

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-RM

Onderwerp

proces haven, havenkwartier en roto-smeets

1- Notagegegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2019-002065	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	26-11-2019
Datum	06-11-2019	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
06 Herstructurering en vastgoed		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Grijzen		- Burgemeester	- Weth. Grijzen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	26-11-2019
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
regiemanager	06-11-2019	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
wethouder	07-11-2019	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	07-11-2019
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2019-11-27

Bijlagen

- memo proces haven. havenkwartier en roto smeets

B & W d.d.: 26-11-2019

Besloten wordt:

- 1 Om onder regie van de gemeente met het DEP, de curator en andere betrokken partners een integrale toekomstvisie / een integraal ontwikkelbeeld op te stellen voor de gebieden Haven, Havenkwartier en Bergweide III, IV als onderdeel van het project toekomstbestendige bedrijventerreinen en met medeneming van al bestaande en gedragen ambities en kaders;
- 2 op basis van het op te stellen ontwikkelbeeld voor de Roto Smeets locatie dit uit te werken tot een nota van uitgangspunten / handelingsperspectief in afstemming met de curator;
- 3 de nota en het besluit openbaar te maken.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

Op en rondom de haven doen zich enkele ontwikkelingen voor. Er is een visie ontwikkeld voor de haven, daarnaast is er beweging rondom de locatie haveneiland en is de locatie Roto Smeets vrijgekomen voor ontwikkeling naar aanleiding van het faillissement van Roto Smeets.

Het college heeft gevraagd een integrale notitie te maken hoe alle ontwikkelingen op elkaar inhaken en of er kansen en risico's zijn.

In bijgevoegde notitie is procesmatig en inhoudelijk de stand van zaken weergegeven. Op basis hiervan zijn 2 ambtelijke adviezen geformuleerd voor het verdere proces.

Het eerste advies is om met betrokken partijen gezamenlijk een integrale toekomstvisie / een integraal ontwikkelbeeld op te stellen voor de gebieden Haven, Havenkwartier en Bergweide III, IV.

Het tweede advies is om dit op basis van het opgestelde ontwikkelbeeld uit te werken tot een nota van uitgangspunten / handelingsperspectief voor de Roto Smeets locatie in afstemming met de curator (en mogelijk een potentiële ontwikkelaar).

Beoogd resultaat

Een integrale en beleidsmatig op elkaar afgestemde aanpak van ontwikkelingen in de haven, het havenkwartier en de Roto Smeets locatie, die bijdraagt aan de Deventer ambities als aantrekkelijke stad om te wonen met een vitale economie en toekomstbestendige bedrijventerreinen.

Kader

- (concept) Omgevingsvisie
- (concept) Havenvisie
- Ontwikkelingskaders Havenkwartier

Argumenten voor en tegen

Het onder regie van de gemeenten gezamenlijk opstellen van een ontwikkelbeeld draagt bij aan betrokkenheid (en draagvlak) van alle partners. Eveneens gaan hierdoor alle partijen met hetzelfde beeld de komende jaren in, zodat er een afgestemde integrale ontwikkeling kan ontstaan in deze rafelrand van Deventer die een enorme potentie heeft.

Vooruitlopend op de intentie-overeenkomst zullen wij wel starten met het opstellen van een handelingsperspectief. gezien het belang van deze locatie voor de ontwikkeling van Deventer als gemeente.

Nadeel is dat we door het opstellen van een ontwikkelbeeld met betrokken partners iets vertraging oplopen in het opstellen van het handelingsperspectief voor de Roto Smeets locatie. De curator ondersteunt deze aanpak echter wel.

Extern draagvlak (partners)

Zowel de projectleider van het DEP als de curator kunnen zich vinden in het voorstel.

Financiële consequenties

De ambtelijke inzet kan worden gefinancierd vanuit reguliere capaciteit.

De externe kosten worden gefinancierd vanuit programma RO.

Ten aanzien van de Roto Smeets locatie streven we naar een intentieovereenkomst waarbij het uitgangspunt is dat de door ons gemaakte kosten worden gedekt.

Aanpak/uitvoering

Na akkoord van het college zullen zo spoedig mogelijk werksessies worden georganiseerd om te komen tot een ontwikkelbeeld.

Daarnaast zal worden gestart met het handelingsperspectief voor de Roto Smeets locatie.

De huidige ontwikkelingen op het Haveneiland vragen ook om een (tijdelijk) bestuurlijk standpunt hoe om te gaan met wonen. Om geen onomkeerbare keuzes te maken, zal bekeken worden of en hoe we vooralsnog het wonen/bedrijfswonen (planologisch) kunnen voorkomen. Deze besluitvorming zal separaat worden voorgelegd.

Memo voor burgemeester en wethouders

Datum : 15 juli 2019

Aan : College van B&W

Kopie aan : -

Van : Denny Lobeek

Meridionummer : -

Onderwerp : Beleidskaders haven, havenkwartier en roto smeets

Paraaf :
AO/portefeuillehouder

Inleiding

Op en rondom de haven doen zich enkele ontwikkelingen voor. Er is een visie ontwikkeld voor de haven, daarnaast is er beweging rondom de locatie haveneiland en is de locatie Roto Smeets vrijgekomen voor ontwikkeling naar aanleiding van het faillissement van Roto Smeets.

Het college heeft gevraagd een integrale notitie te maken hoe alle ontwikkelingen op elkaar inhaken en of er kansen en risico's zijn.

Doelstelling

De doelstelling van deze memo is enkele vraagpunten te agenderen als alle ontwikkelingen integraal worden bekeken.

Vraagstelling

De volgende hoofdvraagstellingen zijn er:

Welke proces zien wij voor ons op hoofdlijnen als we kijken naar de ontwikkeling van de locatie Roto Smeets, de locatie Haveneiland en de haven in het algemeen?

Ontwikkelbeeld stand van zaken

Locaties dichtbij het centrum en het station zijn in trek door hun veelheid aan stedelijke voorzieningen en goede fietsroutes naar centrum en buitengebied. In deze gebieden kunnen wonen, werken en vrije tijd steeds meer verweven raken (menging van diverse functies). We kunnen zo de stedelijkheid van Deventer als 'kleine grote stad' een impuls geven en een sterk concurrerend vestigingsmilieu bieden. De mogelijkheden voor profilering en 'smoel' liggen juist in de (oude industriële) rafelranden tegen binnensteden aan.

Daarnaast gaan de maatschappelijke ontwikkelingen (digitalisering) zo snel dat traditionele functies vervagen. Het onderscheid wordt steeds lastiger aan te geven. Gebieden met functiemenging kunnen sneller inspelen op deze trends.

De visie op het Havenkwartier en de (ontwerp) omgevingsvisie gaan beiden uit van deze ontwikkelbenadering. Deventer heeft in het verleden vaker (met succes) industriële gebieden getransformeerd naar woongebieden dan wel gemengde gebieden; denk bv. aan de Raambuurt en het Havenkwartier langs de Mr. De Boerlaan.

We zien echter ook een tegenbeweging. De uitleg van nieuwe bedrijventerreinen beschouwen we steeds vaker als een ongewenste ontwikkeling. Daarnaast wordt de waarde van het beschikken over een beroepshaven weer erkend. In de grote steden wordt inmiddels ook al gewaarschuwd voor te vergaande functiemenging die de 'reguliere' bedrijvigheid verdringt met alle economische gevolgen van dien. Er wordt vaak gedacht dat trends als digitalisering, automatisering en circulariteit minder ruimte vragen. Dat is voorlopig zeker nog niet het geval. Bovendien is circulaire economie aan de ene kant duurzaam, maar heeft dit wel degelijk een grote impact op de omgeving (geur, geluid, vervoersbewegingen). En is vervoer over water duurzamer dan over de weg, maar kennen de milieucontouren van havengebonden bedrijven nog steeds een groot ruimtebeslag. Kortom we moeten dus zuinig zijn op de bestaande bedrijventerreinen en haar faciliteiten.

In bijlage I en II is een verdere inhoudelijke analyse gemaakt van de mogelijkheden ten aanzien van de havenontwikkeling en woningbouw in Deventer.

Een definitief standpunt in de ontwikkelrichting / het ontwikkelbeeld vraagt om een zorgvuldige afweging die voorziet in een balans tussen de vraag naar gemengde werkgebieden en reguliere bedrijventerreinen. Beiden dragen bij aan de economische ontwikkeling van steden, maar moeten elkaar aanvullen en niet uitsluiten.

Het bedrijfsleven roept ook op om de balans hierin goed te bewaken. Men herkent en erkent de economische en maatschappelijke waarde van zowel de gemengde gebieden als de meer traditionele industrieterreinen. Vanuit het DEP denkt men graag mee over de toekomst van de verschillende deelgebieden onder de paraplu van het project toekomstbestendige bedrijventerreinen.

Rol van de gemeente

Gezien de ervaringen lijkt het erop dat de ontwikkelingen niet van de grond komen als we als gemeente puur vanuit alleen een faciliterende rol beide gebieden benaderen. De markt vraagt een actievere rol.

Bodemvervuiling in brede zin is in benoemde gebieden een belangrijke kostenpost die een ontwikkeling kan belemmeren. De kosten op het Haveneiland en op de Roto Smeets locatie kunnen fors zijn.

Het zelf ontwikkelen (via actief gronden aankopen) van de locaties lijkt op dit moment niet gepast. In beginsel is het beleidsuitgangspunt dat we geen actief grondbeleid voeren en dat in eerste instantie de markt aan zet is. Hierbij geldt wel de nuance dat we door de raad hebben laten vastleggen dat we situationeel opereren. Dat gaat wat verder dan alleen maar faciliterend. Wel hanteren we tot dusverre het uitgangspunt dat we eerst zeker ook naar de mogelijkheden van de markt kijken

Daarbij geldt ook dat wij beperkte grondeigendommen hebben op de te ontwikkelen locaties en het aankopen van gronden de grootste vraagstukken niet oplossen/verminderen (bodemvervuiling). De belemmering heeft namelijk niet te maken met wie eigenaar is.

Uiteindelijk gaat het erom wel de slimste strategie te kiezen waarbij de risico's worden afgewogen tegen ambities en voortgang. De vraag dient te zijn op welke wijze de kans op maatschappelijke waardecreatie het grootst is? Draagt een gemeentelijke sturing of uitvoering bij aan een groter maatschappelijk rendement?

Ambtelijk advies

We adviseren bij de ontwikkellocaties in deze gebieden een regie rol te pakken. In overleg met belanghebbenden bepalen we de kaders waarbinnen ruimte wordt gegeven aan ontwikkelingen en functiemenging. Via een regierol kunnen we explicieter als gemeente sturen op de maatschappelijke meerwaarde voor Deventer. Deze locatie is namelijk uniek (en heeft veel potentie om voor Deventer een grote meerwaarde te creëren) omdat deze ligt op het schakelpunt tussen Stadscampus en de industriegebieden.

Rondom Roto Smeets ligt er vanuit de curator een urgente vraag. Hier wordt voorgesteld een handelingsperspectief op te stellen. Naast het handelingsperspectief zal nog uitgewerkt moeten worden welke wijze van gebiedsontwikkeling wij voorstaan en hoe we dit willen inbrengen bij de huidige eigenaar/bank/curator (realisatiestrategie).

Voor het Haveneiland kunnen we de strategie actief zelf opstellen.

Vraag aan het college

Deelt het college voorgaand advies om de regie te pakken bij de genoemde ontwikkelingen (ontwikkelingsplanologie)?

Ontwikkelingsbeeld – hoe verder

Vanuit toekomstig bestendige bedrijventerreinen is opdracht gegeven voor het maken van een ontwikkelingsvisie voor de hele bedrijventerreinen. De locaties Haveneiland en Roto Smeets maken hiervan onderdeel uit. Met de projectleider toekomstbestendige bedrijventerreinen van het DEP is afgestemd of een deel van de visie op het gebied naar voren kon worden gehaald. Met de curator is afgestemd of zij willen participeren in dit proces. Beide partijen hebben zich hiertoe bereid verklaard.

Voorgesteld wordt de uitwerking van het ontwikkelbeeld voor Haven, Havenkwartier en Bergweide III, IV op korte termijn gezamenlijk met het DEP en de curator op te pakken via enkele werksessies. Gemeentelijke disciplines (economie en stedenbouw) maken hiervan onderdeel uit. Een basis van een eerste inventarisatie kan er liggen eind januari 2020.

Ambtelijk advies

Het ambtelijk advies is om samen met betrokken partners (DEP en curator) een integrale toekomstvisie / integraal ontwikkelbeeld op te stellen voor de genoemde gebieden als onderdeel van het project toekomstbestendige bedrijventerreinen en met medeneming van al bestaande en gedragen ambities en kaders.

Proces Roto Smeets locatie

Op dit moment wordt de gemeente via diverse lijnen benaderd voor gesprekken. Zowel door de curator als potentiële geïnteresseerde ontwikkelaars. Met de curator heeft een kennismakingsgesprek plaatsgevonden. De voorkeur van hen is om aan de voorzijde (gezamenlijk) een proces te doorlopen waarbij er gekomen wordt tot een nota van uitgangspunten / handelingsperspectief (gelijk aan Post NL locatie).

Ambtelijk advies

Het ambtelijk advies is om mee te gaan met de denklijn van de curator. De benadering om eerst te komen tot een handelingsperspectief en dan pas definitief ontwikkelende partijen te betrekken (gelijk aan het proces dat doorlopen is voor de Post NL locatie) heeft ook onze sterke voorkeur.

Het betreft een particulier initiatief. In het beoogde proces worden de volgende producten opgeleverd.

Stap 1

1. Participeren in opstellen ontwikkelbeeld haven inclusief roto smeets locatie
2. Opstellen intentieovereenkomst met curator over het Handelingsperspectief.

Stap 2

3. Opstellen 'Handelingsperspectief' (functies, bouwhoogtes, parkeren, fietsparkeren, beleidsmatige & milieutechnische randvoorwaarden, etc.) met eventueel een nota van uitgangspunten.
➔ *Aandachtspunt: handelingsperspectief stellen we pas op nadat we met belanghebbenden en DEP de ontwikkelvisie op hoofdlijnen hebben uitgewerkt?*
4. Bestuurlijke besluitvorming 'handelingsperspectief' (college stelt vast) en eventuele besluitvorming door de raad op een nota van uitgangspunten.

Stap 3

5. Tender op basis van handelingsperspectief (door eigenaar/bank/curator)

→ *Vraag is nog of gemeente Deventer een rol wil hebben in de wijze van gebiedsontwikkeling.*

6. Selectie marktpartij / verkoop locatie (door eigenaar/bank/curator).

→ *Vraag is nog of gemeente Deventer hierin een rol wil hebben c.q. goedkeuring wil geven aan de te selecteren ontwikkelaar.*

Stap 4

7. Opstellen Masterplan (uitwerking handelingsperspectief in programmering, stedenbouwkundig plan, VO openbare ruimte, aantonen haalbaarheid) door ontwikkelaar(s)

8. Opstellen anterieure overeenkomst

9. Bestuurlijke besluitvorming masterplan en anterieure overeenkomst

Vraag aan het college

1. Is het college akkoord met voorgesteld proces rondom de Roto Smeets?

2. Zo ja, is het college bereid een handelingsperspectief op te stellen en deze als gemeente zelf te financieren (niet via een intentie (of anterieure)overeenkomst).

BIJLAGE I: HAVENONTWIKKELING

De gemeente Deventer heeft de ambitie het vervoer over water te stimuleren. Door de omvang van de haven in Deventer is de potentie groot en geeft dit Deventer een unieke propositie. Vanuit duurzaamheidsoogpunt is deze ontwikkeling ook interessant (minder vervoer over de weg). Vanuit de ontwikkeling van de haven gezien, is het voordelig om bedrijven nog voor de Hanzebruggen te situeren (geen wachttijden voor verkeer zowel op land als water).

De vraag is of het hele havengebied inclusief Havenkwartier (met Haveneiland en Hanzewegstrook) qua ambitie zich zou moeten richten op (zwaardere) havengebonden bedrijvigheid en welke consequenties dit heeft.

Voor de beoordeling spelen 3 aspecten een rol:

- Huidig beleid tav ambitie van het gebied
- Huidig beleid tav geluid;
- Planologische afweging wonen versus bedrijven

Huidig beleid tav ambitie van het gebied

Het Havenkwartier anno 2019 is het gevolg van de lijn die in 2008 is ingezet (Vlaams model) en waar tot op heden uitvoering aan gegeven wordt. Het Haveneiland of Hanzewegstrook bestemmen voor (zware) watergebonden havenactiviteiten past niet in de door de gemeente ingezette lijn en past ook niet de landelijke ontwikkelingen en wat gewenst is voor het Havenkwartier.

Aanvullend bestaat het risico dat bestaande investeringen (aan de Mr. De Boerlaan) niet renderen (maatschappelijk, financieel, sociaal) als de ambitie mbt Haveneiland en Hanzewegstrook nu zich zou focussen op (zware) havengebonden activiteiten. Een mix van voorzieningen gecombineerd met lichte watergebonden activiteiten zou wel een mogelijkheid zijn.

Huidig beleid tav geluid

Door de specifieke activiteiten die horen bij een havengebonden bedrijf, leidt dit ertoe dat dergelijke bedrijven veelal in een hoge milieucategorie vallen (4.2). Deventer volgt al jaren de lijn van inwaarts zoneren. Dit houdt in dat de lichtere (stillere) bedrijven overwegend aan de rand van het industrieterrein gevestigd worden en bedrijven in een zwaardere milieucategorie (grote invloedzones) meer midden in het werkgebied (Kloosterlanden / Bergweide).

Een ander voordeel van dit beleid is dat de randen van het industrieterrein makkelijker geschikt kunnen komen voor functiemenging zonder dat bedrijven beperkt worden in hun ontwikkeling.

Planologische afweging wonen versus bedrijven

Algemene uitgangspunten voor nieuwe woonbestemmingen in de buurt van bedrijven zijn:

Voor het realiseren van woonbestemmingen nabij bedrijven moet, voor de ruimtelijke onderbouwing, rekening gehouden worden met de volgende punten:

- een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- de planologische rechten (gebruiksmogelijkheden) van het bestemmingsplan voor de percelen waarop de bedrijven zijn gevestigd;
- de milieuruimte van de bedrijven zoals opgenomen in milieuvergunning en het Activiteitenbesluit.

Voor het beoordelen van het woon- en leefklimaat en de gevolgen voor de gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan, wordt gebruikt gemaakt van de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering (verder de VNG handreiking).

In de VNG handreiking zijn voor verschillende milieuaspecten richtafstanden opgenomen. Wordt aan de richtafstand voldaan dan is er:

- én sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- én is er geen inperking van de planologische mogelijkheden als gevolg van de nieuwe woningen.

De VNG-afstanden zijn richtafstanden. Er kunnen omstandigheden zijn waarom in een specifiek geval de richtafstanden niet representatief zijn. In dat geval moet er nader onderzoek plaatsvinden naar de feitelijke milieuruimte van het betreffende bedrijf.

Voor bestaande bedrijven zijn de milieubelangen in het kader van de milieuvergunning of melding Activiteitenbesluit leidend. De vastgestelde normen in de vergunning of op basis van de melding moeten beschermd worden. Het niet in acht nemen van de normen uit de milieuvergunning is een inbreuk op de belangen van het bedrijf. Om woningbouw toch mogelijk te maken zijn er twee situaties denkbaar

- Als het bedrijf de milieurimte niet nodig heeft dan kunnen de milieunormen in de milieuvergunning gewijzigd worden.
- De normen uit de vergunning zijn passend en het bedrijf neemt vrijwillig maatregelen om de gebruiksruimte te beperken. De kosten voor de maatregelen komen niet voor rekening van het bedrijf. Een dergelijke afspraak tussen bedrijf, gemeente en initiatiefnemer moet juridisch geborgd worden in de milieuvergunning voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Bij bedrijven die onder het Activiteitenbesluit vallen kunnen maatregelen worden vastgelegd in maatwerkvoorschriften.

Samenvattend moet het woon- en leefklimaat in voldoende mate beschermd zijn en moet er recht worden gedaan aan de belangen van de aanwezige bedrijfsactiviteiten en bestemmingen.

In het algemeen kan worden gesteld dat het toestaan van bedrijven in een zwaardere milieucategorie leidt tot een grote beperking van de mogelijkheden om de randen te ontwikkelen via functiemenging. Sterker, dergelijke milieucategorieën bedreigen reeds het woon en leefklimaat van bestaande woningbouw en voorzieningen. Anderzijds kan het toestaan van functiemenging het gebruik en de ontwikkeling van bestaande bedrijven weer belemmeren. De omgevingsdienst is om advies gevraagd of het verder ontwikkelen van het Haveniland milieutechnisch nog wel kan. Het advies van de OD volgt nog. Dan hebben we een kader waaraan we kunnen zien wat de speelruimte is. De uitkomsten van het advies van de OD zal ook meer duidelijkheid geven of ontwikkeling voor de Hanzebruggen met zwaardere milieucategorieën überhaupt nog mogelijk is als gevolg van de reeds aanwezige woningen.

Voorlopige denklijn

De voorlopige denklijn is om het belang van inwaarts zoneren te laten prevaleren boven een de ontwikkelingskansen van zwaardere watergebonden bedrijvigheid, omdat de vestiging van havengebonden bedrijvigheid in het Havenkwartier een te grote beperking kent voor de ontwikkelmogelijkheden van deze gebieden richting wonen en ook de bestaande functies aangetast worden in de leefomgevingskwaliteit. Dit betekent dat havengebonden bedrijvigheid zich dient te ontwikkelen achter de Hanzebruggen.

Vooralsnog wordt ervan uit gegaan dat inwaarts zoneren voldoende handvatten biedt om de ontwikkeling van de haven en het Havenkwartier beide naast elkaar te laten bestaan/functioneren.

In het Havenkwartier zouden we wel ruimte kunnen houden voor havengebonden activiteiten/bedrijven, mits dit is gelijk te stellen met een lagere milieucategorie. Hiervoor zou gezien de visie op het havenkwartier met name ruimte kunnen worden gemaakt aan de Hanzestrook (langs de Hanzeweg).

Er is bijvoorbeeld ook behoefte aan meer openbare loswallen / kademuren tbv een wachtfunctie. Dit zou gesitueerd kunnen worden op de locatie HGB / oude locatie van Veen. Met alleen een wachtfunctie blijft een groot deel van het gebied beschikbaar voor ontwikkelingen met een uitstraling aan de Hanzeweg.

BIJLAGE II: WONINGBOUW

Door het faillissement van Roto Smeets zal voor deze locatie sneller duidelijk moeten worden welke ontwikkeling de gemeente hierbij voor ogen heeft. In de huidige situatie maakt het gebied rondom Roto Smeets onderdeel uit van het geluidsgezoneerde bedrijventerrein. Woningen die op het gezoneerde industrieterrein liggen zijn niet beschermd tegen industrielawaai. Dit is echter in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Om deze reden kunnen er in principe geen nieuwe woonbestemmingen op het gezoneerde bedrijfsterrein toegestaan worden. Indien je woningen wilt toestaan moet je het gebied uit het geluidsgezoneerde bedrijventerrein halen.

In het verleden is het Havenkwartier uit het geluidsgezoneerd bedrijventerrein (dezoneren) gehaald om woningbouw aan de Mr. De Boerlaan te kunnen ontwikkelen. Dit betekent trouwens niet dat je onbeperkt dit toestaat. Als je woningen toevoegt, blijf je onderzoeken wat dit betekent voor bestaande bedrijven. Het toestaan van de functie wonen op locaties kan namelijk de (niet gebruikte) ontwikkelruimte van bestaande bedrijven beperken. Daarnaast geldt de geluidbelasting ten gevolge van industrielawaai niet hoger mag zijn dan 55 dB(A). Als de geluidbelasting tussen de 50 en 55 dB(A) ligt, dient er een hogere grenswaarde voor industrielawaai gevraagd te worden.

Kijkende naar alle invloedsgebieden valt op dat het Haveneiland valt binnen de contouren van enkele bedrijven. De locatie van Roto Smeets valt buiten deze invloedsgebieden.

Belangrijk om in ogenschouw te nemen is dat de propositie van S-park ervan uit gaat dat de ruimte van 750 m invloedsgebied benut gaat worden. Dit is een theoretische situatie voor de start van de ontwikkeling en hiermee dient zeker voorlopig nog rekening te worden gehouden. Ook de nieuwe omgevingswet heeft beleidsmatig nauwe grenzen als het gaat om externe veiligheid.

De kans is heel klein dat deze ruimte daadwerkelijk benut gaat worden. De verwachting is dan ook dat we op termijn kunnen afwaarderen. Een strategie hierop is nog wel nodig.

Daarnaast blijkt uit diverse trajecten dat er eigenlijk geen onderscheid moet dan wel kan worden gemaakt in bedrijfswonen en wonen. Als je naar de wettelijke definitie kijkt van bedrijfswonen dan kan dat alleen als deze twee onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden. De bewijslast daarvoor is nagenoeg onmogelijk, waardoor handhaafbaarheid zeer complex is.

Voorlopige denklijn

De voorlopige denklijn ten aanzien van de Roto Smeets locatie is dat we ons kunnen voorstellen dat hier een gemengd woon-werkgebied ontstaat. We willen starten met het geven van ruimte voor woningbouw op de Roto Smeets locatie. Deze locatie is vanuit ruimtelijke ordening (tegen de binnenstad, knutteldorp, hoornwerk met bestaande woningbouw aan) en milieutechnisch (minder binnen invloedsgebieden van bedrijven) geschikt. Dit deel zal dan wel gedezoneerd moeten worden. Het dezoneren vraagt wel een forse investering (goed basis onderzoek en administratieve lasten voor eventuele maatwerkvoorschriften en hogere grenswaarden).

De rest van het gebied ten noorden van de Industrieweg (tussen Mr. De Boerlaan en Hanzeweg) kan gelijk aan de visie van het Havenkwartier richting de Hanzeweg meer en meer verkleuren naar industriegebied (bv Kamperstraat e.o.). Qua gebruik en invulling zal dat in de praktijk echter naar verwachting moeizaam tot stand komen, omdat er sprake is van veel versnipperd eigendom.

We willen vooralsnog terughoudend met wonen omgaan op het Haveneiland. De nadruk kan bijvoorbeeld liggen op ontwikkeling van (kleinschalige) bedrijvigheid. Aanvullend willen we eerst kansen geven aan andere functies, zoals cultuur (burgerweeshuis) of leisure. De functie wonen op het Haveneiland zou deze ontwikkeling in eerste instantie te veel in de weg kunnen zitten. Ook kan een verdere havenontwikkeling (met scheepvaartgeluid) botsen met het wonen op het Haveneiland. Op langere termijn adviseren om de maatschappelijke ontwikkelingen te volgen (bijvoorbeeld kan het zijn dat het gemengde werkmilieu minder aantrekkelijk / ontwikkeld wordt).

Risico

Door de terughoudende strategie van het wonen op Haveneiland kan de ontwikkeling van het Haveneiland en specifiek de Pontmeyer locatie vertragen. Hier woningbouw toestaan kan ontwikkeling aanjagen. Er zijn eerste heel voorzichtige signalen dat Pont Meyer een andere locatie overweegt. Deze ontwikkeling kan natuurlijk extra gestimuleerd worden als er een goede business case voor hen ligt op de huidige locatie. Hier is nog niet met PontMeijer over gesproken De kans is dat ze veel vragen voor locatie Haveneiland, maar dat weten we dus nog niet zeker. Er zitten voor hen ook veel voordelen aan bovengenoemde optie. Misschien kan logistieke locatie A1 bv ook gaan fungeren als logistieke locatie voor andere vestigingen.

Anderzijds laten we bewust op het Haveneiland de ontwikkeling naar een uniek stedelijk woonmilieu (met hoge dichtheden) aan het water nu los.

BIJLAGE II: MILIEUKAARTEN



