

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-RM

**Onderwerp**

bedrijfswonen bestemmingsplan Havenkwartier

1- Notagegegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2019-002427	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	--
Datum	13-12-2019	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		<b>College van B &amp; W</b>	
Portefeuillehouder Weth. Grijsen		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

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

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager RO	13-12-2019	<input checked="" type="checkbox"/> adj.secr.	16-12-2019
gemeente secretaris	16-12-2019	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	16-12-2019
		BIS Openbaar	
		Status	

Bijlagen

B & W d.d.: --

Besloten wordt:

- om met ingang van 18 december 2019 voor een periode van 8 maanden geen gebruik te maken van de bevoegdheid, om via een omgevingsvergunning, dan wel via een wijzigingsplan af te wijken van het bestemmingsplan 'Havenkwartier' voor het toestaan van (bedrijfs)wonen in het gebied aangeduid met de gebiedsaanduiding 'Wro-zone wijzigingsbevoegdheid - 2'.
- om geen gebruik te maken van de bevoegdheid, om via een omgevingsvergunning, dan wel via een wijzigingsplan af te wijken van het bestemmingsplan 'Deventer stad en dorpen' voor het toestaan van bedrijfswoningen in het gebied aangeduid met de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 10', als dit bestemmingsplan inwerking treedt binnen de onder besluitnummer 1 genoemde termijn. De termijn om geen gebruik te maken van de bevoegdheid is dan de nog resterende termijn, zoals genoemd onder besluitnummer 1.

**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 initiatiefnemers van de lopende aanvraag zijn geïnformeerd.
- 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

Kennisgeving (publicatie) conform Awb  
Bekendmaking conform Awb

Nee  
Nee

### ADVIESRADEN:

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

Nee

## Toelichting

### Inleiding

Afgelopen voorjaar is Roto Smeets failliet gegaan. Daarna zijn diverse overleggen gevoerd en eerste verkenningen gedaan over hoe de gemeente zou willen omgaan met de ontwikkeling van dit gebied in relatie tot de omgeving.

Logischerwijs is het huidige gemeentelijk beleid gebaseerd op de situatie waarbij de vestiging van Roto Smeets een vaststaand gegeven is. Door het faillissement is dit uitgangspunt niet meer vanzelfsprekend. Deze nieuwe situatie zorgt voor een noodzakelijke herijking van ons beleid en uitgangspunten.

Hier toe lopen op dit moment feitelijk 2 trajecten:

Het eerste traject is het maken van een ontwikkelbeeld voor Bergweide 3, 4 en het Havenkwartier. De Roto Smeets-locatie maakt onderdeel uit van dit ontwikkelbeeld.

Het tweede traject is het, in samenspraak met de curator, komen tot een handelingsperspectief voor specifiek de Roto Smeets-locatie.

Het geldende bestemmingsplan 'Havenkwartier', alsmede het ontwerp-bestemmingsplan 'Deventer stad en dorpen' bevatten een wijzigingsbevoegdheid voor wat betreft de realisatie van bedrijfswoningen. Het bestaan van deze wijzigingsbevoegdheid mag worden beschouwd als vaststaand beleid. Mocht het college besluiten geen medewerking te verlenen aan de realisatie van een bedrijfswoning dan zal zij hiervoor zwaarwegende motieven naar voren moeten brengen.

Er lopen op dit moment 2 trajecten die zouden kunnen leiden tot een andere ruimtelijke afweging. Het is nu van zwaarwegend belang dat wij geen ontwikkelingen krijgen in dit gebied die (nagenoeg) onomkeerbaar zijn. Uit ambtelijke analyse is naar voren gekomen dat de realisatie van bedrijfswoningen hierin de belangrijkste factor is.

### Beoogd resultaat

Een toekomstbestendige ontwikkeling van het Havenkwartier en de Roto Smeets-locatie dat aansluit op de ambities van Deventer.

### Kader

Bestemmingsplan 'Havenkwartier' en ontwerpbestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen'

het ontwikkelingsplan 'Havenkwartier'

(concept) Omgevingsvisie

### Argumenten voor en tegen

Met het bestaan van de wijzigingsbevoegdheid mag de aanvaardbaarheid van de nieuwe bestemming binnen het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft in beginsel als een gegeven worden beschouwd als voldaan is aan de bij het bestemmingsplan gestelde wijzigingsvoorwaarden. Hierbij is belangrijk om te onderkennen dat er door het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan in een eerder stadium een planologische afweging door de raad heeft plaatsgevonden op de inpasbaarheid van de functies. Daar komt bij dat door het expliciete limitatieve karakter waarmee de wijzigingsbevoegdheid in het geval van Haveneiland is vormgegeven, vanuit rechtszekerheid door initiatiefnemers mag worden verondersteld dat door

het afturven van het lijstje met voorwaarden, wordt voldaan aan die eerder gemaakte ruimtelijke afweging.

Dit neemt niet weg dat het college bij de vaststelling van een wijzigingsplan, dan wel de beslissing op een omgevingsvergunning moet na gaan of wijziging van de oorspronkelijke bestemming uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gelet op de betrokken belangen, nog gerechtvaardigd is.

Dit geldt temeer nu er al een aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend voor de realisatie van bedrijfswoningen op het Haveneiland.

Gemengde stedelijke milieus hebben een grote aantrekkingskracht. Oude industriële locaties dichtbij het centrum en het station zijn in trek door hun veelheid aan stedelijke voorzieningen en goede fietsroutes naar centrum en buitengebied. Wij ondersteunen die ontwikkeling. In deze gebieden kunnen wonen, werken en vrije tijd steeds meer verweven raken. We kunnen zo de stedelijkheid van Deventer als 'kleine grote stad' een impuls geven en een sterk concurrerend vestigingsmilieu bieden.

Anderzijds is er ook een tegenbeweging. Bij stedelijke ontwikkeling 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 milieufactoren van havengebonden bedrijven nog steeds een groot ruimtebeslag. Kortom vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening en de economische ontwikkeling van een stad heeft het niet de voorkeur een woonfunctie planologisch nabij bronnen te situeren die de leefomgevingskwaliteit negatief beïnvloeden (externe veiligheid, geluid, lucht).

Nu, door het faillissement van Roto Smeets ontstaat een nieuwe situatie. Via diverse handhavingssituaties is duidelijk geworden dat bedrijfswonen en wonen zeer lastig bewijsbaar te onderscheiden zijn. Door gedurende 8 maanden geen bedrijfswonen toe te staan worden voor het Haveneiland geen onomkeerbare besluiten genomen. In deze maanden wil de gemeente laten beoordelen in welke mate wonen op het Haveneiland ontwikkelmogelijkheden van bedrijven beperkt vanuit het oogpunt van geluid, geur en externe veiligheid en of er een (veel) betere ruimtelijke ordening mogelijk is.

Op basis van het ontwikkelbeeld en voorgaande analyse moet bekeken worden of de beleidsmatige situatie definitief is gewijzigd en de wijzigingsbevoegdheid mogelijk helemaal moet vervallen.

### **Extern draagvlak (partners)**

Een zorgvuldig proces kan rekenen op (meer) draagvlak.

Er zijn partijen die geld en energie hebben gestoken in lopende ontwikkelingen op het Haveneiland. Zoals hiervoor aangegeven, loopt op dit moment een aanvraag om omgevingsvergunning voor de realisatie van meerdere bedrijfswoningen op het Haveneiland. Partijen hebben zich hierbij gebaseerd op staand beleid en de mogelijkheden van het bestemmingsplan. Bijgaand besluit blokkeert de plannen van deze partijen voor in ieder geval een periode van 8 maanden.

### **Financiële consequenties**

geen

### **Aanpak/uitvoering**

Er kan geen medewerking worden verleend aan de lopende aanvraag om omgevingsvergunning voor bedrijfswoningen. Wij zullen initiatiefnemer door middel van een gesprek kunnen bewegen zijn aanvraag in te trekken. Mocht initiatiefnemer hiertoe niet bereid zijn, dan weigeren we de aanvraag om omgevingsvergunning.

Daarnaast worden gedurende een periode van 8 maanden geen aanvragen om omgevingsvergunning verleend, dan wel worden geen wijzigingsplannen vastgesteld, voor initiatieven die zien op (bedrijfs)woningen op het Haveneiland.