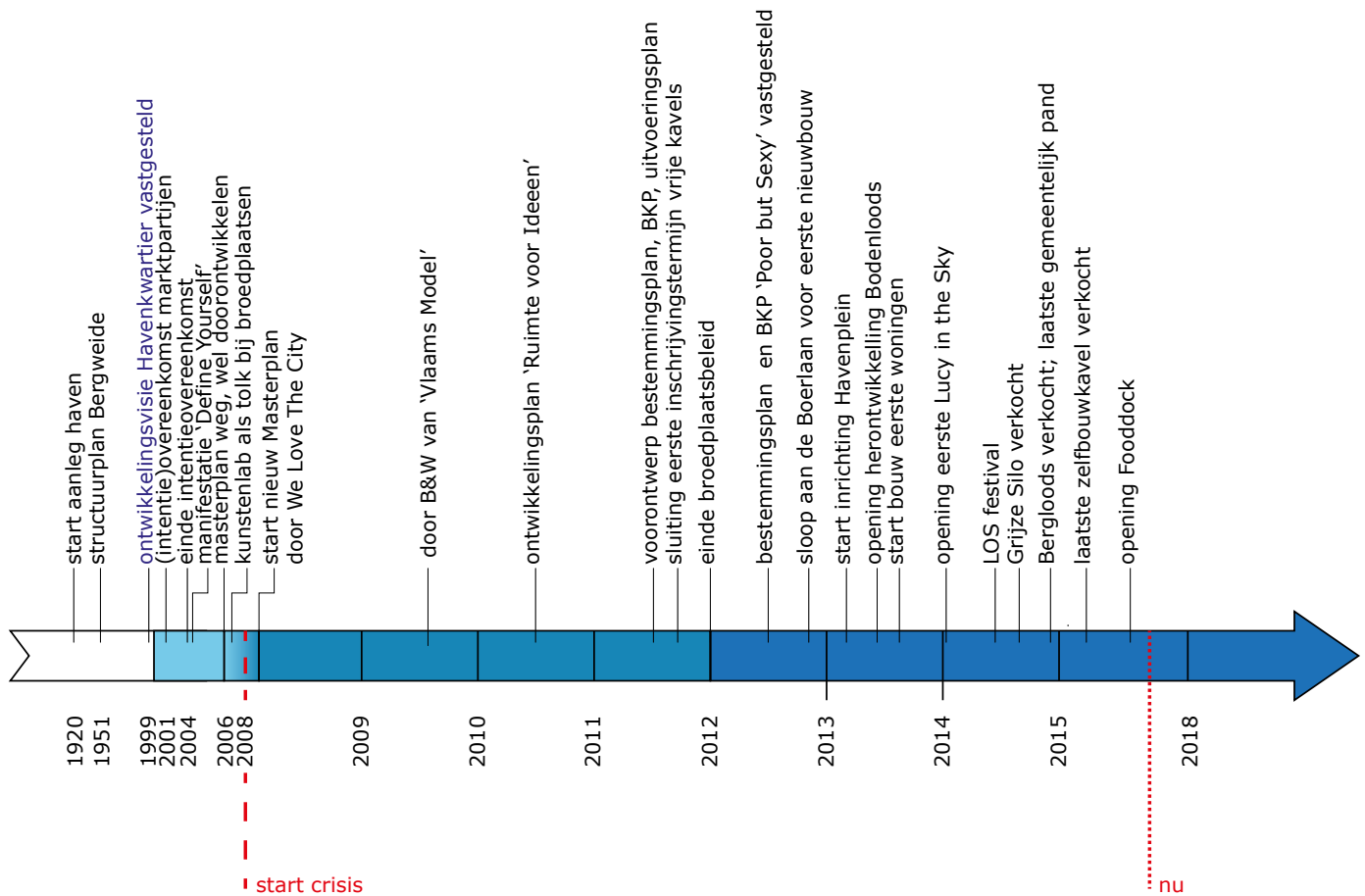


DTO COLLEGE 2015 MIDDLE UP DOWN

HAVENKWARTIER DEVENTER

Ontstaansgeschiedenis



Voorgeschiedenis

1920: start met aanleg van een haven met de naam "Deventer Haven Kwartier" (DHK). Tien jaar later was ruim de helft van de beroepsbevolking hier werkzaam en werd ook een tweede en derde haven aangelegd.

Nadertweede wereldoorlog werden op grotere schaal bedrijfskavels uitgegeven (1951: structuurplan Bergweide), hoofdzakelijk voor bedrijven die afhankelijk zijn van vervoer over water. Daarnaast kwamen er ook grootschalige productiebedrijven. In de loop der jaren is de haven gerelateerde bedrijvigheid veranderd en afgenomen. Het Havenkwartier verloor langzaam zijn originele havenfunctie en een herontwikkeling drong zich op.

jaren '90: initiatief voor een masterplan met als met als voornaamste doel het hoofdkantoor van Wolters Kluwer in het

gebied te laten landen. De gemeente heeft hiervoor toen veel vastgoed aangekocht. Wolters Kluwen kwam uiteindelijk niet naar het gebied en als alternatief werd een plan ontwikkeld in PPS constructie.

Eerste Masterplan Havenkwartier

1999: Ontwikkelingsvisie vastgesteld in de raad voor de 1e en 2e havenarm in het revitaliseringsgebied Bergweide.

Er wordt niet gekozen om de werkfunctie te herstellen maar er een gebied met een sterke functiemenging te realiseren zodat een nieuw leefbaar en levendig stadsdeel ontstaat. Er zijn drie plandelen: het gebied rond Mr. H.F. de Boerlaan, Haveneiland en het gebied rond de Hanzeweg. De totale ontwikkelingsvisie 'Havenkwartier Deventer', gebaseerd op sloop en nieuwbouw en met als thema onder andere wonen aan het water, voorziet

plek voor ongeveer 2.400 bewoners, zo'n 1.000 woningen (waarvan 450 rond Mr. De Boerlaan) en gaat uit van 70 procent wonen, 15 procent werken (70.000m² kantoren, bedrijfsruimte en showrooms) en 15 procent voorzieningen. De geplande doorlooptijd van het plan bedraagt ongeveer 15 jaar. Het totale investeringsvolume bedraagt naar schatting 85,5 miljoen euro.

Besloten wordt om deze visie te ontwikkelen samen met een aantal marktpartijen. Overwegingen hierbij zijn een vergroting van het financiële draagvlak voor de herontwikkeling, vermindering van kosten voor de gemeente in combinatie met een door de markt getoetste functie-inhoud.

2001: De gemeente Deventer nodigt uiteindelijk zes private partijen uit om een ontwikkelingsvisie voor het Havenkwartier te presenteren. Hieruit worden twee partijen gekozen: BAM/BPF (belegger) en Hanzewonen/SFB/OMA.

Het doel is met deze marktpartijen een masterplan uit te werken en te komen tot een PPS-constructie om dan gezamenlijk het plangebied te herontwikkelen.

27 mei 2004: Deventer **beëindigt** de samenwerking met BAM Vastgoed, BPF en OMA/ Hanzewonen. Er ontbreekt een sluitende grondexploitatie en de economische situatie geeft geen hoop om het project op deze manier op korte termijn te realiseren. Er is ook grote onzekerheid ten aanzien van milieukundige aspecten, bezwaren van zittende bedrijven, onzekerheid over subsidies en B&W besluit om ontwikkelingsprojecten elders in de stad prioriteit te geven.

Het masterplan wordt wel afgerond maar de gemeente heeft de conclusie getrokken dat de ontwikkeling van het Havenkwartier via de voorziene PPS- constructie op dit moment niet de meest geëigende weg is.

Vervolg Masterplan - ruimte voor tijdelijkheid

2004: Manifestatie "Define yourself, definitions of place" in een leegstaand pand in het Havenkwartier. Deze manifestatie opent de ogen over de mogelijkheden van bestaande panden.

Okt 2005: raadsvoorstel Masterplan:

vaststellen van het masterplan als ontwikkelingskader voor het Havenkwartier zodat kan overgegaan worden tot opstellen van een nieuw bestemmingsplan.

Hierin wordt onder meer vastgelegd dat de milieucontouren blijven voor de bestaande bedrijven zodat deze niet 'bedreigd' worden door nieuwe ontwikkelingen zoals woningbouw. Woningbouw moet via een uitgekiende stedenbouwkundige opzet afgeschermd worden van de bestaande bedrijvigheid. Daarnaast wordt ruimte voorzien voor tijdelijke ontwikkelingen onder de vorm van broedplaatsen voor kunstenaars en creatieve bedrijvigheid. Hiermee wordt vermeden dat het gebied onleefbaar wordt gedurende de voorziene gefaseerde ontwikkeling en de lange planduur.

Uit de **nota**: "*De gedachte is dat door de mix van verschillende activiteiten op één plek er onverwachte samenwerking ontstaat die tot nieuwe werkgelegenheid in de creatieve bedrijvigheid kunnen leiden...Maar een broedplaats is meer. Het gaat om een ambiance die inspireert en aanzet tot creativiteit en ondernemerschap. Er is behoefte aan ruimte voor ontmoeting, discussie, podia voor kunst en cultuur en bedrijfscontacten. Ondersteunende horecavoorzieningen zorgen voor levendigheid en vergroten de kans op ontmoetingen tussen het economische en culturele veld. Een dergelijk vestigingsklimaat biedt kansen voor het stimuleren van de creatieve economie in Deventer.*"

Er worden, om de keuze te beargumenteren, ook nog **drie alternatieve scenario's** gepresenteerd: een exit strategie en twee scenario's voor enkel kantoren en bedrijven.

De uitvoering leidt in alle gevallen tot een onrendabele investering voor de gemeente. Toch kiest de gemeente voor de stedenbouwkundige visie zoals beschreven in het masterplan omdat zij van mening is dat deze ontwikkeling gemeentebreed het hoogste maatschappelijke rendement oplevert.

25 jan 2006: **expertmeeting** Havenkwartier met raadsleden en experts (een hoogleraar ruimtelijke wetenschappen, een hoogleraar in de futurologie en de projectdirecteur van Hart van Zuid Hengelo): het belang van soepel omgaan met regels (vooral aangaande milieu) en het creëren van een creatieve knopen als toekomst voor de stad komen aan bod.

2006: het Masterplan wordt behandeld door de Raad maar niet vastgesteld. Op grond van een oplegnotitie neemt de raad wel het besluit om door te gaan met de herontwikkeling van de deelgebieden Mr. de Boerlaan en Hanzeweg.

Hiermee kan formeel gestart worden met de broedplaatsen.

2006-2008: Stichting Havenkwartier wordt opgericht. Hierdoor ontstaat een formeel aanspreekpunt voor ondernemers en de gemeente maar ook voor de aanvraag van subsidies.

Het [Kunstenlab](#) treedt op als soort tolk tussen de creatieve gemeenschap en de politiek. De tussentijd heeft immers management nodig maar dat is nooit voorzien en behoort vaak niet van de competenties, noch van de gemeente, noch van de ondernemers.

Het Vlaams model

2008: [We Love The City](#) wint ontwikkelingsprijsvraag Havenkwartier met Vlaams Model. Er werden [drie scenario's](#) gepresenteerd: Holland=radicaal nieuwbouw, Vlaams=stapsgewijze ontwikkeling en SaveMyPurse=vraag de markt wat ze willen geven.

Met het Vlaams Model wordt een stapsgewijze ontwikkeling voorgesteld met enkele gemeenschappelijke waarden: erfgoed als inspiratie, geleidelijk ontwikkelen, gewild wonen, werken in de stad (mix to the max), ontdekking van de haven en vrijplaats voor ideeën.

2 juni 2009: B&W neemt besluit over het gewenste ontwikkelingsscenario voor het Havenkwartier: er wordt formeel gekozen voor het Vlaamse Model en ingezet op herstructurering van delen van het gebied.

7 juli 2010: Het Vlaams Model wordt verder uitgewerkt in het [Ontwikkelingsplan Havenkwartier 'Ruimte voor Ideeën'](#) en vastgesteld door de raad. Het plan heeft als kern minder vastleggen en meer loslaten (wel binnen de geldende regels). Om het gebied werkelijk 'organisch' te laten groeien, moet er binnen de grondexploitatie en ruimtelijke visie ruimte zijn voor verschillende scenario's, snelheden en eindbeelden. Zo kan de gemeente pilotprojecten starten op die

locaties die in eigen bezit zijn en de openbare ruimte aanleggen zodanig dat ondernemers aangezet worden in het gebied te investeren. Wat betreft de milieucontouren (geluid) gaat het ook om het accepteren van andere waarden als gevolg van de mix wonen-werken.

Het is op dat moment het meest flexibele bestemmingsplan van Nederland.

Een nieuw elan in het Havenkwartier

2010: Ondernemers kunnen ideeën pitchen voor het gebied voor mensen van de gemeente, ruimtelijke professionals en We Love The City

De huurprijzen bedragen: 20€/m² voor starters, 50€/m² voor een atelier en 100€/m² voor een studio.

Feb 2011: [www.havenkwartierdeventer.com](#), nieuwe website die aangeeft dat de ontwikkeling een nieuwe stap heeft genomen: waar voorheen de nadruk lag op de culturele activiteiten komt nu (opnieuw) ook de gebiedsontwikkeling met wonen, werken en recreatie aan bod.

Juli 2011: [vaststellen van het voorontwerp](#) bestemmingsplan, ontwerp beeldkwaliteitsplan, uitvoeringsplan, Zelf en Samenbouw en de strategie voor de doorontwikkeling van het gemeentelijk industrieel erfgoed.

9 sept 2011: de eerste inschrijftermijn voor bouwkevels sluit.

24 jan 2012: college van burgemeesters en wethouders stelt het 'ontwerp bestemmingsplan Havenkwartier' vast.

Juni 2012: De gemeente [Deventer roept creatieve ondernemers op](#) om met een voorstel te komen voor het gebruik van het Elevator gebouw. Degene met het beste voorstel krijgt een huurovereenkomst aangeboden voor een vaste huurprijs van € 1.600,- per jaar. Voorlopig wordt uit gegaan van een eerste huurperiode van 1 januari 2013 tot en met 1 januari 2018. Criteria: behoud en hergebruik, zorg voor reuring en zet in op het creatieve en experimentele maken en verkopen.

Smid [Uwe Dobberstein](#) wint ontwikkelcompetitie voor [Elevator gebouw](#) met ['Creation in Fire and Metal'](#), een technische werkruimte en galerie. Op 13 september

[opent](#) hij zijn nieuwe werkplek

13 juni 2012: gemeenteraad stelt het '[bestemmingsplan](#) en [beeldkwaliteitsplan](#) -Poor but Sexy- voor het Havenkwartier' vast. Hierbij worden ontwikkelingen getoetst aan acht uitgangspunten door een supervisor (niet de welstand). Er wordt wel voorzien in een soort 'blauwdruktekening' omdat dit voor de banken nog altijd belangrijk is voor het verkrijgen van financiering.

Nu de raad enthousiast is over het bestemmingsplan kunnen de eerste 12 zelf- en samenbouwers die hun droomhuis of woon/werkpand in het Havenkwartier willen realiseren verder.

De tweede fase van de uitgifte van de zelfbouw kavels wordt gestart.

Okt 2012: [sloop](#) eerste woningen aan de Mr H.F. de Boerlaan voor de bouw van de eerste zelfbouw kavels.

Jan 2013: renovatie van de **Bodenloods gaat van start** en wordt eigendom van [NV Maatschappelijk Vastgoed](#). In de loods zijn nu gehuisvest: Femke Teussink, Loods570 en objectentheater TAMTAM. Na de verbouwing neemt ook DokH2o weer haar intrek in de loods evenals het Huis voor de Amateurkunst. De Bodenloods wordt op 17 mei 2013 opgeleverd.

Feb 2013: de kunstenaars van Space Cowboys [kopen machinefabriek Eijsink](#).

Feb 2013: Havenkwartier zoekt een culturele ondernemer die de publieksruimten in het DAVO wil beheren, exploiteren en zich wil richten op een publieksprogrammering. De plannen worden beoordeeld door NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer, de nieuwe eigenaar van DAVO.

maart 2013: start met [inrichting Havenplein](#)

6 juni 2013: eerste CPO project van Deventer gestart in Havenkwartier: [wil-je-met-me-bouwen](#). Het project krijgt de naam [Havenhuis](#).

Aug 2013: [start bouw](#) eerste woningen

Nov 2013: De bouwvergunning voor de eerste [Lucy in the Sky](#). [Lucy in the Sky](#) is een initiatief van kunstenaars Albert Dedden en Paul Keizer (Spacecowboys), ontwerper Timo Bralts (Bestwerk) en organisator [Guido](#)

[de Vries](#). Zij hebben drie teams van architect en kunstenaar samengesteld en de opdracht gegeven een '1-kamerhotel' te ontwerpen waarin kunst en architectuur samensmelten.

[Lucy Cube](#), ontworpen door (architectenbureau MuldersvandenBerk en kunstenaar Rob Sweere) is de eerste die gebouwd wordt. Zodra de witte kubus klaar is (15 januari 2014) zal deze op de vultrechter gehesen worden. Rob Sweere plaatst zijn zwarte kubussen naast de vultrechter.

13 april 2014: [eerste LOS festival](#) in Havenkwartier: open deur van alle gebruikers

20 okt 2014: start [reconstructie Mr. H.F. de Boerlaan](#). De laan wordt in april 2015 officieel heropent.

Nov 2014: de **Grijze Silo** [wordt verkocht](#) aan particulieren.

Dec 2014: De gemeente verkoopt het laatste pand in het Havenkwartier. De **Bergloods** aan de Scheepvaartstraat is een karakteristiek industrieel pand met een oppervlakte van ruim 400 m2. De loods is een onderdeel van een ensemble van drie loodsen die ingeklemd zijn tussen de Mr. de Boerlaan en de Scheepvaartstraat.

April 2015: woonhuis IT van [HoogteTwee](#) architecten wordt genomineerd voor BNA gebouw van het jaar, categorie Particuliere Woonbeleving.

15 april 2015: [Fooddock](#), een nieuw initiatief op het gebied van eten en drinken, ontwikkelt in de **Zwarte Silo** een 'creatieve foodcourt'. De zwarte silo dateert uit 1924 en was de eerste betonnen silo van Deventer met ruimte voor een paardenstal, zoutopslag, pakhuis en kantoor in de onderbouw. De Zwarte Silo was sinds maart 2012 in handen van [BOEi](#). 13 November [opent](#) de eerste foodhal buiten de randstad.

18 april 2015: tweede [LOS festival](#)

Mei 2015: de opdrachtgevers van het Havenkwartier worden genomineerd voor de [Gouden Piramide](#). November 2015: IPKW Arnhem wordt laureaat.

Mei 2015: Drie jaar na de eerste loting voor zelf- en samenbouw kavels is er [geen kavel meer over](#).