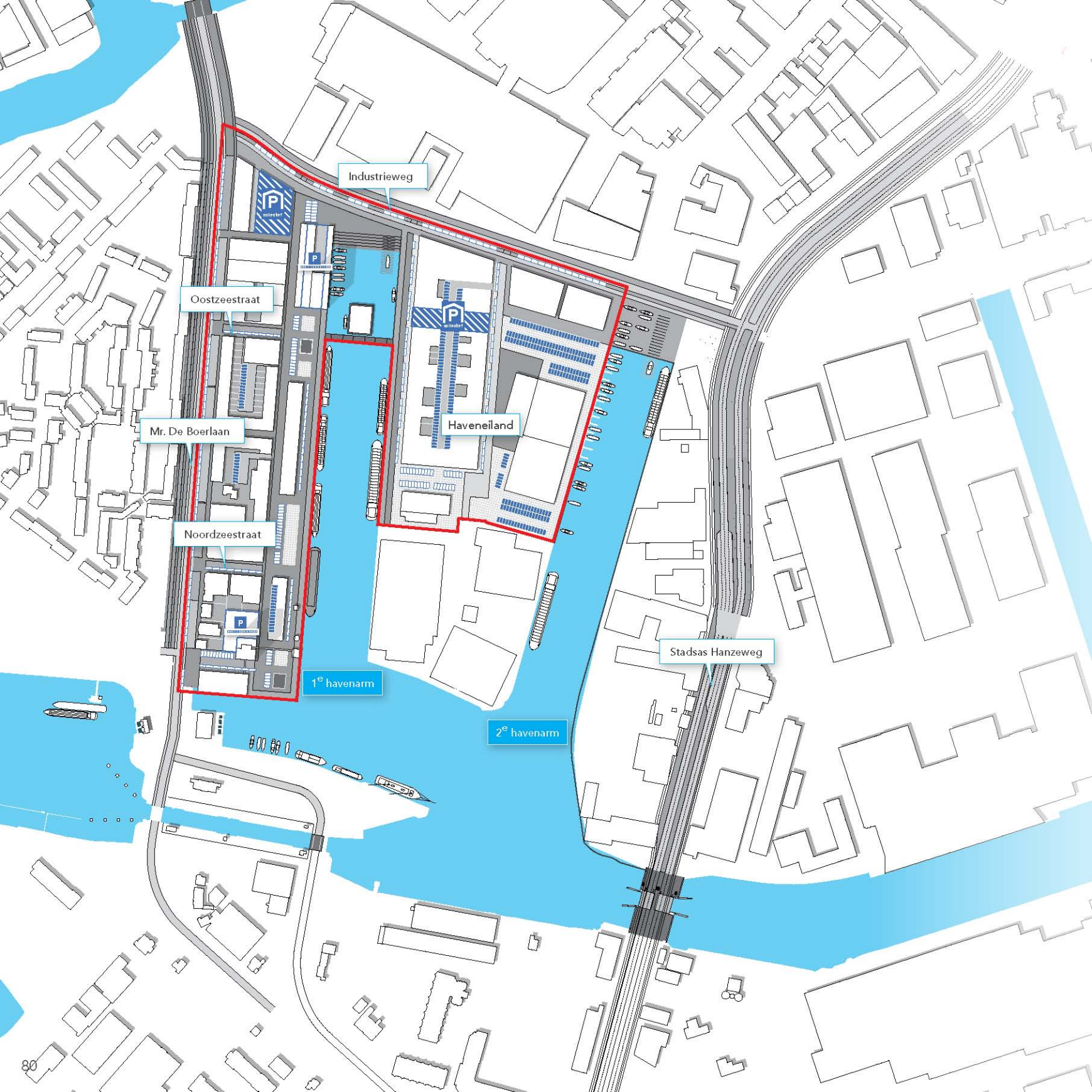


OPTIE C1: TRANSPORTWAGENFABRIEK



OPTIE C2: KLEINERE KADEN





Industrieweg

Oostzeestraat

Mr. De Boerlaan

Noordzeestraat

Haveneiland

1° havenarm

2° havenarm

Stadsas Hanzeweg

PARKEERSTRATEGIE

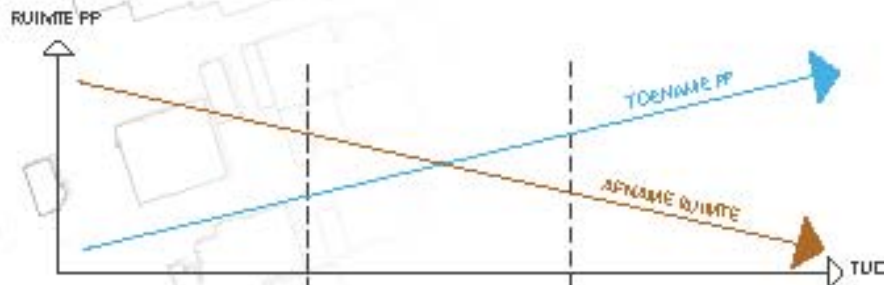
VOORBEELD UITWERKING

Adviesbureau Spark heeft een dynamische parkeerbalans opgesteld, waarbij rekening wordt gehouden met de stap-voor-stap ontwikkeling van het gebied. De eerste jaren is er immers (parkeer)ruimte genoeg, maar als het programma toeneemt zal de parkeerdruk stijgen. Het moment van deze omslag is sterk afhankelijk van wanneer welk deelproject (en in welke omvang) wordt gerealiseerd.

De parkeerbalans heeft betrekking op de voorbeelduitwerking. Wanneer het indicatieve programma wordt gerealiseerd, dan zijn er rekening houdend met dubbelgebruik 1.000 tot 1.150 parkeerplaatsen nodig. In de voorbeeldverkeveling is dat als volgt opgelost:

- 300 parkeerplaatsen op straat
- 450 parkeerplaatsen op eigen erf (deels gebouwd)
- 250-400 parkeerplaatsen in een collectieve garage

De collectieve garage zal pas worden gerealiseerd als de vraag daadwerkelijk aanwezig is. In het plan wordt daarvoor een ruimtelijke reservering opgenomen. Door gebruik te maken van een modulaarsysteem, kan flexibel op de vraag worden ingespeeld.



Parkeeroplossingen afstemmen op de werkelijke parkeerdruk



PRIVE



OPENBAAR



ONDERZOEKSGEBIED
PARKEERSTRATEGIEËN



HOORD 0 50 100m

YOGICA

A woman with light brown hair blowing in the wind, wearing a black zip-up jacket over a red top. She is looking off to the side with a slight smile. The background is a blue wall with a large red cross, and a purple bicycle is visible in the distance.

"Mijn werk richt zich op interactie en mensen in beweging brengen. Ik ben allang op zoek naar een plek in het Havenkwartier. Ik vind het een mooi gebied, ik kom er regelmatig en ik geloof in de plek."

Marjan

LANDMARK

A photograph of two men standing in front of a modern building with a glass and concrete facade. The man on the left has curly dark hair and is wearing a brown pinstriped suit jacket over a light blue shirt. The man on the right has wavy brown hair and is wearing a dark grey suit jacket over a pink shirt. They are both looking towards the camera. The background shows the building's structure with large glass panels and concrete pillars.

"Onze droom is een Landmarkt: een overdekte marktplaats met hoofdzakelijk verse producten, zoveel mogelijk van boerderijen en producenten uit de buurt. Je kunt hier zien hoe producten gemaakt worden, je kunt proeven, eten ophalen en consumeren. We zoeken ruimte in het grensgebied van stad en platteland."

Harm & Marcel

A photograph of two men in a workshop. The man in the foreground has dark curly hair and is looking upwards and to the right. He is wearing a blue shirt, an olive green jacket with red lettering, and a black leather motorcycle jacket. The man in the background has long brown hair, a beard, and glasses, looking directly at the camera. He is wearing a black turtleneck and a dark jacket. The background is a cluttered workshop with various tools and materials.

LOODS6G

"Deze plek werkt goed. Je komt ook met andere kunstvormen in aanraking. Zonder broedplaats was dit niet tot stand gekomen. We willen ruimte hebben om de activiteiten die we nu doen vast te houden. De ambachtelijke smederij in onze loods is uniek."

Roderik & Freek

A man with a shaved head and a friendly smile is leaning against a red metal pillar. He is wearing a dark jacket over a dark t-shirt. He holds a white rectangular sign in his right hand. The background is a bright, modern interior with large windows and some blurred objects.

Albert is in Amerika

"Wij maken onze beelden voor een andere plek dan ons eigen atelier. Maar als wij de luikdeur open hebben en de beelden zijn er nog, dan is het verrassend hoe gemakkelijk je daardoor zo maar een leuke ontmoeting kunt krijgen. Dat maakt deze plek zo bijzonder."

Paul & Albert

SPACECOWBOYS



"Met zeven zelfstandige professionals delen wij als 'LoOds570' onze werkplaats. Onze gemeenschappelijk focus is ruimtelijke ontwikkeling en wonen. De omgeving, de loods en de haven, en het werken met elkaar inspireren ons. Wij zijn ervan overtuigd dat er in de toekomst veel behoefte is aan soortgelijke werkplekken."

Peter & George

LOODS570

A portrait of Maarten Heijkamp, a young man with brown hair and a slight smile, wearing a red and white striped t-shirt under a dark jacket. He is standing in what appears to be an industrial or studio space with a concrete ceiling and some equipment in the background.

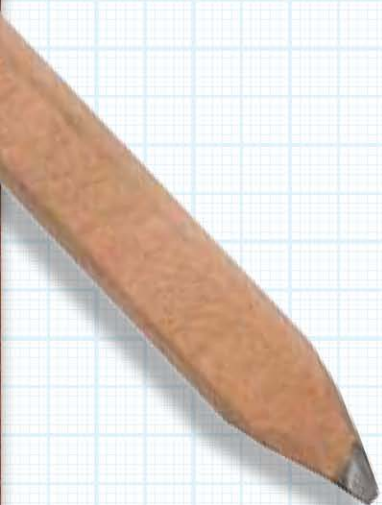
"Ik maak monumentaal fotowerk met een zelfgebouwde camera obscura. Oog voor detail, waarneming en verschillende invalshoeken zijn belangrijk bij de totstandkoming van mijn werk. Ik wil graag de perfecte foto maken. Ik vind dat je op deze plek elkaar als kunstenaar kunt versterken."

Maarten

ATELIER MAARTEN HEIJKAMP

RUIMTE VOOR STRATEGIE

DE GEWENSTE ONTWIKKELING VAN HET HAVENKWARTIER DEVENTER VRAAGT OM DE NODIGE RUIMTE VOOR IDEEËN. ECHTER: HET KAN NIET ANDERS DAN DAT DEZE RUIMTE AAN EEN AANTAL RANDVOORWAARDEN MOET VOLDOEN EN VRAAGT OM EEN BEPAALDE STRATEGIE. WAT IS HAALBAAR, HOE KOM JE TOT EEN OPTIMALE SAMENWERKING TUSSEN DE BETROKKEN PARTIJEN EN OP WELKE ORGANISATIEASPECTEN MOET DE FOCUS GERICHT ZIJN? AANJAGERS ZIJN ONMISBAAR, WAT OOK GELDT VOOR HET DEFINIËREN VAN DE ONDERSCHIEDENDE KENMERKEN VAN HET HAVENKWARTIER DEVENTER (POSITIONEREN), EN DUIDELIJKHEID OVER PLANNEN EN PROCEDURES. TOT SLOT IS AANDACHT VOOR HET MILIEU EEN CONDITIE DIE NIET ONBESPROKEN MAG BLIJVEN.



ruimte voor strategie



VRIJPLAATS VOOR IDEEËN

Haalbaarheidstudie

Samen met het besluit om het 'Vlaamse model' als gewenste ontwikkelingsrichting uit te werken, heeft het college gevraagd de haalbaarheid van een doorontwikkeling van de broedplaats te onderzoeken. Hiervoor is een haalbaarheidstudie opgesteld. Beschreven is:

- De huidige opzet en nieuwe kansen
- Een mogelijk nieuw concept
- Een mogelijk ontwikkelingsscenario en bijbehorende strategie.

De haalbaarheidstudie is tot stand gekomen door vele gesprekken te voeren. Uit gesprekken met de huidige gebruikers van de broedplaats is gebleken wat nu gewaardeerd wordt en waar knelpunten zitten. Ook hebben zij aangegeven hoe zij een toekomstige ontwikkeling voor zich zien. Daarnaast zijn er verkennende gesprekken gevoerd met partijen die in de toekomst mogelijk een rol kunnen spelen in de doorontwikkeling: met ondernemers, belangenverenigingen en instellingen. Vier thema's stonden centraal: ondernemen, leren, cultuur en beleven. Ook zijn ondernemers die mogelijk geïnteresseerd zijn in een vestiging in het Havenkwartier Deventer bij de gesprekken betrokken.

De haalbaarheidstudie heeft mede de basis gevormd voor de keuzes die in het voorliggende ontwikkelingsplan 'Ruimte voor ideeën' zijn gemaakt. Dit kan het vertrekpunt

zijn voor een daadwerkelijke doorontwikkeling. Huidige en nieuwe initiatiefnemers, investeerders en partners moeten dan wel de handschoen oppakken.

Vertrekpunt

In 2005 is gestart met de ontwikkeling van de broedplaats in het Havenkwartier. Door vertraging in de uitwerking van het toenmalige masterplan besloot het college om aan de eerste havenarm, in het kader van tijdelijk beheer, de ontwikkeling van de broedplaats te steunen. Achtergrond was de al aanwezige belangstelling voor deze locatie vanuit de creatieve sector en de ervaring elders (zoals in het Oostelijk havengebied Amsterdam) met de creatieve broedplaats als motor voor gebiedsontwikkeling. In dat kader zijn de door de gemeente aangekochte panden in het deelgebied Mr. De Boerlaan met steun van de provincie Overijssel voor een periode van vijf jaar beschikbaar gesteld aan creatieve functies. De volgende panden zijn in gebruik genomen: Davo, Bodencentrum, v/d Bergloodsen, Machinefabriek Eijsink en het atelier aan de Oostzeestraat. De huurperiode loopt tot 1 juli 2012.

Voor de broedplaats zijn toen de volgende doelstellingen geformuleerd:

1. Het aanjagen van de gebiedsontwikkeling
2. Het stimuleren van economische innovaties
3. Het verbreden en vernieuwen van het cultureel aanbod.

Huidige opzet

Het Havenkwartier Deventer wordt nu als een unieke plek gezien. Een plek met veel mogelijkheden en waar je je gang kunt gaan. Er is een groeiende mix van boeiende evenementen en activiteiten, vooral op het gebied van kunst, muziek en theater. Er wordt steeds meer samengewerkt op verschillende vakgebieden. De huidige opzet kent echter ook knelpunten: de plek is geïsoleerd, weinig zichtbaar en heeft een gesloten karakter. De economische ontwikkeling en gerichtheid en de verbinding met kennis en onderwijs zijn beperkt. De huidige opzet kent tekorten en wordt over-eind gehouden dankzij subsidies. Deze situatie is mede het gevolg van het tijdelijke karakter van de broedplaats. De broedplaats is in ontwikkeling en de periode is nog te kort om op alle vlakken resultaten te laten zien. Ondernemers investeren alleen voor de korte termijn. De afgelopen jaren laten dus zien dat er veel gelukt is, maar ook dat nieuwe condities nodig zijn voor een haalbare doorontwikkeling.

Een nieuwe kans

Nieuwe kansen dienen zich aan. Het project Havenkwartier Deventer is een nieuwe weg ingeslagen en het 'Vlaams model' biedt kansen. Een permanente inbedding kan nieuwe investeringen tot gevolg hebben. Stad en regio zien het belang in van doorontwikkeling. De gemeente zet vooral in op innovatievermogen, werkgelegenheid, de culturele vrijstad en imago-versterking van Deventer. De creatieve sector is in Deventer sterk vertegenwoordigd en groeiende.

En heel belangrijk: er zijn veel ideeën en initiatieven van mensen binnen en buiten het gebied (zie bijvoorbeeld de kaders in dit boek).

Een nieuw concept?

Alle betrokkenen ondersteunen nog steeds de doelstellingen van de huidige opzet. Deze zijn dus in principe goed toepasbaar voor een doorontwikkeling. Een vervolg is echter wel gebaat bij meer openheid, nieuwe investeringen en meer ruimte voor marktgeoriënteerde (al dan niet startende) ondernemers. Ook de verbinding met kennis en onderwijs kan beter. Door de focus te verbreden en ruimte te bieden aan meerdere creatieve segmenten wordt hierop ingespeeld. Omdat het Havenkwartier Deventer een veelheid aan unieke plekken en gebouwen heeft, zijn gebruikers met uiteenlopende wensen en eisen te herbergen. Het Havenkwartier is dan meer dan de broedplaatsen. Centraal komt te staan een authentieke en inspirerende werkomgeving waar een bont gezelschap van ondernemers en partijen welkom is 'een vrijplaats voor ideeën.' Kortom: een nieuw concept? Wat formulering betreft niet echt, maar in de praktijk zeker wel.

Ontwikkeldoelen

Door de partijen zijn verschillende doelen genoemd die zij belangrijk vinden bij een doorontwikkeling. Deze maken onderdeel uit van de vijf ambities voor het Havenkwartier Deventer (zie 'Ruimte voor ambities').

Samengevat gaat het om:

Creëren en ondernemen

Het begint allemaal bij een werkplek. Het Havenkwartier Deventer heeft verschillende inspirerende plekken en panden en biedt een variëteit aan mogelijkheden. Plekken om te experimenteren en om commercieel te ondernemen. En plekken voor consumenten en publiek.

Verbinding en ontmoeting

Ontmoetingen leiden tot inspiratie, vernieuwing en innovaties. Er worden nieuwe ideeën opgedaan voor eigen toepassingen of nieuwe samenwerkingen ontstaan. Ingezet kan worden op het organiseren van de juiste condities die verbinding, ontmoeting en inspiratie mogelijk maken. Tussen gebruikers onderling en tussen gebruikers en de omgeving.

Zichtbaar en beleefbaar

Er is veel creativiteit in het Havenkwartier Deventer. En straks misschien nog veel meer. Ondernemers, kunstenaars, het publiek en de gemeente zijn er allen bij gebaat om hier meer van te laten zien. De ondernemers en kunstenaars bereiken potentiële nieuwe klanten. De

klanten vinden inspiratie en kopen nieuwe producten en diensten. En de gemeente Deventer zet de stad beter op de kaart. Doorontwikkelen betekent: grotere bekendheid, meer zichtbaarheid en betere beleving.

Ontwikkelingsstrategie

Er zijn goede mogelijkheden voor een doorontwikkeling van de broedplaats. Er kan worden voortgebouwd op het huidige potentieel en er zijn volop ideeën en initiatieven. Wel is verandering nodig in de focus, organisatie en financiën. De focus moet zich verbreden en zich ook richten op de markt en verbinding zoeken met kennis en onderwijs. Een organisatie die vorm wordt gegeven vanuit verschillende perspectieven: gebied, vastgoed, programma, gebruikers en partners. En een gezonde financiële opzet met mogelijkheden voor koop en/of huur. De huidige, uniforme lage huurprijzen veranderen in een gedifferentieerde huur die vergelijkbaar is met huurprijzen voor soortgelijke ruimtes elders in Deventer en de regio. Deze verandering gaat niet vanzelf. Een eerste stap is gezet door de resultaten van de haalbaarheidstudie te verankeren in het ontwikkelingsplan, zoals de ambitieformulering en het benoemen van gezamenlijke ontwikkeldoelen (zie 'Ruimte voor ambities') en de borging van de juiste ruimtelijke condities en inzet van vastgoed en grond (zie het kader en 'Ruimte voor ontwikkeling').

Ruimtelijke condities, vastgoed en grond

In de ontwikkeling van de Vrijplaats Havenkwartier zijn de volgende ruimtelijke principes van belang:

- ✓ Behoud en hergebruik van oude panden en erfgoed en het bieden van flexibiliteit in bestemmingen en ruimtegebruik.
- ✓ Het clusteren van de voorzieningen (ruimten voor exposities, evenementen, activiteiten, horeca, detailhandel en diensten) en ambachtelijke en creatieve ondernemers die interactie met publiek zoeken rondom een kloppend hart.
- ✓ Ruimte bieden voor de realisatie van nieuwe broedplaatsen op plekken waar tijdelijk gebruik van panden, grond en water mogelijk is.
- ✓ Ruimte bieden voor de realisatie van een diversiteit aan werkplaatsen (koop of huur, goedkoop of duur, zelf of samen) verspreid over het Havenkwartier Deventer.

Per pand en plek zijn vervolgens logische keuzes te maken voor een ontwikkelingsperspectief. Het gaat onder meer om de volgende gemeentelijke eigendommen: Eijsink, Davo-gebouw, Bodendoors, de v/d Bergdoers en ligplekken en braakliggende gronden. Omdat het gemeentelijke eigendommen betreft, kan hier een begin worden gemaakt. Uitgaande van renovatie en een gedifferentieerde huur is exploitatie van deze panden haalbaar. Er zijn verschillende mogelijkheden om een 'match' te maken met huidige en toekomstige initiatiefnemers en investeerders. Met deze partijen kan gekeken worden welke vorm van vastgoedontwikkeling en -beheer wenselijk en haalbaar is. Sommigen willen zelf investeren, ontwikkelen, bouwen en beheren, terwijl anderen juist willen huren en wellicht de inbouw in eigen hand willen houden. Kortom: het is maatwerk per pand. Daarnaast liggen er kansen in de eigendommen van derden, zoals het Silogebied, Kofferfabriek, Stamacon, Stihl-hal en de Zagerij. Hier worden renovatie en hergebruik verwelkomd.

Dit is een belangrijke eerste stap, maar ook niet meer dan dat. De Vrijplaats Havenkwartier komt alleen tot stand in samenwerking met veel partijen, zoals de huidige gangmakers, nieuwe initiatiefnemers, investeerders en strategische partners. De volgende hoofdstukken gaan in op de samenwerkingen en organisatievorm die hiervoor nodig is.

De volgende stap kan daarom alleen samen met de partijen worden gezet die willen investeren in de nieuwe opzet van de Vrijplaats. Hierbij kan gekken worden naar programma en vastgoed. Voor het programma zijn de gebruikers zelf en de nieuwe initiatiefnemers, samen met de huidige Stichting Havenkwartier het startpunt. Ook kunnen partners zoals Kunstenlab, de cultuurstellingen in Deventer, WVV, Saxion en Aventus hier een belangrijke bijdrage leveren. De stappen die goniweg kunnen worden gezet zijn:

1. Benoemen initiatiefgroep
2. Opstellen businesscase programma-organisatie na 2012
3. Formaliseren samenwerkingsafspraken
4. Implementatie.

De stappen die voor het vastgoed worden gezet verschillen per pand. Elk pand is anders en de vastgoedorganisatie moet passen bij het concept. Per pand wordt een programma van eisen opgesteld. Gesprekken worden gevoerd om te kijken welke partijen mogelijk willen investeren en in aanmerking willen komen voor

vastgoedontwikkeling en -beheer. Op basis hiervan wordt de selectieprocedure voor de verschillende panden geformuleerd. Hierin komen de inhoudelijke, procedurele en financiële voorwaarden voor de toekomstige doorontwikkeling van het vastgoed te staan.



Ponte Parole - Aukje Grouwstra / Bauhaus

POSITIONERING

Hoe kan het Havenkwartier Deventer gepositioneerd worden, zodat het aantrekkelijk is voor (potentiële) gebruikers en het een verrijking oplevert voor Deventer?

Het antwoord op deze vraag is ontwikkeld in nauwe samenwerking met opdrachtgevers, gebruikers en toekomstige gebruikers van het Havenkwartier Deventer.

Positioneren is de unieke, onderscheidende kenmerken van het Havenkwartier Deventer in beeld brengen en kiezen voor de belangrijkste. Zodat we een eenduidig imago kunnen opbouwen, een sterk beeld met krachtige associaties die in de hoofden van de (toekomstige) gebruikers blijven hangen. De positionering moet onderscheidend zijn ten opzichte van de concurrenten en aansluiten bij kenmerken van (toekomstige) gebruikers en het gebied. De verwachting is dat toekomstige gebruikers/bewoners voor 90% uit Deventer en omgeving zullen komen.

De (toekomstige) kenmerken van het gebied, de (toekomstige) gebruikers en de concurrentie zijn in kaart gebracht. Dit heeft geleid tot positionering op basis van het gebied, omdat de unieke kenmerken en mogelijkheden van het gebied het meest onderscheidend zijn. (Toekomstige) gebruikers zullen voor dit gebied kiezen omdat het authentieke, eigenzinnige en robuuste hen aanspreekt

evenals de ruimte die het gebied biedt voor eigenheid in wonen, leven en ondernemen. De kernboodschap is: 'Het Havenkwartier Deventer is een onalledaags woon/werkgebied dichtbij het stadscentrum dat mogelijkheden biedt voor eigengereide mensen.'

De positionering is een belangrijk ijkpunt voor het bouwen van het gewenste imago van het Havenkwartier Deventer. Daarnaast zijn enkele merkwaarden gedefinieerd die richting geven aan de communicatieactiviteiten met als doel een helder imago. De volgende merkwaarden zijn benoemd: eigenzinnig, ondernemend, authentiek en robuust.

Creatieve vertaling

De positionering is vertaald naar een creatief concept. Als naam is bewust gekozen voor "Havenkwartier Deventer" met als pay-off: "ruimte voor ideeën". De toevoeging 'Deventer' maakt het gebied meer herkenbaar voor mensen buiten Deventer. In de toekomst zullen wellicht ook mensen van buiten Deventer aangetrokken worden door het specifieke karakter van het gebied of door de specialistische ondernemingen die in het Havenkwartier gevestigd zijn. Omgekeerd kan het Havenkwartier de uitstraling van de stad Deventer bevorderen. Ook daarom is het van belang consequent als naam Havenkwartier Deventer te gebruiken. De pay-off geeft in een notendop de belangrijkste communicatieboodschap weer en nodigt uit om met ideeën te komen. Daar is immers letterlijk ruimte voor.

De broedplaats heeft de naam Havenkwartier Deventer al een aantal jaren gebruikt. Daar wordt op voortgeborduurd. De naam krijgt nu echter een bredere betekenis en wordt de paraplu voor het hele gebied. De gebruikers van het Havenkwartier Deventer kunnen deze naamgeving gebruiken als een soort 'afzender-identiteit'. Hierbij behouden de verschillende gebruikers in het Havenkwartier Deventer hun eigen identiteit. De samenhang is de verwijzing naar de paraplu 'Havenkwartier Deventer'.

Branding concept

Naast de naam en de pay-off moet het Havenkwartier Deventer ook herkenbaar zijn aan een bepaalde stijl. Communicatiemiddelen die worden ingezet, moeten door

typografie, kleur en beeldmerk herkenbaar afkomstig zijn van het Havenkwartier Deventer. Het huidige logo van de broedplaats blijkt –na onderzoek– relatief onbekend te zijn en roept geen associaties op met het Havenkwartier Deventer. Daarom is een nieuw ontwerp gemaakt dat duidelijk een link heeft met het Havenkwartier en aansluit op de merkwaarden. Gemeente, ondernemers in het gebied of anderen die zich op de een of andere manier willen verbinden met het Havenkwartier Deventer kunnen dit logo gebruiken. Met deze positionering en de visualisatie in een logo en pay-off is de basis gelegd voor de opbouw van een gebiedsmerk en een krachtige communicatie van Havenkwartier Deventer. Een en ander dient nader te worden uitgewerkt in een concreet communicatieplan.





HAVENKWARTIER
DEVENTER



DAVO
HAVENKWARTIER DEVENTER

BABET OLDE WEGHUIS
BART FOLMER
BESTWERK
CEES BAKKER
DELTABEATS
EUSE VAN DER LINDEN
HARCO RUTGERS
JEAN KLARE
JONATHAN TAN
MAAIKE FOLMER
MARGOT OLDE LOOHUIS
PATRICK MANGNUS
PRINS FRANKEN
SEBIHA DEMIR
STUDIO WONDER
ZUURSTOF

SAMENWERKING

Het toekomstige Havenkwartier Deventer gaat uit van een gevarieerde ontwikkeling. Gevarieerd in het te realiseren programma en de betrokken partijen. Deze ontwikkeling kan alleen succesvol zijn in samenwerking met partijen. Er zijn grofweg vier lijnen waarlangs dit tot stand kan komen:

1. Gemeentelijke samenwerkingen aan Mr. De Boerlaan
2. Zelfrealisatie van grond en vastgoed
3. Samen werken aan de herstructurering van het Haveneiland
4. Samen werken aan Vrijplaats Havenkwartier.

Gemeentelijke samenwerkingen

In het deelgebied Mr. De Boerlaan heeft de gemeente veel eigendommen. Kavel- en pandgewijs zoekt de gemeente naar partijen die een herontwikkeling ter hand willen nemen. Er zijn mogelijkheden voor de bouw van een eigen woning, maar er kan ook met een groep gezamenlijk worden gebouwd. Op een aantal plekken is ruimte voor projectmatige ontwikkelingen door professionele ontwikkelaars of beleggers. Oude panden komen in aanmerking voor nieuwe 'Vrijplaats voor ideeën'. In alle gevallen wordt gezocht naar samenwerkingen met partijen die gevoel hebben voor de unieke sfeer en kwaliteit van het gebied.

Zelfrealisaties van grond en vastgoed

Het grootste gedeelte van het Havenkwartier Deventer is particulier of privaat eigendom. De gemeente gaat hier

niet actief verwerven. Goede initiatieven voor vernieuwing zijn welkom. Ook hier gaat het om zowel sloop-nieuwbouw als om hergebruik van oude industriële panden. Afspraken kunnen worden gemaakt om het bestemmingsplan aan te passen. Wel moeten de ideeën passen in de ontwikkelingsvisie voor het Havenkwartier.

Samen werken aan het Haveneiland

Samen met de eigenaren in het gebied gaat de gemeente kijken of op het Haveneiland weer een attractief en veelzijdig vestigingsmilieu kan ontstaan door het saneren van terreinen en leegstand en het aanpakken van de openbare ruimte. Een eerste stap wordt gezet met de herprofilering van de Industrieweg. Ook de provincie Overijssel en de Herstructureringsmaatschappij Bedrijventerreinen Overijssel (HMO) kunnen hier mogelijk een rol in spelen.

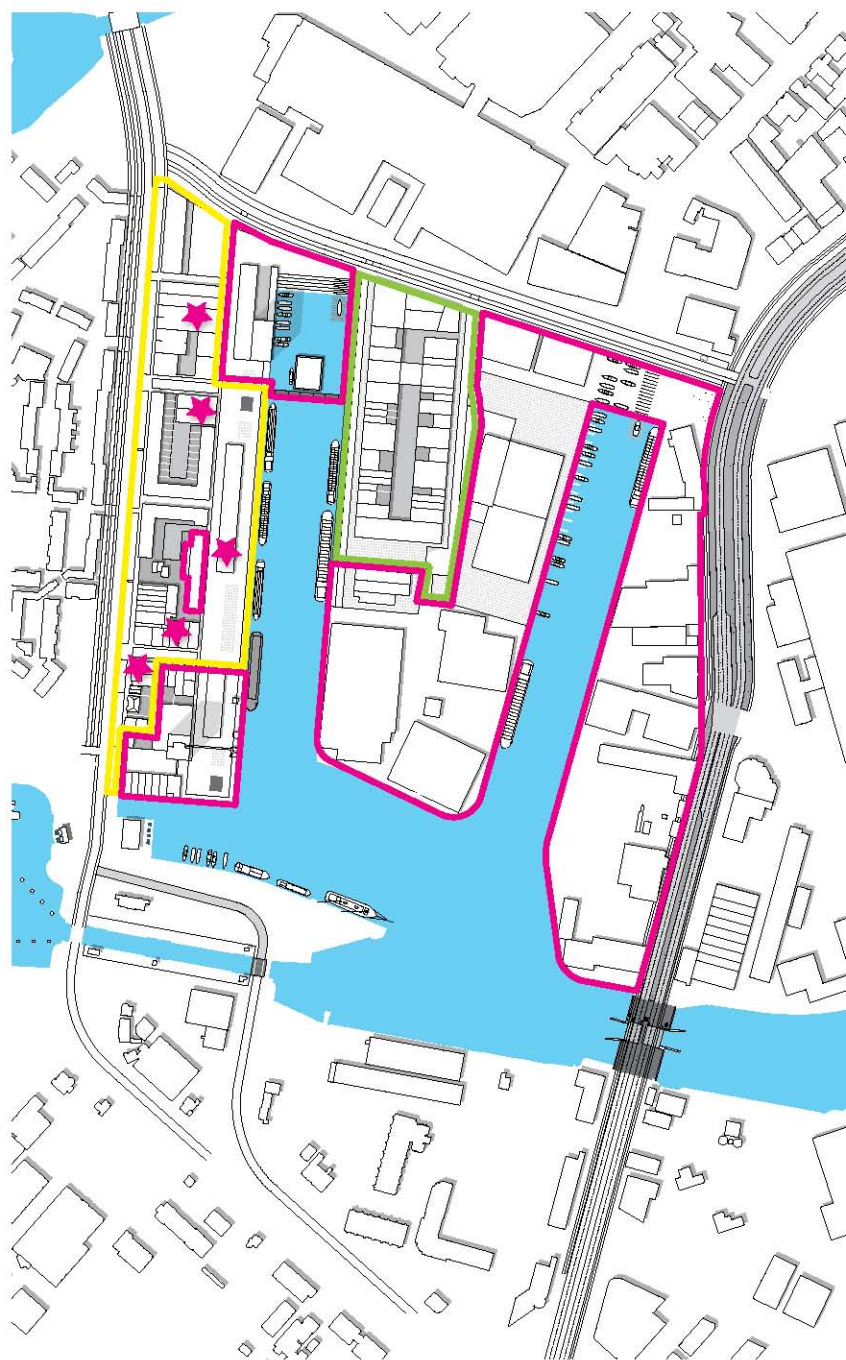
Samen werken aan de Vrijplaats Havenkwartier

De Vrijplaats Havenkwartier komt alleen tot stand door een samenwerking van vele partijen. Belangrijk zijn de vastgoedorganisaties (voor voldoende werkruimte), de programmaorganisatie (voor coördinatie in activiteiten en publieksaanbod), de huidige en toekomstige gebruikers (voor reuring, nieuwe initiatieven, nieuwe samenwerkingen en ruimtevragen) en partners (voor strategische verbindingen op diverse gebieden).

Structurele samenwerking met provincie

Provincie Overijssel en gemeente Deventer hebben in het najaar 2009 besloten tot een integrale samenwerking bij de herontwikkeling van het Havenkwartier Deventer. Door zowel een inhoudelijke als financiële ondersteuning kan deze samenwerking van betekenis zijn voor een snelle en effectieve herontwikkeling. Het Havenkwartier draagt bij aan provinciaal beleid op veel terreinen, zoals de revitalisering van bedrijventerreinen, de stimulering van innovatie en werkgelegenheid, behoud van het cultureel erfgoed, differentiatie van woonmilieus en duurzaamheid.

-  GEMEENTELIJKE SAMENWERKINGEN
-  ZELFREALISATIES VAN GROND EN VASTGOED
-  SAMEN WERKEN HAVENEILAND
-  SAMEN WERKEN VRIJPLAATS HAVENKWARTIER



ORGANISATIE

De verschillende samenwerkingsverbanden vragen ook om verschillende organisatievormen. Vijf perspectieven zijn belangrijk: gebied, vastgoed, programma, gebruikers en partners.

Gebied

De gebiedsorganisatie krijgt vorm door het opzetten van een Projectbureau Havenkwartier Deventer. Logisch is dat gedurende de beginperiode de gemeente Deventer hier verantwoordelijk voor is. De gemeente moet immers de juiste condities gaan creëren, zodat veranderingen in het gebied op gang komen. Taken van het projectbureau zijn:

1. Juiste gebiedspositionering, marketing en communicatie
2. Begeleiden van beleid, plannen en procedures
3. Opstarten van projecten die gebiedsontwikkeling aanjagen
4. Opzetten van samenwerkingsverbanden
5. Faciliteren van private initiatieven.

Op termijn kan deze organisatie, los van de gemeente, eventueel overgaan in een meer beheersachtige gebiedsorganisatie. Het projectbureau krijgt fysiek een plek in het gebied, waar mogelijk geïntegreerd met andere organisaties in het Havenkwartier. Belangrijk hierbij is: deuren open. Zo kan verbinding tussen de verschillende organisaties en gebruikers beter verlopen. Het projectbureau blijft organisatorisch onderdeel van de gemeentelijke organisatie. Het Havenkwartier Deventer

voorziet in een andere ontwikkeling dan de gemeente veelal gewend is. Dit betekent dat een 'standaard'aanpak niet werkt. Gemeentelijk beleid en instrumentarium op het gebied van stedenbouw, bouwen en wonen, cultuur, economie, werkgelegenheid, monumenten vragen vaak een eigen invulling en maatwerkoplossingen. Deze aanpak werkt alleen als het van 'binnenuit' wordt georganiseerd.

Vastgoed

Het Havenkwartier Deventer biedt ruimte aan een diversiteit aan kavelgewijze ontwikkelingen. Dit betekent dat er ook veel partijen zijn die vastgoed kunnen ontwikkelen. Deels zijn dit bewoners en ondernemers die zelf of samen met anderen willen bouwen. Deels gaat het om professionele ontwikkelaars. In alle gevallen wordt gekeken of het vastgoedconcept past in de visie van het Havenkwartier.

Programma

Onderdeel van de Vrijplaats Havenkwartier is een levendige programmering van evenementen en activiteiten. De gebruikers vullen het programma-aanbod. Echter ook partijen van buiten het gebied kunnen gebruik maken van de faciliteiten in het Havenkwartier Deventer. Een overkoepelende programmaorganisatie verzorgt de marketing en samenhang van het programma en initieert nieuwe programmaonderdelen. De huidige Stichting Havenkwartier Deventer kan in een doorstart hier invulling

aan geven. Gestuurd wordt op een programmaconcept dat invulling geeft aan de brede doelstelling van de Vrijplaats Havenkwartier. Het programma speelt ook in op nieuwe en actuele ontwikkelingen in het gebied en draagt zo bij aan de gebiedspositionering van het Havenkwartier Deventer. Zowel Saxion als ROC Aventus hebben aangegeven dat studenten op allerlei manieren in een programmaorganisatie kunnen meedraaien en bij activiteiten en evenementen kunnen ondersteunen (i.v.v.-praktijkstages of leerbedrijven).

Gebruikers

Gebruikers kunnen en zullen zich in allerlei verschillende vormen organiseren. In het kader van de Vrijplaats Havenkwartier gebeurt dit rondom de organisatie van activiteiten en evenementen en bij het maken en/of aanbieden van producten en diensten. Breder kan het ook spelen bij de ontwikkeling en het beheer van panden.

Partners

Naast de gebruikers zijn allerlei partners belangrijk bij de ontwikkeling van het Havenkwartier Deventer. Strategische verbintenissen zijn mogelijk als het gaat om innovatie en werkgelegenheid, kennis en onderwijs, marketing en communicatie, kunst en cultuur, ontwikkelen en bouwen. Mogelijke partners zijn bijvoorbeeld: provincie Overijssel, Herstructureringsmaatschappij Bedrijventerreinen Overijssel, Kunstenlab, Saxion, ROC Aventus, VVV, SIED,

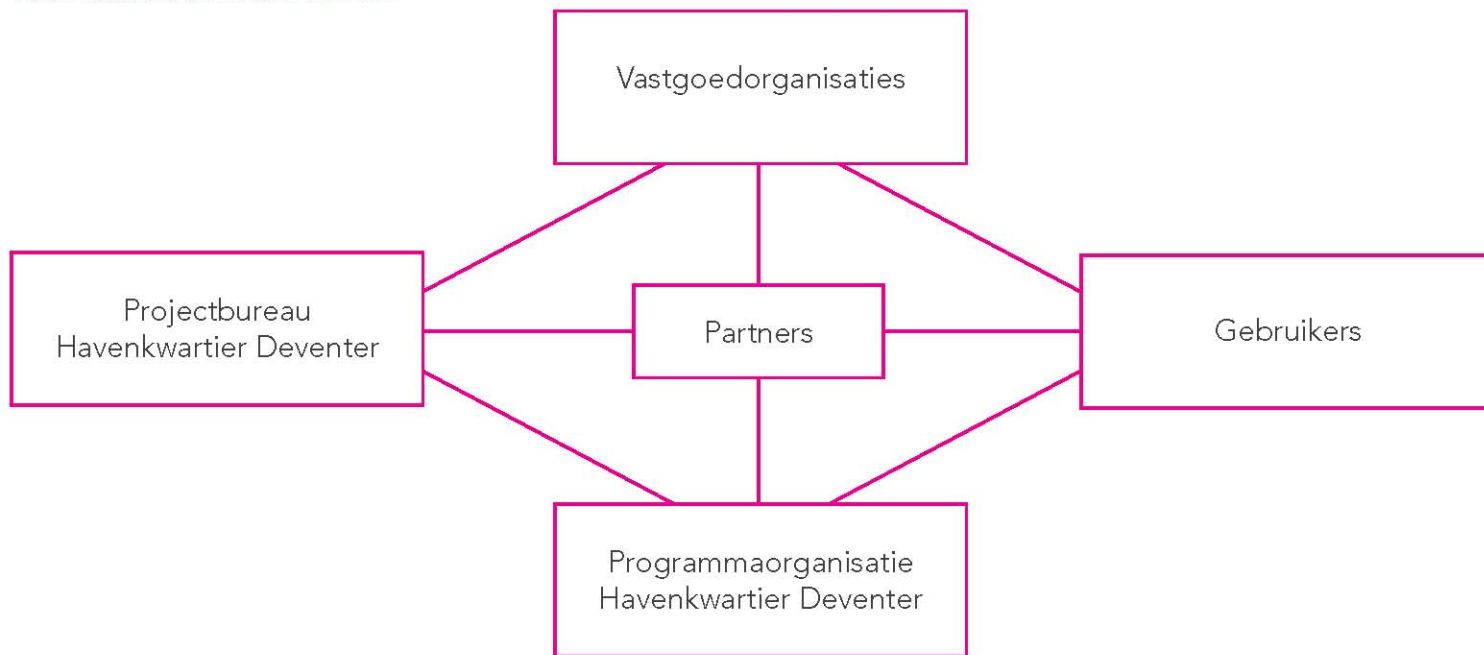
NV Bergkwartier, culturele instellingen in Deventer en de kunstacademies.

Netwerkorganisatie

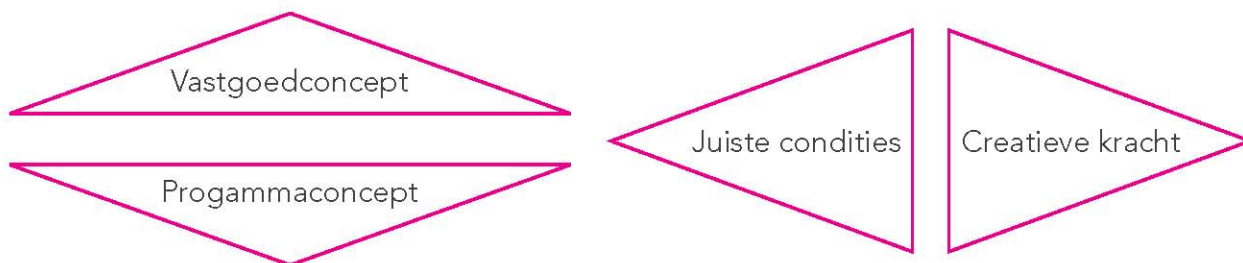
Het projectbureau creëert de juiste gebiedscondities. De vastgoedorganisaties ontwikkelen en beheren vastgoedconcepten op het gebied van wonen, werken en voorzieningen. De programmaorganisatie initieert, ondersteunt en coördineert publieks- en andere activiteiten. Gebruikers en partners organiseren en verbinden zich op vele manieren: in netwerken, op pand-niveau, in activiteiten, in producties, in marketing.

Het Havenkwartier Deventer kan daarom het beste gezien worden als een netwerkorganisatie. Tussen de verschillende onderdelen zit geen hiërarchische relatie, het is een los verband. Onderdelen werken autonoom, maar hebben elkaar ook nodig. Bij een doorontwikkeling wordt aan de verschillende relaties inhoud gegeven. Schematisch is in de figuur op de volgende pagina aangegeven waar de verschillende accenten liggen. Na een opstartfase valt het projectbureau weg of zal de rol veranderen in een soort beheersachtige gebiedsorganisatie, los van de gemeente.

HAVENKWARTIER DEVENTER



RELATIEDRIEHOEKEN



MILIEUSTRATEGIE

Milieustudie

Eén van de bouwstenen van het ontwikkelingsplan voor het Havenkwartier Deventer is een gedegen milieu- en ruimtelijke ordeningsstrategie. Op Bergweide is een aantal belangrijke Deventerse bedrijven gevestigd die de noodzakelijke milieuruimte gebruiken. Het gaat hier onder meer om externe veiligheid, geur en industrielawaai. Ook in het gebied zelf zitten bedrijven met de bijbehorende milieuzoneringen.

Een goede milieustrategie en een goede afstemming met de bedrijven in en rondom het gebied is essentieel voor een geslaagde herontwikkeling van het Havenkwartier. De milieustrategie moet gericht zijn op het creëren van een leefbare mix van functies in het Havenkwartier en op het waarborgen van de milieuruimte van de bedrijven. Het ontwikkelingsplan is geanalyseerd en doorgererekend op de milieuaspecten geluid, externe veiligheid, geur, milieuzonering, water, bodem en flora & fauna. Naast het feit dat de resultaten de bouwstenen vormen voor de te volgen milieustrategie, zijn ze mede de basis geweest voor keuzes in het ontwikkelingsplan.

Geluid

Het aspect geluid is vanuit twee perspectieven relevant. Enerzijds wordt in het Havenkwartier Deventer woningbouw voorgesteld, waarbij het de vraag is of bij de woningen aan de geluidsnormen kan worden voldaan. Er is in de directe omgeving van het Havenkwartier immers

sprake van wegverkeerslawaaï (o.a. Mr. De Boerlaan, Hanzeweg, Industrierweg) en van industrielawaai vanaf Bergweide. Anderzijds is het de vraag of de huidige en toekomstige geluidsruimte van de gevestigde bedrijven voldoende gewaarborgd blijft als gevolg van de woningbouwontwikkeling.

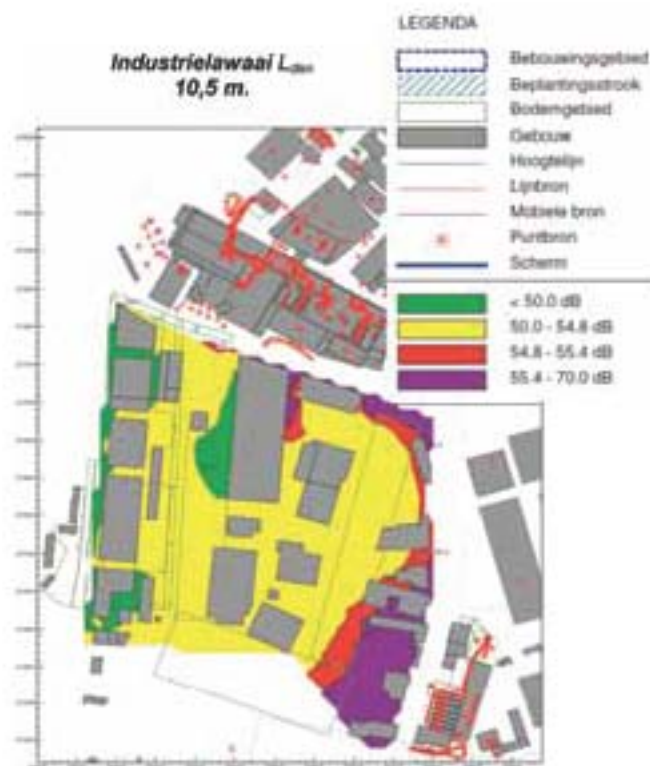
Bij wegverkeerslawaaï wordt de voorkeursgrenswaarde (48 dB) met name op de eerstelijns bebouwing overschreden. De maximale ontheffingswaarde (63 dB) wordt niet overschreden. Hiervoor is na afweging van geluidbeperkende maatregelen (stil asfalt) ontheffing mogelijk. Voor industrielawaai is de voorkeursgrenswaarde 50 dB(A). In de kaarten op de volgende pagina is dat de groene arcering. De maximale grenswaarde is 55 dB(A). Om een hogere waarde toe te staan moet wel een procedure worden doorlopen. Dit betreft het gebied met de gele arcering. In het paarse gebied is de geluidbelasting hoger dan 55 dB(A), waarden hoger dan 55 dB(A) zijn niet mogelijk. Hierbij is nog geen rekening gehouden met een 15% groei van de geluidemissie (ten behoeve van groeimogelijkheden van omliggende bedrijven). Het rood gearceerde gebied geeft aan welke ruimte nodig is voor deze groei.

De voorkeursgrenswaarde (50 dB(A)) wordt in bijna het hele plangebied overschreden. Op het linkerplaatje is te zien dat de maximale grenswaarde (55 dB(A)) tot een bouwhoogte van 4 bouwlagen (10,5 m.) beperkt wordt overschreden in het deel van de 1^e havenarm en op het

Haveneiland (paars). Op grotere bouwhoogte (25,5 m.) vindt in bijna het hele plangebied overschrijding van de maximale grenswaarde plaats (staat niet op de kaart). Wel te zien is dat het ruimtebeslag van de extra geluidruimte relatief beperkt is vanwege 15% extra geluidemissie van het industrieterrein (rode gebied). In het inrichtingsontwerp (locatie, bouwhoogte woningen, eventueel geluidwerende voorzieningen) kan goed rekening worden gehouden met deze grenswaarden. Hierdoor kan ook de huidige (en toekomstige) geluidruimte voor omliggende industrie gewaarborgd worden. Op het rechter plaatje is te zien dat als de nieuwe dosismaat $L_{A,eq}$ wordt ingevoerd, overschrijdingen van de grenswaarde van 55 dB(A) op 10,5 m. vrijwel niet meer voorkomt.

Norm L_{des}

De dosismaat $L_{A_{90}}$ is weergegeven om een doorkijk te geven in de situatie waarin nieuw geluidbeleid (wetgeving SWUNG II is in de maak) geëffectueerd wordt. Bij $L_{A_{90}}$ wordt de geluidbelasting uitgedrukt in een jaargemiddelde geluidbelasting in dB (zoals ook bij verkeerslawaa), in plaats van de huidige etmaalwaarde in dB(A). De jaargemiddelde geluidbelasting in dB is in het algemeen circa 2 tot 4 dB lager dan de etmaalwaarde in dB(A).



In het voorkeursmodel worden in deelgebied Mr. De Boer aan 2 woontorens met bouwhoogte 52 meter voorgesteld (de Silo's). Voor deze woonsilo's is een aparte geluids-berekening uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat op de noord- en oostgevel van de noordelijke torenflat en de oost- en zuidgevel van de zuidelijke torenflat de maximale grenswaarde (van 55 dB(A)) wordt overschreden. Deze gevels dienen 'doof' te worden uitgevoerd. Bij invoering van L_{den} is voor de zuidelijke toren de noodzaak van 'dove' gevels niet aan de orde.

Externe veiligheid

Voor het aspect externe veiligheid is het groepsrisico van het bedrijf Akzo Nobel maatgevend. Dit groepsrisico is uitgaand. Uit de berekening blijkt dat het groepsrisico als gevolg van de ontwikkeling in het Havenkwartier Deventer niet toeneemt. Ook het worst-case scenario (steverige verdichting bevolking in het Havenkwartier) heeft geen zichtbare invloed op de hoogte van het groepsrisico. Omdat het plangebied in het invloedgebied ligt van Akzo Nobel, dient het groepsrisico toch te worden verantwoord. Dit zal in het kader van het nieuwe bestemmingsplan plaatsvinden. Een goede ontsluiting en bereikbaarheid van het plangebied en vooral het Haveneiland zijn daarbij relevante aspecten. Nu is het goed bereikbaar zijn van het Haveneiland bij ontwikkeling sowieso nodig, bij voorkeur via twee aparte wegen. Dit kan via de bestaande St. Olafstraat en via een nieuw aan te leggen ontsluiting

(eventueel alleen te gebruiken als calamiteitendoorgang) aan de oostzijde van het Haveneiland.

Bedrijven & Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden, waarbij tegelijkertijd de aan de bedrijven vergunde milieuruimte wordt gerespecteerd. Milieuzonering is zowel van toepassing op tijdelijke situaties, waarbij nieuwe woningen in de nabijheid van bestaande bedrijvigheid in en rondom het plangebied worden gerealiseerd, als op de duurzame verwezenlijking van het gemengde woon- en werkgebied in de nieuwe eindsituatie.

Voor het Havenkwartier Deventer is gekeken op welke locaties er mogelijk belemmeringen zijn om in het plangebied milieugevoelige functies (zoals woningen) te realiseren, als gevolg van de invloed (geluid, geur, stof, veiligheid) van de bedrijven rondom het plangebied. Rond het



terrein van Roto Smeets dient een afstand van 50 meter tot woningen en milieugevoelige bestemmingen te worden aangehouden. De richtafstand van het bedrijf Nefit Fasto ligt weliswaar over het plangebied, maar het betreft het deelgebied Hanzeweg waar geen milieugevoelige functies gepland zijn. Andere contouren kunnen vervallen om diverse redenen. Voor een aantal contouren geldt dat deze over een zeer klein deel van het plangebied vallen, waar bovendien geen milieugevoelige functies komen, of dat uit milieuvergunningonderzoek is gebleken dat een bedrijf met een bepaalde richtafstand toch niet relevant is.

Daarnaast is gekeken welke bestaande bedrijven in het plangebied geschikt zijn voor functiemenging. Eén enkel bedrijf blijkt ongeschikt voor functiemenging. Hier moet een maatwerkoplossing voor worden gevonden. Een aantal is geschikt te maken voor functiemenging. Hierbij valt te denken aan het uitsluitend toestaan van laden en lossen in de dagperiode, het uitsluiten van spuitwerkzaamheden, het uitsluiten van buitenopslag of het opnemen van een maatwerkvoorschrift op grond van een activiteitenbesluit. In het kader van het nieuwe bestemmingsplan zal er per bedrijf maatwerk moeten worden geleverd.

Geur

Uit eerdere geuronderzoeken en uit het deelonderzoek bedrijven en milieuzonering blijkt dat alleen de geurcontour van Continental Bakeries relevant is voor de

planontwikkeling. De bijbehorende geurcontour zal echter naar verwachting ruim buiten de geplande woonomgeving liggen. In een vervolg dient ter onderbouwing van deze verwachtingen een nader geuronderzoek naar Continental Bakeries uitgevoerd te worden.

Water, bodem, flora & fauna (quick-scans)

Voor het aspect water is geconcludeerd dat er geen waterberging hoeft te worden ingepast in het ontwerp en er geen maatregelen getroffen hoeven te worden om grondwateroverlast te voorkomen. De infiltratie van hemelwater is gezien de aanwezige verontreinigingen niet gewenst. Het huidige rioolstelsel kan het afvalwater afvoeren. Bij wegrenovatie is het raadzaam te overwegen of gelijktijdig ook het riool wordt vervangen. Voor het bestemmingsplan dient een normale watertoetsprocedure te worden doorlopen.

In het plangebied zijn diverse verontreinigingen van de bodem bekend. Een deel van het gebied is onderzocht en van een deel van de onderzochte locaties is ook de mate van verontreiniging bekend en/of zijn de indicatieve saneringskosten berekend. In het kader van de planontwikkeling dient afhankelijk van de mate van verontreiniging én afhankelijk van de gewenste functie ter plaatse bepaald te worden óf en op welke wijze de bodem gesaneerd wordt (multifunctioneel of functioneel saneren). Dit bepaalt ook de hoogte van de saneringskosten en daarmee mede de ontwikkelingsmogelijkheden.

Vanuit de quick-scan flora en fauna is geconcludeerd dat de voorgenomen activiteiten in het Havenkwartier Deventer naar verwachting geen nadelige effecten op de Ecologische Hoofdstructuur-gebieden in de omgeving van het plan-gebied hebben. Ook voor Natura 2000-gebied worden er geen nadelige effecten verwacht. Omdat (negatieve) effecten echter niet op voorhand kunnen worden uitgesloten, wordt er in ieder geval nog een verslechterings- en verstoringsstoets doorlopen om de effecten in meer detail te onderzoeken. Ook in het kader van de Flora en Faunawet wordt nog vervolgonderzoek uitgevoerd, naar het voorkomen van beschermde vleermuizen, vogels met vaste nest- en verblijfplaats, zoogdieren, (muur)planten en vissen. Het veldonderzoek dient uitgevoerd te worden in de periode april tot en met augustus/september.

Strategie

In algemene zin is de conclusie dat de voorgestelde plan-ontwikkeling in het Havenkwartier Deventer gerealiseerd kan worden, waarbij zowel de belangen van de bedrijven enerzijds als de te ontwikkelen milieugevoelige functies (wonen) kunnen worden ingepast. Bij de verdere uitwerking en uitvoering van de plannen moet dan wel rekening worden gehouden met een aantal randvoorwaarden en vervolgonderzoeken.

Borgen geluidruimte bedrijven

De geluidruimte voor de bedrijven dient middels nog

vast te stellen hogere waarden te worden vastgelegd. Het is daarbij aan te bevelen om een marge te hanteren ten opzichte van de berekende waarde. In het onderzoek is gerekend met een uitbreidingsruimte van 15 % (wat overeenkomt met een toename van 0,6 dB(A)). Het daarmee gepaard gaande ruimtebeslag is beperkt maar voor de industrie wel wezenlijk.

Het borgen van de geluidruimte voor de industrie kan als volgt worden vormgegeven:

1. De vestiging van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen is alleen direct toegelaten op gronden en bouwhoogtes met een geluidbelasting van maximaal 55 dB(A), rekening houdend met een toekomstruimte van 0,6 dB(A).
2. Er dient vervolgonderzoek plaats te vinden, ten behoeve van het vaststellen van hogere waarden. Daarbij wordt een marge van 1dB(A) gehanteerd, voor het opvangen van kleine rekenkundige afwijkingen. De marge van 1 dB(A) kan uiteraard niet worden toegepast bij een berekende hogere waarde van 55 dB(A), zijnde de maximale hogere waarde.
3. Voor gronden en bouwhoogtes met een geluidbelasting van meer dan 55 dB(A) is de bouw van geluidgevoelige bestemmingen alsnog mogelijk door middel van een binnenplanse ontheffing. De ontheffing kan alleen worden verleend, als de geluidgevoelige bestemming door afscherming en/of de toepassing van 'dove' gevels een

geluidbelasting ondervindt van maximaal 55 dB(A). Dit dient door geluidonderzoek te worden aangetoond.

4. De toepassing van 'dove' gevels dient in de planregels te worden geborgd.

Vormgeven milieuzonering

In het deelonderzoek bedrijven en milieuzonering zijn een aantal concrete voorwaarden en acties benoemd:

- Aanhouden van een afstand van 50 meter tot het terrein van Roto Smeets;
- Verplaatsen van een enkel bedrijf dat niet gemengd kan worden met milieugevoelige functies. De overige zittende bedrijven zijn geschikt of geschikt te maken voor functiemenging. De uitgangspunten en voorwaarden hiervoor worden met de zittende bedrijven afgestemd.

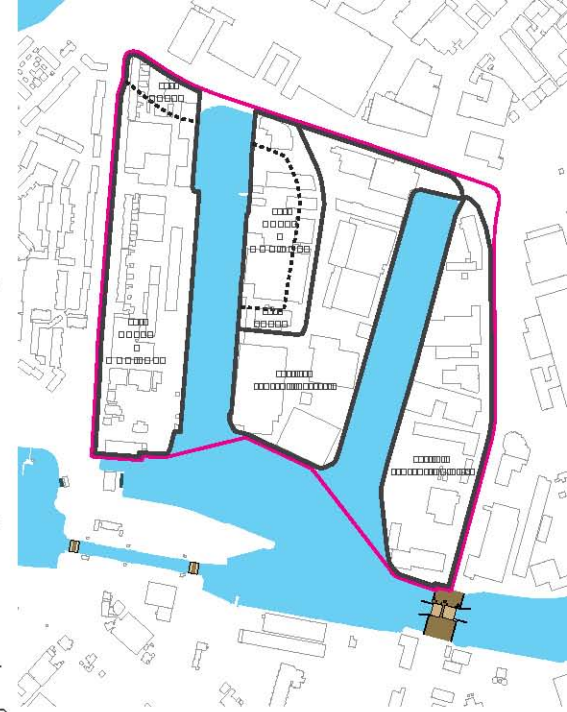
In het bestemmingsplan kan als functie 'gemengd gebied' worden aangegeven, waarbij krachtens de planregels naast woningen ook andere functies zijn toegelaten, waaronder bedrijven uit de categorieën A en B uit de Staat van bedrijfsactiviteiten. Bedrijven uit categorie C kunnen direct worden toegelaten indien zij een directe aansluiting op de hoofdinfrastructuur hebben, in dit geval de Mr. De Boerlaan en de Industrieweg. In onderstaande ontwikkelingskaart is geschetst hoe dit kan. Met woonfuncties worden ook andere milieugevoelige bestemmingen bedoeld, zoals scholen en kinderdagverblijven.

Deelgebied Mr. De Boerlaan en de westzijde van het Haveneiland zijn geschikt voor woningen en categorie A, B en C activiteiten (conform VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering').

Aanbevolen wordt om in het noorden van dit deelgebied geen woningen te bouwen binnen 50 m van de noordelijke plangrens, vanwege de milieu-invloed van Roto Smeets.

De oost- en zuidzijde van het Haveneiland, ten westen van de Sint Olafstraat is geschikt voor categorie A, B en C activiteiten en niet voor woningen vanwege de wens om categorie 3.1 bedrijven toe te staan aan de oost en zuidzijde van het Haveneiland. Deelgebied Hanzeweg is geschikt voor categorie 3.2 bedrijven.

Aanbevolen wordt om in de planregels voor de oostzijde en zuidzijde van het Haveneiland en voor deelgebied Hanzeweg vast te leggen dat niet zijn toegestaan: Wet geluidhinder (Wgh) inrichtingen, inrichtingen die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen, vuurwerkbedrijven en inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r. 1994.



AANJAGERS EN TIJDPAD

Het Havenkwartier Deventer zal stap voor stap veranderen. Deze verandering komt niet vanzelf. Succesvolle ontwikkelingen komen met aanjagers en initiatieven en investeringen van mensen. Belangrijk is om hier ruimte aan te bieden. Dan zijn er volop kansen.

Geleidelijke ontwikkeling

Ingezet wordt op een geleidelijke ontwikkeling van het Havenkwartier Deventer. Enerzijds is dit een pragmatische benadering in een gebied waar naast de gemeente vele andere eigenaren zijn. Anderzijds is een grootschalige en snelle transformatie niet wenselijk. Een geleidelijke verkleuring past goed bij het Havenkwartier. Door geleidelijk nieuwe ontwikkelingen naast de oude industriële panden toe te laten, kan een gevarieerd, kleurrijk en gemengd woon- en werkmilieu ontstaan. Kleinschalige initiatieven en ideeën van particulieren krijgen meer kans. Tijdelijk gebruik biedt allerlei mogelijkheden voor inspirerende en betaalbare woon- en werkplekken.

Aanjagers

Het is belangrijk om ergens te beginnen en de vernieuwing van het gebied 'aan te jagen'. De eerste projecten worden op korte termijn zichtbaar. Ze geven het goede voorbeeld en weten de juiste 'snaar te raken'. Nieuwe investeerders worden verleid om actief te worden, zodat het Havenkwartier Deventer uiteindelijk op eigen kracht verder kan. De projecten zijn gericht op de vijf ambities

voor het gebied: gewild wonen, erfgoed als inspiratiebron, ontdekking van de haven, werken in de stad en vrijplaats voor ideeën. De gemeente zwengelt de projecten aan. De ontwikkeling en realisatie kunnen bij andere (samenwerkende) partijen liggen. De projecten worden nader belicht aan het eind van dit deel.

Project 1: Zelf- en samenbouw

Project 2: Stoer wonen: Oostzeestraat

Project 3: Kloppend hart: Havenplein

Project 4: Vrijplaats voor ideeën

Project 5: Vernieuwing Industrieweg

Kansen

Er zijn meer plekken die een aanjaagfunctie kunnen hebben. Het initiatief ligt in die gevallen niet bij de gemeente, maar bij de particuliere en private partijen die hier grond- en vastgoedbezit hebben. Meestal gaat het om braakliggende of extensief gebruikte grond en leegstaande panden. Veel partijen hebben aangegeven na te denken over een herontwikkeling. Ook de kansen behandelen we uitgebreider aan het eind van dit deel.

Kans 1: De Silo's

Kans 2: De Zagerij

Kans 3: Studentenhuisvesting

Kans 4: Ondernemershuizen Haveneiland

Kans 5: Vernieuwing Stamacon

Gangmakers

In het gebied zijn meerdere partijen die het voortouw nemen in de organisatie van activiteiten en evenementen. Er zijn partijen die een groot publieks- of consumentenbereik hebben en daarmee het Havenkwartier Deventer op de kaart zetten. En er zijn partijen die investeren in de opwaardering van de panden of plannen hebben om te investeren. Deze partijen worden nauw betrokken bij de vormgeving van de ontwikkeling van het Havenkwartier.

Initiatieven

Diverse partijen hebben een idee of tonen initiatief, maar beschikken niet altijd over een fysieke ruimte in het Havenkwartier Deventer en hebben nu soms geen ingang. De initiatieven lopen uiteen van nieuwe concepten in horeca, detailhandel of ambachten (of combinaties daarvan), plekken voor starters of nieuwe werkvormen tot nieuwe samenwerkingen in dans, muziek, beweging en zelfontplooiing. Alles bij elkaar is het een bron van inspiratie en een start voor nieuwe ontwikkelingen. Ook deze partijen kunnen een aanjagende functie hebben. Gekeken moet worden naar een 'match' tussen de vragen en de beschikbare ruimte.

Tijdpad en fasering

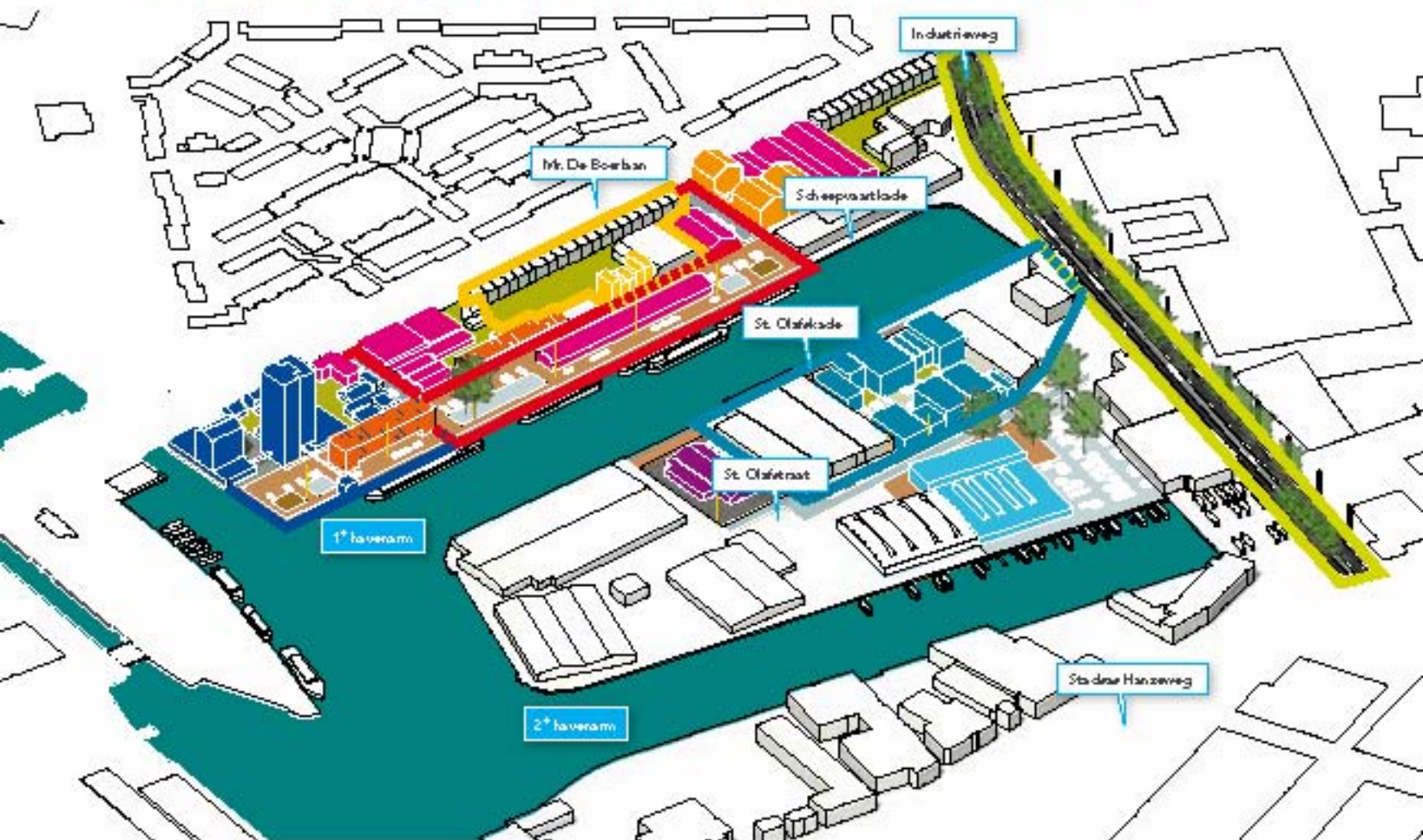
Op voorhand is geen exact tijdpad aan te geven. De grote lijnen zien er als volgt uit: in het begin vinden de ontwikkelingen vooral plaats aan de Mr. De Boerlaan.

Op middellange termijn ligt het zwaartepunt waarschijnlijk bij de herstructurering van het Haveneiland en op langere termijn komen de ontwikkelingen rondom de Hanzeweg centraal te staan.

Een indicatieve fasering voor de eerste 'aanjaag'projecten is wel te geven:

Project 1: Zelf- en samenbouw	2012 - 2018
Project 2: Stoer wonen	2013 - 2015
Project 3: Kloppend hart: Havenplein	2011 - 2012
Project 4: Vrijplaats voor ideeën	vanaf 2012
Project 5: Vernieuwing Industrieweg	2011
Kansen: Silo, Zagerij, Studentenhuisvesting, Ondernemen Haveneiland, Vernieuwing Stamacon	vanaf 2012

1^E FASE: VIJF PROJECTEN EN VIJF KANSEN (VOORBEELDUITWERKING)



PROJECTEN

- Zelf- en samenbouw
- Stoer wonen: Oostzeestraat
- Kloppend hart: Havenplein
- Vrijplaats voor ideeën
- Vernieuwing Industrieweg

KANSEN

- De Silo's
- De Zagerij
- Studentenhuisvesting
- Ondernemershuizen Haveneiland
- Vernieuwing Stamacon

PLANNEN EN PROCEDURES

Ontwikkelingsplan

‘Ruimte voor ideeën’ is een ontwikkelingsplan voor het Havenkwartier Deventer. Dit plan presenteert geen eindbeeld, maar is bedoeld om mensen en organisaties in beweging te zetten. Het is een strategisch plan dat richtinggevend is voor nieuwe ontwikkelingen in het gebied. Dit is beschreven in ambities met ontwikkeldoelen (‘Ruimte voor ambities’), een ruimtelijk perspectief (‘Ruimte voor ontwikkeling’) en een ontwikkelingsstrategie (‘Ruimte voor strategie’). Het plan is geen formeel document in het kader van de Wet op de ruimtelijke ordening. Er is dus geen formele inspraak mogelijk. De visie is wel in nauwe samenspraak met veel partijen tot stand gekomen.

De uitwerking van het ontwikkelingsplan is nu aan de partijen die bereid zijn in het gebied te investeren. Investeren in bijvoorbeeld vastgoedontwikkeling, huisvesting, programma-aanbod of activiteiten. Om dit mogelijk te maken moet de gemeente het ontwikkelingsplan vertalen in beleid, plannen en procedures. Bij beleid moet gedacht worden aan de structuurvisie, woonvisie, cultuurbeleid, detailhandelsvisie, horecabeleid en kantorenbeleid. Overigens wordt in veel van deze nota’s al rekening gehouden met de nieuwe ontwikkeling van het Havenkwartier. Naast een beleidsmatige vertaling is een uitwerking nodig in een bestemmingsplan, beeldkwaliteitplan en inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Procedures zijn nodig om partijen te selecteren voor afname van gemeentelijk gronden of

panden, maar ook om zelfrealisaties van particuliere en private eigenaren te begeleiden.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voor het Havenkwartier Deventer zal integraal worden herzien. Voor deze herziening biedt het ontwikkelingsplan de uitgangspunten. Dit is dus het startpunt van de procedure. In de herziening worden deels nieuwe ontwikkelingen direct mogelijk gemaakt (eindbestemmingen) en deels wordt flexibiliteit ingebouwd (conserverende bestemmingen). Eindbestemmingen worden bepaald voor de ‘aanjaag’projecten. Van deze projecten is op voorhand duidelijk binnen welke bestemming en kaders de ontwikkeling kan plaatsvinden. Deze projecten worden snel opgestart. Ook kunnen zelfrealisaties van particulieren of private partijen worden opgenomen in een eindbestemming. Daarover moet dan wel vooraf overeenstemming zijn en qua tijdsverloop moet het in de pas lopen met de herzieningsprocedure.

In de andere gevallen wordt niet de toekomstige situatie ‘bestemd’, maar worden de huidige bestemmingen vastgelegd, zij het dat deze aan de hand van een actuele bedrijven- en milieuzonering ingepast worden. Dit wordt ook wel ‘conserverend’ bestemmen genoemd. Herontwikkeling van deze plekken is echter wel gewenst. Hoe de ontwikkeling er precies uit gaat zien is niet bekend. De meeste gronden zijn particuliere of private eigendommen. Voor deze plekken krijgt het ontwikkelingsplan een ruimtelijke vertaling in de

vorm van wijzigingsbevoegdheden: een soort tweede laag onder de conserverende bestemming. De gemeente zal hierbij aangeven onder welke voorwaarden zij meewerkt aan een wijziging van het bestemmingsplan.

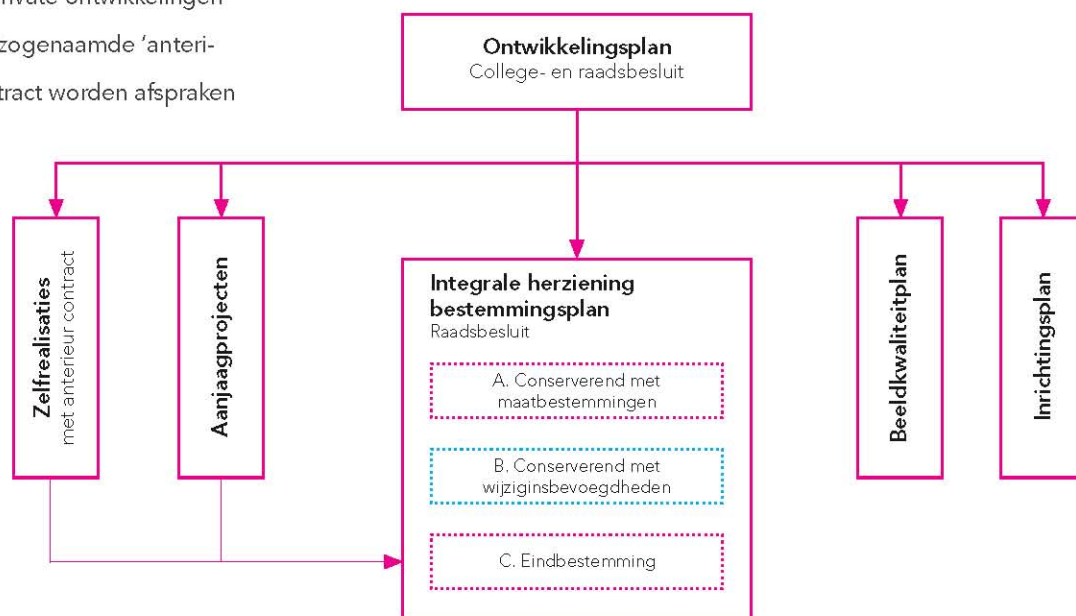
Tot slot zijn er deelgebieden waar nog geen nieuwe ontwikkelingen worden verwacht, laat staan dat er duidelijkheid is over de ontwikkelingsrichting. Dit betreft vooral Pont Meijer en het deelgebied langs de Hanzeweg. Deze gebieden worden daarom conserverend bestemd zonder wijzigingsbevoegdheid. Bij een eventuele herontwikkeling moet hiervoor een aparte herzieningsprocedure worden doorlopen.

Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van het plan vindt per project plaats. Per project moet de economische uitvoerbaarheid worden vastgesteld. Na vaststelling kan de planologische procedure worden opgestart. Bij particuliere of private ontwikkelingen is hiervoor eerst een privaats contract (zogenaamde 'antérieure overeenkomst') nodig. In dit contract worden afspraken gemaakt over het te ontwikkelen programma, de begrenzing van het plangebied, de verkavelingsopzet, de ontsluiting, parkeren, inrichting gebied, eventuele grondruil. Tevens worden afspraken gemaakt over kostenbijdragen aan de opwaardering van het omliggende openbare gebied.

Beeldkwaliteitplan en inrichtingsplan openbare ruimte

Voor de gedeelten Mr. De Boerlaan en Haveneiland worden een beeldkwaliteitplan en inrichtingsplan openbare ruimte opgesteld. Later volgt dit voor het gedeelte Hanzeweg. Deze plannen zijn specifiek bedoeld om ruimtelijke samenhang, herkenbaarheid en differentiatie te bereiken. Dit is belangrijk voor de ontwikkelingen in het Havenkwartier Deventer zelf en voor een stedenbouwkundige verankering met de omgeving. De voorwaarden en richtlijnen in het beeldkwaliteitplan worden zo geformuleerd dat zij passen bij de opgave voor het Havenkwartier. Kortom: met veel vrijheid voor eigen ideeën en invullingen.



Projecten en zelfrealisaties

Het ontwikkelingsplan, beeldkwaliteitplan, bestemmingsplan en inrichtingsplan vormen samen het ruimtelijk vertrekpunt voor stedenbouwkundige en architectonische uitwerkingen van projecten en initiatieven. Deze projecten en initiatieven vallen binnen de geschetste bouwveloppen (zie de bijlagen). De bouwveloppen geven de plekken aan waar ontwikkeld en gebouwd kan worden. Inzicht wordt gegeven in de belangrijkste stedenbouwkundige doelstellingen. Daarnaast worden een aantal vertrekpunten benoemd voor functies, gebouwtypologieën, bebouwingsvlak, verkavelingsopzet, parkeren e.d.

De verdere uitwerking van deze en andere aspecten uit het ontwikkelingsplan is geheel afhankelijk van het type ontwikkeling. Grofweg komt het hier op neer:

1. Bij particulier opdrachtgeverschap (zelf- en samenbouw) wordt ervoor gekozen om vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid te scheppen. Hierbij wordt gewerkt met zogenaamde 'kavelpaspoorten' waarin inhoudelijke,

procedurele en financiële aspecten worden opgenomen voor het bouwen op de betreffende kavel. Uitgifte gaat meestal op basis van eerste inschrijving of loting.

2. Bij alle andere ontwikkelingen is flexibiliteit gewenst. Vooraf worden afspraken gemaakt over het te doorlopen planproces. Bij zelfrealisaties worden hiervoor intentieovereenkomsten afgesloten, waarna de eigenaar een schetsplan (bij een kavelontwikkeling) of stedenbouwkundig plan (bij een vlekontwikkeling) opstelt. Overeenstemming hierover wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Daarna kan het een planologische vertaling krijgen (via een wijzigingsbevoegdheid en indien het snel van start gaat wellicht via een eindbestemming).

Bij verkoop van gemeentelijke gronden en/of panden kan de uitwerking ook verlopen via een intentieovereenkomst (bij één op één selectie) of kan worden gewerkt via een soort van 'bidbook' (bijvoorbeeld bij een meervoudige aanbesteding of prijsvraag).



Zelfrealisaties particuliere en private eigenaren

IOK = Intentieovereenkomst
SOK = Samenwerkingsovereenkomst
AC = Anterieur contract

Ruimte voor ideeën

Beleid, plannen en procedures zijn noodzakelijk, maar zijn geen doel op zich. De ambitie is om in het Havenkwartier Deventer ruimte te bieden voor ideeën. Ideeën die wellicht op andere plekken niet kunnen. Maar als je een idee hebt, waar dan te beginnen? Belangrijk is dat er een makkelijke ingang is om een idee te presenteren en de mogelijkheden in het Havenkwartier te verkennen. Anders verzanden mooie en kansrijke initiatieven wellicht snel in langdurig en vruchteloos zoeken naar de juiste aanspreekpunten. Gekeken wordt of er een 'loket voor starters in het Havenkwartier' kan worden ingericht. Hieraan kunnen het projectbureau, vastgoedorganisaties, programmaorganisatie en gebruikers uit het gebied deelnemen met als doel om mee te denken, openingen te bieden en mogelijkheden te schetsen zodat nieuwe ideeën ook echt een kans krijgen.

Begeleiding bij de uitwerking

Een begeleidingsteam begeleidt de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking. Dit team kan bestaan uit een supervisor, een gemeentelijke stedenbouwer en een gemandateerd lid van de welstand. Later in het proces kan ook een ambtenaar van bouw- en woningtoezicht een rol spelen waardoor de bouwaanvraag eerder aan alle eisen voldoet. Ook wordt gekeken hoe de ondernemers en bewoners uit het gebied een rol in de begeleiding kunnen krijgen. Het doel van dit team is namelijk niet alleen toet-

sen, maar juist ook inspireren, meedenken en adviseren.

Belangrijk is dat de uitwerkingen met gevoel voor de sfeer, kwaliteit en opgave van het Havenkwartier Deventer vorm krijgen. Op voorhand is niet alles vastgelegd. Het resultaat ontstaat dus mede vanuit een samenspel met het begeleidingsteam.

START 2012
UITGIFTE





PROJECT

ZELF- EN SAMENBOUW

Het Havenkwartier Deventer biedt ruimte aan doeners die alleen of samen hun woondroom willen realiseren. Langs de Scheepvaartstraat komen de eerste vrije kavels voor wonen & werken beschikbaar. Hiervoor wordt een zogenaamd kavelpaspoort gemaakt, waarin alle noodzakelijke informatie is te vinden.

GEWILD WONEN



ERGOED ALS INSPIRATIEBRON



ONTDEKKING VAN DE HAVEN



WERKEN IN DE STAD



VRIJPLAATS



EEN SAMENWERKING VAN:
GEMEENTE EN PARTICULIEREN

START 2013





PROJECT

STOER WONEN: OOSTZEESTRAAAT

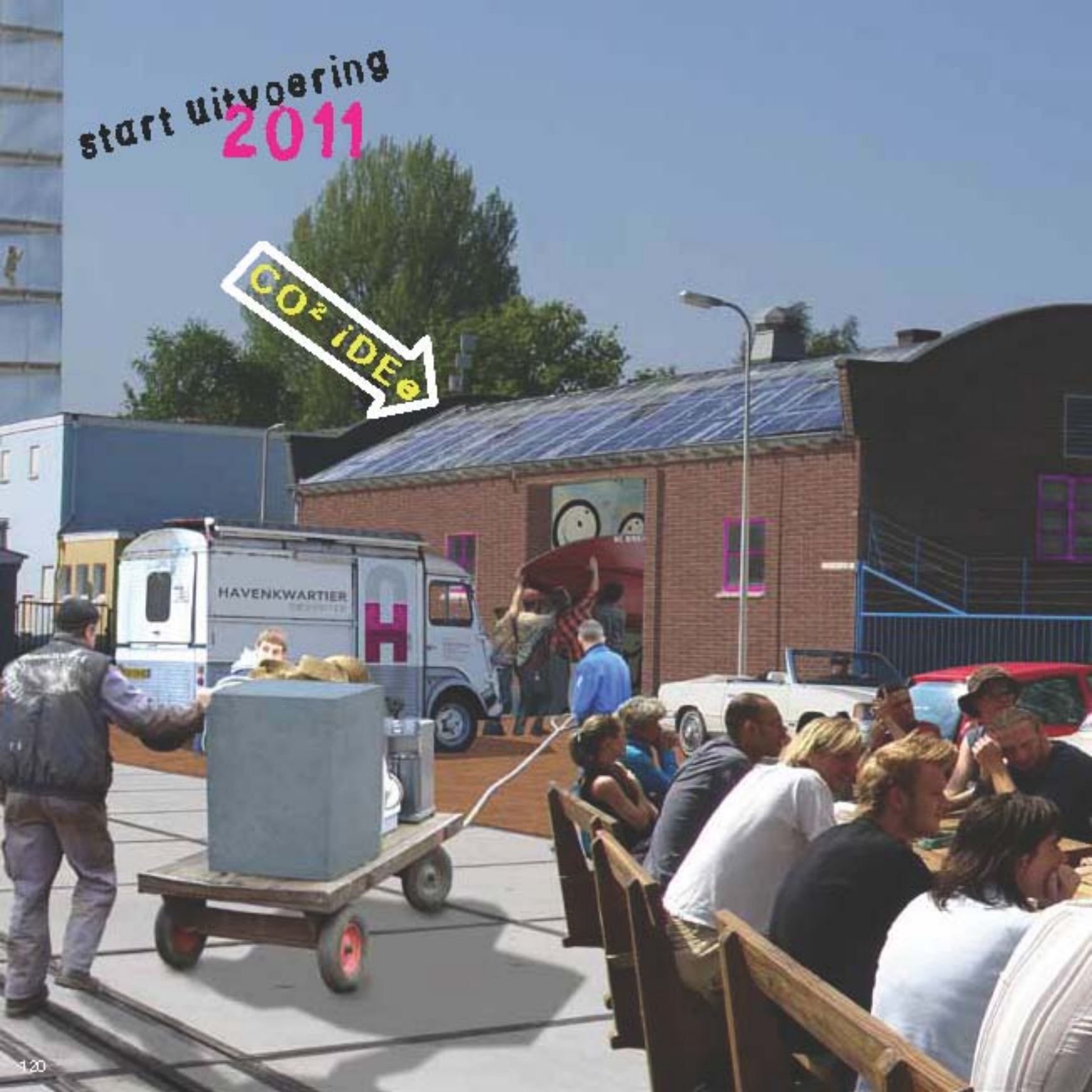
Wonen draagt bij aan de levendigheid, ook 's avonds. Het nieuwe woongebouw aan de Oostzeestraat is geïnspireerd op de naastliggende Van de Berg-loodsen. De lofts ogen stoer, met hoge plafonds, ruwe muren en industriële materialen. Zoals je dat verwacht in het Havenkwartier Deventer.

GEWILD WONEN	☆☆☆
ERGOED ALS INSPIRATIEBRON	☆☆
ONTDEKKING VAN DE HAVEN	☆☆
WERKEN IN DE STAD	
VRIJPLAATS	☆

EEN SAMENWERKING VAN:
GEMEENTE, ONTWIKKELAARS EN/OF PARTICULIEREN

start uitvoering
2011

CO₂ IDEE





PROJECT

KLOPPEND HART: HAVENPLEIN

De kade langs de eerste havenarm wordt een Havenplein. Het krijgt een nieuwe en stoere 'vloer' zonder obstakels, zodat kunstenaars, ondernemers en bewoners het op uiteenlopende manieren kunnen gebruiken. Soms alledaags, zoals een mooi terras op de zon, parkeren en als loswal voor de binnenvaart. Maar er is ook volop ruimte voor speciale exposities en evenementen, zoals het succesvolle festival Havenwerk.

GEWILD WONEN	★
ERFGOED ALS INSPIRATIEBRON	★ ★
ONTDEKKING VAN DE HAVEN	★ ★ ★
WERKEN IN DE STAD	★
VRIJPLAATS	★ ★ ★

EEN SAMENWERKING VAN:
GEMEENTE, KUNSTENAARS, ONDERNEMERS EN BEWONERS

broeden

beleven

Tijdelijk

consumeren

produceren

&

broeden

beleven

perma

produceren



EEN SAMENWERKING VAN:
GEMEENTE, KUNSTENAARS EN ONDERNEMERS

nent
consumeren

PROJECT

VRIJPLAATS VOOR IDEEËN

Alternatief of marktgericht. Publieksgericht of incrowd. Innovatief of bewezen succes. Geamiveerd of in de opstartfase. Veel ideeën en initiatieven hebben bijzondere ruimtes nodig. Ze zijn welkom in Machinefabriek Eijsink, Dava, de Bodenloods op het Havenplein en de Van de Berg & Co loodsen. Er wordt gezocht naar een bont gezelschap van cultureel en creatieve ondernemers die vernieuwend zijn én blijven.

GEWILD WONEN	★
ERFGOED ALS INSPIRATIEBRON	★ ★
ONTDEKKING VAN DE HAVEN	★ ★
WERKEN IN DE STAD	★ ★ ★
VRIJPLAATS	★ ★ ★



START 2010 herinrichting

PROJECT

VERNIEUWING INDUSTRIEWEG

De Industrieweg wordt het visitekaartje van het Havenkwartier Deventer. De inrichting krijgt een stoer en maritiem karakter met een royaal zicht op de 1^e en 2^e havenarm. Bestaande platanen worden zoveel mogelijk ingepast. Fietsers krijgen een eigen tweerichtingen fietspad, zodat conflicten met vrachtverkeer worden vermeden. De grens tussen Industrieweg en het terrein van Roto Smeets wordt helder gemarkeerd, bijvoorbeeld door grote zuilen die het nieuwe en duurzame werken symboliseren.

GEWILD WONEN	★
ERFGOED ALS INSPIRATIEBRON	★ ★
ONTDEKKING VAN DE HAVEN	★ ★
WERKEN IN DE STAD	★ ★ ★
VRIJPLAATS	

EEN SAMENWERKING VAN:
GEMEENTE EN ONDERNEMERS

EEN SAMENWERKING VAN:
GEMEENTE, FOR FARMERS, SIED, ONDERNEMERS E.A





KANS

DE SILO'S

Zoals de kerken de skyline van de binnenstad bepalen, markeren de twee silo's het beeld van het Havenkwartier Deventer. De zwarte silo en de hoge silo zijn, samen met weegbrug, elevatorhuisje en transportbanden, bijzonder industrieel erfgoed. Wie wil zich hier vestigen? Allerhande initiatieven zijn welkom, zoals een stadsbrouwerij, designhotel of luxe lofts met het mooiste uitzicht van Deventer. Hierpast geen behoudende aanpak, maar cutting edge design. Behoud door ontwikkeling.

GEWILD WONEN	☆☆☆
ERFGOED ALS INSPIRATIEBRON	☆☆☆
ONTDEKKING VAN DE HAVEN	☆☆☆
WERKEN IN DE STAD	☆☆
VRIJPLAATS	☆☆

ZAGERU

SCHAUERU





KANS

DE ZAGERIJ

Burnside is een pionier op het Haveneiland die veel publiek trekt. Het laat zien dat ook dit gebied potentie heeft. PontMeyer heeft aangegeven dat zij te ruim in hun jas zitten. $1 + 1 = 2$. Wellicht is het mogelijk om hun voormalige Zagerij & Schaverij te transformeren tot een nieuwe tijdelijke of permanente vrijsplaats die de levendigheid op het Haveneiland bevordert en het creatieve ondernemerschap stimuleert.

GEWILD WONEN

ERFGOED ALS INSPIRATIEBRON ☆☆☆

ONTDEKKING VAN DE HAVEN ☆☆☆

WERKEN IN DE STAD ☆

VRIJPLAATS ☆☆☆

EEN SAMENWERKING VAN:
GEMEENTE, PONTMEYER EN KUNSTENAARS

EEN SAMENWERKING VAN:
GEMEENTE, WONINGCORPORATIES EN ONDERWIJSINSTELLINGEN

16
scheepvaart kad





KANS

STUDENTENHUISVESTING

De coolste plek om als student te wonen. Binnen = buiten, ook handig bij feestjes. Maar het is niet alleen een vrije plek om te wonen, het is ook een inspirerende plek om jezelf te ontwikkelen. Er komt hier een veelheid aan kunst, cultuur en bedrijvigheid: ambachtelijk, innoverend, communicatief, artistiek of technisch. Handig voor een studentenbaantje én uitdagend om zelf met jouw eigen toekomst aan de slag te gaan.

GEWILD WONEN	☆☆☆
ERGOED ALS INSPIRATIEBRON	☆☆
ONTDEKKING VAN DE HAVEN	☆☆
WERKEN IN DE STAD	☆☆
VRIJPLAATS	☆☆☆





CO₂ IDEO

KANS

ONDERNEMERSHUIZEN HAVENEILAND

Het Haveneiland is ideaal voor ondernemers met lef. De koers verandert 180 graden: van extensief en standaard naar intensief en vindingrijk. Kavels voor zelf- en samenbouw zijn in alle soorten en maten te koop. Niet alleen voor bedrijfshuisvesting, maar ook voor werken en wonen met het eigen sloepje voor de deur. Uniek in de regio.

GEWILD WONEN ☆ ☆

ERFGOED ALS INSPIRATIEBRON ☆

ONTDEKKING VAN DE HAVEN ☆ ☆

WERKEN IN DE STAD ☆ ☆ ☆

VRIJPLAATS ☆ ☆

EEN SAMENWERKING VAN:
GEMEENTE, GRONDEIGENAREN EN ONDERNEMERS



The
Battery



KANS

VERNIEUWING STAMACON

Het strategisch gelegen Stamacon vraagt om hergebruik. Door hier een niet-doorsnee concept op het gebied van horeca, detailhandel, diensten, ambachten of combinaties daarvan te realiseren, zal het grote publiek het Haveneiland gaan ontdekken. Dat is goed om 'loop' en levendigheid te creëren, waarvan ook de ondernemers in de tegenover gelegen ondernemershuizen kunnen profiteren.

GEWILD WONEN

ERGOED ALS INSPIRATIEBRON ★★

ONTDEKKING VAN DE HAVEN ★★

WERKEN IN DE STAD ★★★

VRIJPLAATS ★

EEN SAMENWERKING VAN:
GEMEENTE, GRONDEIGENAREN EN ONDERNEMERS

Colofon

Havenkwartier Deventer, ruimte voor ideeën
is een co-productie van:

Gemeente Deventer

Twynstra Gudde

Andries Geerse stedenbouwkundige bv

Johan de Wachter Architecten

Groote Advies

JEEN bureau voor communicatie

DHV

SPARK

Vormen

Endredactie : JEEN bureau voor communicatie

Vormgeving : Bestwerk

Fotografie : Femke Teussink, Sebiha Demir, SpaceCowboys, Bestwerk

mei 2010





