

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-RM

**Onderwerp**

Ontwikkelbeeld Bergweide 3, 4 en Havenkwartier

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2021-000271	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	06-04-2021
Datum	08-02-2021	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
10a Economie en Internationaal beleid		<b>College van B &amp; W</b>	
Portefeuillehouder Weth. Grijzen		- Burgemeester	- Weth. Grijzen
Weth. Rorink		- 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 type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
regiemanager	12-02-2021	<input checked="" type="checkbox"/> adj.secr.	01-04-2021
programmamanager	12-02-2021	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	18-02-2021
wethouder	16-02-2021	BIS Openbaar	
wethouder	17-02-2021	Status	Definitief 2021-04-07

Bijlagen

Ontwikkeling Bedrijventerreinen Deventer Toekomstvisie voor Bergweide 3, Havenkwartier en Bergweide 4 (inclusief beroepshaven)

Oplegmemo

B & W d.d.: 06-04-2021

Besloten wordt:

- Het ontwikkelbeeld 'Toekomstvisie voor Bergweide 3, Havenkwartier en Bergweide 4 (inclusief beroepshaven)' voorlopig vast te stellen;
- Het ontwikkelbeeld 'Toekomstvisie voor Bergweide 3, Havenkwartier en Bergweide 4 (inclusief beroepshaven)' ter consultatie aan te bieden aan de gemeenteraad;
- Hiertoe de raadsmededeling vast te stellen en de stukken aan te bieden aan de raad;
- Om geen gebruik meer 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' voor zover niet gelegen aan een zone langs de Industrieweg (ca 2/3 van het Haveneiland).
- de nota en het ebsluit 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

Kennisgeving (publicatie) conform Awb

Nee

Bekendmaking conform Awb

Nee

#### ADVIESRADEN:

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

Nee

## Toelichting

### Inleiding

Op en rondom de haven doen zich enkele diverse ontwikkelingen voor. De haven begint meer en meer te functioneren als beroepshaven ('Vaart in 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.

Op 26 november 2019 heeft het college besloten om onder regie van de gemeente met het DEP en andere betrokken partners een integraal ontwikkelbeeld op te stellen voor de gebieden beroepshaven, Havenkwartier en Bergweide 3 en 4 en met medeneming van al bestaande en gedragen ambities en kaders. Het ontwikkelbeeld is tevens input geweest voor het toekomstbeeld 'toekomstbestendige bedrijventerreinen 2030', opgesteld onder regie van het DEP.

Het ontwikkelbeeld is in het voorjaar van 2020 opgesteld. Hiervoor is input verkregen van belanghebbenden (zoals omwonenden, bedrijvenparkmanagement) die vertegenwoordigd waren tijdens een klankbordsessie. Als gevolg van de coronacrisis kon een 2e klankbordsessie pas na de vakantie in 2020 plaatsvinden. De afgelopen maanden is de rapportage tekstueel uitgewerkt/verder aangescherpt. Het ontwikkelbeeld wordt nu aan het college aangeboden.

De hoofdconclusies zijn:

- Focus in Bergweide 4 op industrie/bedrijvigheid (en niets anders)
- In het ontwikkelbeeld is opgenomen dat slechts een deel van bergweide 3 kan verkleuren naar mix wonen en werken (met name roto smeets locatie -> gelijk aan handelingsperspectief en een strook aan de zuidkant en langs Hunneperkade).
- Het zuidelijk deel van het Haveneiland blijft grotendeels werken (met accent op bedrijven, vrije tijds economie/ leisure), in het noordelijke deel is ruimte voor wonen

In de nota 2019-002065 was gesteld dat het ontwikkelbeeld en het handelingsperspectief Roto Smeets op elkaar moesten worden afgestemd. Door de coronacrisis konden de trajecten niet meer parallel lopen. De conclusie is dat het vastgestelde handelingsperspectief Roto Smeets past in dit ontwikkelbeeld. Er is geen strijdigheid.

Voorgesteld wordt het ontwikkelbeeld voorlopig vast te stellen en voor consultatie aan te bieden aan de gemeenteraad.

Voor het Haveneiland betekent het ontwikkelbeeld een wijziging ten aanzien van (bedrijfs)woningen op het Haveneiland. In het bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid voor het college opgenomen voor het toestaan van bedrijfswonen. Daarom wordt specifiek ook voorgesteld aan het college om niet meer gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid voor specifiek bedrijfswonen op een deel van het Haveneiland zoals opgenomen in het bestemmingplan stad en dorpen.

### 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

- Omgevingsvisie
- Havenvisie
- Nota 2019-002065 proces haven, havenkwartier en roto-smeets

## 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 grote potentie heeft.

Een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van het gebied is het waardevast ondernemen. Bestaande ondernemers op de bedrijventerreinen moeten ruimte houden om hun bedrijfsactiviteiten verder te kunnen ontwikkelen op hun bestaande locatie (voor zover er fysiek ruimte is). Dit past in het staande gemeentelijke beleid vanuit de omgevingsvisie.

In de omgevingsvisie is voor het Havenkwartier in het algemeen opgenomen dat we een toename van de woonfunctie onder voorwaarden zien. Het ontwikkelbeeld kan gezien worden als nadere duiding van deze toename onder voorwaarden.

Het vastgestelde handelingsperspectief Roto Smeets past binnen de kaders van dit ontwikkelbeeld.

Beleidsmatig zit de grootste discussie rondom het Haveneiland. In het ontwikkelbeeld wordt voorgesteld wonen wel te gaan toestaan aan de Industrieweg. Maar op de rest van het Haveneiland wordt geen wonen toegestaan. Vanuit de ontwikkelrichting van het gehele gebied zal er namelijk ook ruimte moeten zijn voor (nieuwe) bedrijvigheid die wel een eigen milieucirkel heeft of die voor enige overlast of hinder zorgt voor de omgeving. Denk bijvoorbeeld aan geluid en parkeerhinder. De woonfunctie en bedrijfsfuncties combineren is een precare afweging. Alhoewel de toevoeging van gebieden met functiemenging past bij Deventer (zie omgevingsvisie, gebiedsprogramma Centruschil en het bidbook) zal er ook ruimte moeten zijn voor bedrijvigheid die wel bij het gepresenteerde profiel past, maar zich minder goed laat mengen met de woonfunctie. De meest logische locatie voor deze bedrijven is zo dicht mogelijk op de bestaande milieucirkels van bestaande bedrijvigheid. In het gebied Havenkwartier/Roto Smeets is dit het zuidelijke deel van het Haveneiland. Waar de exacte grens is, zal in de praktijk nog moeten worden uitgewerkt.

Vanwege het grotendeels passend zijn op bestaande kaders kan het ontwikkelbeeld (en specifiek de kern weergegeven in afbeelding 3.7) voorlopig vastgesteld worden, zodat dit direct gebruikt kan worden bij de toetsing van initiatieven. Op dit moment zijn enkele initiatieven in afwachting van dit ontwikkelbeeld. De raad zal uiteindelijk worden voorgesteld de Omgevingsvisie aan te passen op basis van het ontwikkelbeeld inclusief de uitkomsten van de consultatie.

## Extern draagvlak (partners)

Het ontwikkelbeeld is tot stand gekomen via 2 klankbordsessies waarbij allerlei stakeholders aanwezig waren. Er is groot draagvlak voor de gepresenteerde ontwikkelrichting.

De onder regie van het DEP ontwikkelde toekomstvisie voor Toekomstbestendige Bedrijventerreinen 2030 verwijst voor het Haveneiland en Bergweide 3 naar het ontwikkelbeeld. Daarmee is er inhoudelijke samenhang tussen beide trajecten.

De meeste discussie zit rondom het Haveneiland. Er zijn hier enkele initiatiefnemers die een ontwikkeling voor zich zien richting wonen. Door het vaststellen van het ontwikkelbeeld geeft het college hiermee aan feitelijk niet mee te werken op een groot deel van het Haveneiland aan de transformatie naar wonen.

## Financiële consequenties

Het vaststellen van het ontwikkelbeeld heeft geen direct financiële consequenties.

Het ontwikkelbeeld leidt op voorhand niet tot onrendabele business cases voor de gebieden waarvan beoogd worden dat zij zich gaan ontwikkelen (Roto Smeets locaties en Haveneiland). Hierbij zal wel moeten worden ingezet op bovenplanse verevening.

Bij het Haveneiland moet wel een financieel risico worden benoemd. Een paar jaar geleden is het complex Groot Bergweide (inclusief Haveneiland) beëindigd. Op dat moment is binnen de grondexploitatie het cluster Havenkwartier gestart. Onderdeel van die besluitvorming was dat de bestaande boekwaarde Haveneiland werd ondergebracht in het deelcomplex Kop en Haveneiland. Dat deden we omdat we deze boekwaarde als gemeentelijke bijdrage wilden laten zien. Het effect van het Ontwikkelbeeld op de boekwaarde is op dit moment niet definitief in te schatten, maar wordt niet groot geacht. Risico kan zijn dat wij in de komende jaren (al dan niet gefaseerd) deels moeten afwaarderen.

### **Aanpak/uitvoering**

Na akkoord van het college zal het ontwikkelbeeld besproken worden in een bestuurlijk overleg van het DEP. De stukken zullen ook voor consultatie aan de gemeenteraad worden aangeboden.

Nadat de consultatie bij de raad en de terugkoppeling vanuit het bestuurlijk overleg is geweest, wordt indien nodig het ontwikkelbeeld definitief vastgesteld; al dan niet gewijzigd.

Afhankelijk van de uitkomsten van de bespreking in de raad, zal de raad worden voorgesteld om de wijzigingsbevoegdheid van het college rondom het toestaan van bedrijfswonen voor het zuidelijk deel van het Haveneiland in te trekken. Dit zal gebeuren bij de eerstvolgende up-date van het bestemmingsplan stad en dorpen.

Een dergelijk document Het ontwikkelbeeld maakt geen onderdeel uit van de kerninstrumenten van de komende Omgevingswet. De basis van het ontwikkelbeeld is opgenomen in afbeelding 3.7. De functiegebieden die in deze afbeelding is opgenomen (in de afbeelding wordt dit zoning genoemd) past grotendeels binnen de kaders van de Omgevingsvisie. De afwijking ten opzichte van de omgevingsvisie bevindt zich in Bergweide 3 op de Roto locatie. In de omgevingsvisie is dit opgenomen als gemengd werkmilieu (zonder wonen). In het nu voorliggende ontwikkelbeeld wordt uitgegaan van functiemenging met wonen. Het ontwikkelbeeld zoals weergegeven in afbeelding 3.7 zal opgenomen worden bij de eerstvolgende aanpassing van de omgevingsvisie. De raad stelt de Omgevingsvisie vast, waarmee de definitieve beleidskeuze wordt geborgd.

Eveneens wordt geadviseerd om op basis van het ontwikkelbeeld een gebiedsprogramma (als kerninstrument onder de omgevingswet) op te stellen voor alle bedrijventerreinen (inclusief de visie vanuit Toekomstbestendige Bedrijventerreinen 2030 van het DEP). Hierin kan ook de juridische basis worden gelegd voor een publiekrechtelijk kostenverhaal om zo transformaties, herstructurering en verkaveling op gang te brengen. Daarbij kan het gebiedsprogramma ook gebruikt worden als basis voor de regels die moeten gaan gelden in het toekomstige Omgevingsplan om de beoogde ontwikkelingen enerzijds te stimuleren en anderzijds te kaderen.

Voor het op gang brengen van ontwikkelingen op het Haveneiland gaan we kijken naar een actievere rol van de gemeente in dit gebied. Op het Haveneiland komen initiatieven lastig van de grond als gevolg van discussies rondom veiligheid, parkeren, programma en inrichting openbare ruimte (financiën). Deze worden nu per initiatief gevoerd. De kader voor deze actievere rol worden op dit moment uitgewerkt in het nieuwe grondbeleid.

## RAADSMEDEDELING

**Onderwerp** Ontwikkelbeeld Bergweide 3, 4 en Havenkwartier

**Mededelingennr** 2021-000271  
**Team** DEV-RM

**Portef.houder**  
**BenW-besluit d.d.:**

Weth. Grijzen  
6 april 2021

### 1. Inleiding: waarom deze mededeling

Op en rondom de haven doen zich enkele diverse ontwikkelingen voor. De haven begint meer en meer te functioneren als beroepshaven ('Vaart in 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.

Op 26 november 2019 heeft het college besloten om onder regie van de gemeente met het DEP en andere betrokken partners een integraal ontwikkelbeeld op te stellen voor de gebieden beroepshaven, Havenkwartier en Bergweide 3 en 4 en met medeneming van al bestaande en gedragen ambities en kaders. Het ontwikkelbeeld is tevens input geweest voor de visie 'toekomstbestendige bedrijventerreinen 2030', opgesteld onder regie van het DEP.

Het ontwikkelbeeld is in het voorjaar van 2020 opgesteld. Hiervoor is input verkregen van belanghebbenden (zoals omwonenden, bedrijvenparkmanagement) die vertegenwoordigd waren tijdens een klankbordsessie. Als gevolg van de coronacrisis kon een 2e klankbordsessie pas na de vakantie in 2020 plaatsvinden. De afgelopen maanden is de rapportage tekstueel uitgewerkt/verder aangescherpt.

U ontvangt bijgevoegd het ontwikkelbeeld.

### 2. Kader

- Omgevingsvisie
- Havenvisie
- Nota 2019-002065 proces haven, havenkwartier en roto-smeets

### 3. Kern van de boodschap

Het ontwikkelbeeld Bergweide 3, 4 en Havenkwartier is voorlopig vastgesteld en wordt nu voor consultatie aangeboden aan de gemeenteraad.

De raad zal uiteindelijk worden voorgesteld de Omgevingsvisie aan te passen op basis van het ontwikkelbeeld inclusief de uitkomsten van de consultatie.

### 4. Nadere toelichting

De hoofdpunten van het ontwikkelbeeld zijn:

- Focus in Bergweide 4 op industrie/bedrijvigheid (en niets anders)
- In het ontwikkelbeeld is opgenomen dat slechts een deel van bergweide 3 kan verkleuren naar mix wonen en werken (met name roto smeets locatie -> gelijk aan handelingsperspectief en een strook aan de zuidkant en langs Hunneperkade).
- Het zuidelijk deel van het Haveneiland blijft grotendeels werken (met accent op bedrijven, vrije tijds economie/ leisure), in het noordelijke deel is ruimte voor wonen.

In de nota 2019-002065 was gesteld dat het ontwikkelbeeld en het handelingsperspectief Roto Smeets op elkaar moesten worden afgestemd. Door de coronacrisis konden de trajecten niet meer parallel lopen. De conclusie is dat het vastgestelde handelingsperspectief Roto Smeets past in dit ontwikkelbeeld. Er is geen strijdigheid.

Beleidsmatig zit de grootste discussie rondom het Haveneiland. In het ontwikkelbeeld wordt voorgesteld wonen wel te gaan toestaan aan de Industrierweg. Maar op de rest van het Haveneiland wordt geen wonen toegestaan. Vanuit de ontwikkelrichting van het gehele gebied zal er namelijk ook

ruimte moeten zijn voor (nieuwe) bedrijvigheid die wel een eigen milieucirkel heeft of die voor enige overlast of hinder zorgt voor de omgeving. Denk bijvoorbeeld aan geluid en parkeerhinder. De woonfunctie en bedrijfsfuncties combineren is een precare afweging. Alhoewel de toevoeging van gebieden met functiemenging past bij Deventer (zie omgevingsvisie, gebiedsprogramma Centrumschil en het bidbook) zal er ook ruimte moeten zijn voor bedrijvigheid die wel bij het gepresenteerde profiel past, maar zich minder goed laat mengen met de woonfunctie. De meest logische locatie voor deze bedrijven is zo dicht mogelijk op de bestaande milieucirkels van bestaande bedrijvigheid. In het gebied Havenkwartier/Roto Smeets is dit het zuidelijke deel van het Haveneiland. Waar de exacte grens is, zal in de praktijk nog moeten worden uitgewerkt.

Voor het Haveneiland betekent het ontwikkelbeeld een wijziging ten aanzien van (bedrijfs)woningen op het Haveneiland. In het bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid voor het college opgenomen voor het toestaan van bedrijfswonen. Daarom heeft het college besloten om niet meer gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid voor specifiek bedrijfswonen op een deel van het Haveneiland zoals opgenomen in het bestemmingplan stad en dorpen.

Afhankelijk van de uitkomsten van de consultatie in de raad, zal de raad worden voorgesteld om de wijzigingsbevoegdheid van het college rondom het toestaan van bedrijfswonen voor het zuidelijk deel van het Haveneiland in te trekken. Dit zal gebeuren bij de eerstvolgende up-date van het bestemmingsplan stad en dorpen.

Vanwege het grotendeels passend zijn op bestaande kaders is het ontwikkelbeeld (en specifiek de kern weergegeven in afbeelding 3.7) voorlopig vastgesteld door het college, zodat dit direct gebruikt kan worden bij de toetsing van initiatieven. Op dit moment zijn enkele initiatieven in afwachting van dit ontwikkelbeeld. De raad zal uiteindelijk worden voorgesteld de Omgevingsvisie aan te passen op basis van het ontwikkelbeeld inclusief de uitkomsten van de consultatie.





# Ontwikkeling Bedrijventerreinen Deventer

Toekomstvisie voor Bergweide 3, Havenkwartier en Bergweide 4 (inclusief beroepshaven)

Gemeente Deventer

18 januari 2021

Project Ontwikkeling Bedrijventerreinen Deventer  
Opdrachtgever Gemeente Deventer

Document Toekomstvisie voor Bergweide 3, Havenkwartier en Bergweide 4 (inclusief beroepshaven)  
Status Definitief  
Datum 18 januari 2021  
Referentie 117630/21-000.260

Projectcode 117630  
Projectleider ing. J. Kornet  
Projectdirecteur ir. M.C. van Breukelen

Auteur(s) ir. A.H.J. van Kuijk, ing. J. Kornet, ir. N. van Brussel, ir. L. Versluis  
Gecontroleerd door ing. J. Kornet  
Goedgekeurd door ing. J. Kornet

Paraaf 

Adres Witteveen+Bos Raadgevende ingenieurs B.V.  
Leeuwenbrug 8  
Postbus 233  
7400 AE Deventer  
+31 (0)570 69 79 11  
www.witteveenbos.com  
KvK 38020751

Het kwaliteitsmanagementsysteem van Witteveen+Bos is gecertificeerd op basis van ISO 9001.

© Witteveen+Bos

Niets uit dit document mag worden veeelvoudigd en/of openbaar gemaakt in enige vorm zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Witteveen+Bos noch mag het zonder dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd, behoudens schriftelijk anders overeengekomen. Witteveen+Bos aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enigerlei schade die voortvloeit uit of verband houdt met het wijzigen van de inhoud van het door Witteveen+Bos geleverde document.



## INHOUDSOPGAVE

1	<b>INLEIDING</b>	<b>4</b>
2	<b>ECONOMISCHE WAARDEONTWIKKELING VAN DE BEDRIJVENTERREINEN</b>	<b>6</b>
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Toekomstbestendige bedrijventerreinen	7
2.3	Economische waardeontwikkeling van de bedrijventerreinen	8
3	<b>ONTWIKKELVISIE VOOR DE BEDRIJVENTERREINEN</b>	<b>12</b>
3.1	Overwegingen	12
3.2	Ontwikkelvisie Bergweide 4 (inclusief de beroepshaven)	14
3.3	Ontwikkelvisie Bergweide 3 en Havenkwartier	16
	3.3.1 Voorwaarde voor succes	17
	3.3.2 Uitwerking zonering	17
	3.3.3 Bergweide 3	18
	3.3.4 Havenkwartier	19
3.4	Meekoppelkans: ontwikkeling van Hanzeweg als entree naar Deventer	21
4	<b>SAMENVATTING</b>	<b>22</b>
5	<b>LITERATUURLIJST</b>	<b>23</b>
	Laatste pagina	23
	<b>Bijlage(n)</b>	<b>Aantal pagina's</b>
	-	

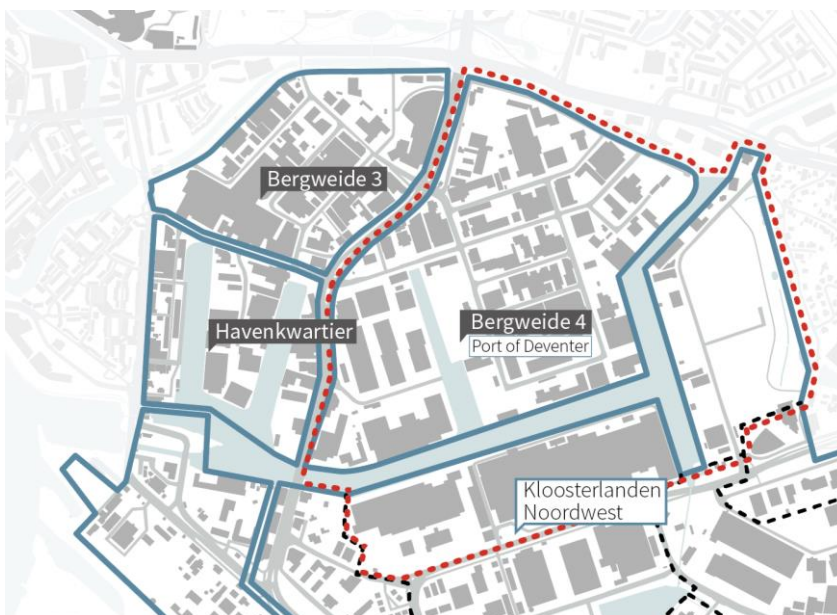
# 1

## INLEIDING

Het gebied in en rondom de haven van Deventer is de afgelopen jaren onderhevig aan diverse ontwikkelingen. De meest recente is het faillissement van Roto Smeets, waardoor op deze locatie grootschalige leegstand is ontstaan. De vraag is hoe deze locatie opnieuw ingevuld kan worden. Welke functie(s) zijn mogelijk op dit schakelpunt tussen binnenstad, Havenkwartier en Bergweide 3 & 4? Het project 'Vaart in de haven' heeft geresulteerd in (beoogde) investeringen in de beroepshaven (het gebied achter de sluis). Met steun van de werkgeversorganisaties en in het bijzonder Bedrijvenparkmanagement Deventer en de gemeente Deventer wordt het economische en maatschappelijke belang van de beroepshaven onderkend. Daarnaast wordt volop gewerkt aan de ontwikkeling van het Havenkwartier als locatie voor de kunst-, cultuur- en creatieve sector om te werken, ondernemen, wonen en recreëren. Aan de Mr H.F. de Boerlaan is een levendig gebied ontstaan waarin al deze functies zijn gecombineerd. Over de mogelijkheden op het Haveneiland vindt interactie plaats. Met name de vraag of en in hoeverre wonen op deze plek de belangen in omliggende gebieden schaadt, is onderwerp van gesprek. Parallel hieraan werken de werkgeversorganisaties en gemeente binnen het Deventer Economische Perspectief (DEP) aan het project 'Toekomstbestendige Bedrijventerreinen'. Dit moet resulteren in een toekomstvisie voor de Deventer bedrijventerreinen en een bijbehorende uitvoeringsagenda.

De hierboven genoemde projecten en activiteiten zijn stuk voor stuk waardevol voor Deventer. Vanwege mogelijke tegengestelde belangen binnen de verschillende gebieden is een samenhangende toekomstvisie voor de bedrijfsterreinen nodig. Voor het opstellen van deze samenhangende visie heeft de gemeente Deventer een beroep gedaan op Witteveen+Bos Raadgevende ingenieurs. Hierbij is het studiegebied afgebakend tot Bergweide 3, Havenkwartier en Bergweide 4, inclusief de beroepshaven (zie afbeelding 1.1).

Afbeelding 1.1 Het studiegebied



Witteveen+Bos heeft op basis van beschikbare informatie en eigen inzichten een conceptvisie ontwikkeld en deze in februari 2020 getoetst in een eerste klankbordsessie, met vertegenwoordigers van de gemeente, huidige gebruikers van het gebied (bedrijfsleven, bewoners en ondernemingen) en projectontwikkelaars. De opgehaalde informatie is verwerkt en de visie is verder doorontwikkeld. In september 2020 heeft een tweede klankbordsessie plaatsgevonden (met deels dezelfde en deels nieuwe stakeholders) om de nieuwe elementen in de visie te bespreken. De resultaten van deze tweede klankbordsessie zijn verwerkt in de thans voorliggende visie.

De projectaanpak staat weergegeven in afbeelding 1.2.

Afbeelding 1.2 Projectaanpak



Dit rapport beschrijft de kernelementen van de visie van Witteveen+Bos op de ontwikkeling van het studiegebied. In dit stuk wordt gerefereerd naar documenten zoals staan in de literatuurlijst (hoofdstuk 5).

# 2

## ECONOMISCHE WAARDEONTWIKKELING VAN DE BEDRIJVENTERREINEN

In dit hoofdstuk volgt een beknopte omschrijving van de bestaande situatie en een beschrijving van de toekomstbestendigheid van bedrijventerreinen in het algemeen op gebied van economie, klimaat en leefbaarheid. Dit leidt tot een visie op de economische waardeontwikkeling, zoals staat beschreven in paragraaf 2.3.

### 2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie zien we in grote lijnen een industrieel georiënteerd gebied met in potentie krachtige elementen, maar ook een aantal aspecten die er in de huidige situatie voor zorgen dat deze krachtige elementen nog niet volledig tot ontwikkeling zijn gekomen. De belangrijkste punten staan samengevat in tabel 2.1 en tabel 2.2. Voor een verdere uitwerking per deelgebied verwijzen wij naar het rapport 'Nulmeting bedrijventerreinen Deventer' van Adviesbureau Stec Groep (ref. 1).

Tabel 2.1 Potentieel krachtige elementen van het gebied

---

sterke en duidelijke identiteit van de haven van Deventer
samenwerking tussen kennisinstututen en bedrijven (bijvoorbeeld de Technicampus)
hoge milieucategorieën in Bergweide 4 bieden ruimte voor bedrijvigheid die elders niet toelaatbaar is vanwege hinder voor omwonenden
de haven heeft ruimtelijke kwaliteiten
Bergweide 3 en Havenkwartier zijn dichtbij zowel het centrum van Deventer als de rest van Bergweide gepositioneerd
Hunnepark is een 'groene loper' die de stadssingel, het Venenpark en het buitengebied via het Overijssels kanaal verbindt
groot dakoppervlak voor de potentiële toepassing van zonnecollectoren of groene daken (ambitie 60 ha zon op dak)

---

Tabel 2.2 Aandachtspunten voor ontwikkeling van het gebied

---

vestiging van niet-watergebonden bedrijven op zogenaamde natte kavels beperkt de ontwikkelingsmogelijkheden
schaalgrootte is niet overal in lijn met ambities
eigendom is privaat en versnipperd
de uitstraling is onverzorgd (verpaupering)
matige verkeersveiligheid
weinig groen leidt tot minder prettige werkomgeving
onveiligheid (ondermijnende activiteiten)

---

## 2.2 Toekomstbestendige bedrijventerreinen

Uit onderzoek van Stec Groep (ref. 5) blijkt dat er tussen 2019 en 2030 een toename in de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen wordt verwacht in de provincie Overijssel. Afhankelijk van het economische scenario wordt voor West-Overijssel een groei met 230-340 ha verwacht. In de periode daarna zal de ruimtevraag afnemen.

Deze 'Prognose Bedrijventerreinen' is bouwsteen voor het faciliteren van de bredere economische ambities van de provincie, de regio's en de individuele gemeenten. Stec Groep beveelt aan om niet alleen te kijken naar de benodigde fysieke ruimte (kwantiteit), maar ook naar andere aspecten die de provinciale propositie beïnvloeden (kwaliteit).

De Prognose Bedrijventerreinen is onderdeel van de totale economische agenda. Deze bepaalt de mate van succes in het benutten van economische kansen. Hiervoor ziet Stec Groep op hoofdlijnen de volgende succesfactoren:

- de infrastructurele propositie is cruciaal voor de grootste ruimtevragers;
- aantrekken en behouden van arbeidspotentieel is de belangrijkste uitdaging voor de komende jaren;
- nu is het moment om te investeren in toekomstbestendige bedrijventerreinen.

Met name de twee laatste punten zijn cruciaal voor de duurzame ontwikkeling van het bedrijfengebied in Deventer, naast het feit dat Deventer onlosmakelijk verbonden is met maakindustrie en logistiek (zie paragraaf 2.3). Daarnaast geldt dat het A1 Bedrijvenpark voorziet in de voor Deventer voorziene marktvaart.

Een toekomstbestendig bedrijventerrein is duurzaam en flexibel ten aanzien van ruimtelijke, technische en maatschappelijke ontwikkelingen. Hiermee kan het bedrijventerrein zich profileren ten opzichte van andere bedrijventerreinen en wordt het aantrekkelijk voor bedrijven en personeel. Het verwezenlijken van een toekomstbestendig bedrijventerrein vereist interactie en integratie van verschillende thema's (zie ook ref. 1):

- economie (aantrekkelijk vestigingsklimaat, terreinen/vastgoed die blijvend voorzien in de marktvaart, ruimte om in te spelen op economische trends);
- leefbaarheid (ruimtelijke kwaliteit en mobiliteit);
- klimaat (milieu, energie en circulariteit).

### Economie

De economie op een bedrijventerrein ontwikkelt zich voortdurend. De volgende ontwikkelingen hebben naar verwachting de grootste invloed op bedrijventerreinen (ref. 5):

- duurzaamheid en de energietransitie;
- circulaire economie;
- automatisering en robotisering;
- slimme industrie en logistiek;
- E-commerce.

Met toekomstbestendige bedrijventerreinen wordt hierop ingespeeld, door:

- investeringen in verlaging energieverbruik (isolatie) maar ook energieopwekking;
- slimme koppelingen tussen lokale bedrijven voor deling van materiaal en energie;
- ketenintegratie: steeds slimmere (digitalisering) van logistiek, verwerking en productieprocessen;
- slimmere, efficiëntere en geautomatiseerde productie en logistieke processen vragen om hoger opgeleid personeel dat een hoogstedelijk (gemengd) milieu belangrijk vindt (zie ook ref. 5).

De bedrijvigheid op bedrijventerreinen wordt steeds diverser. Naast handel, transport en productie met een grote voorkeur voor pure industriegebieden, treffen we daar nu veel kantoren, bouwmarkten voor particulieren en ook steeds meer recreatieve functies (daghoreca, hotels voor de zakelijke markt, short stay arbeidsmigranten, sportschool, klimmuur) aan (ref. 4). Daarnaast wordt het belang van samenwerking, open innovatie, mogelijkheden voor ontmoeting en fysieke clustering voor veel bedrijven steeds groter.

Bedrijventerreinen die door hun technische en organisatorische infrastructuur deze diversiteit flexibel ondersteunen, zorgen ervoor dat kosten voor ruimtelijke aanpassingen van bedrijven laag blijven. Aanpassingsruimte trekt niet alleen nieuwe bedrijvigheid aan, maar zorgt ook dat bedrijfsverhuizingen lokaal blijven waardoor ingewerkt, geschoold en getraind personeel blijft (ref. 2).

Door samenwerking op allerlei relevante terreinen (energie, water, mobiliteit, transport, huisvesting) ligt de productiviteit per werknemer en m<sup>2</sup> bedrijfsruimte hoger dan bij andere bedrijventerreinen (ref. 2). Vanuit dit perspectief is de introductie van multifunctionele gebieden een kansrijke ontwikkeling.

Als de bedrijventerreinen op langere termijn succesvol willen blijven, moet het vestigingsklimaat op orde zijn. Een belangrijke voorwaarde is het beschikbaar zijn van (nieuw) arbeidspotentieel voor de grotere diversiteit aan bedrijven op de bedrijventerreinen..

De maatschappelijke ontwikkelingen (digitalisering) gaan zo snel dat traditionele functies vervagen en onderscheid steeds minder duidelijk is. Gebieden met functiemenging kunnen sneller inspelen op deze trends. Gerard Marlet van het Planbureau voor de Leefomgeving onderbouwt in zijn Atlas van Nederlandse gemeenten (2012) dat deze milieus in 'klassieke' steden de grootste aantrekkingskracht hebben op verhuizende huishoudens (ref. 20).

### Leefbaarheid

Een aantrekkelijk, veilig, groen en bereikbaar bedrijventerrein ondersteunt het welzijn van de werknemers die werken op het bedrijventerrein en bevordert hun prestaties (ref. 4). Dit kan worden gerealiseerd door:

- bieden van collectieve voorzieningen zoals kinderopvang, eet- en drinkgelegenheden;
- stimuleren van lopen en fietsen, gebruik van OV en slimme mobiliteitsoplossingen zoals deelauto's;
- vergroenen in plaats van verharderen, wat zorgt voor verlaging van hittestress en voor een prettige leefomgeving.

### Klimaat

Nederland heeft als doel om in 2050 100 % energieneutraal en 100 % circulair te zijn. Deze wettelijke vereisten hebben een grote impact op bedrijventerreinen. Deze uitdagingen kunnen het best collectief aangepakt worden, waarbij kan worden gedacht aan:

- clusteren van bedrijven waarvan processen, energie- en materiaalstromen gekoppeld kunnen worden;
- investeren in infrastructuur en reserveren van locaties waar verschillende (rest)materiaalstromen gekoppeld kunnen worden (bijvoorbeeld bouwdepots);
- decentrale energieopwekking met zonnepanelen en afvoer van restenergie naar omliggende woonwijken;
- stimuleren van energiebesparende maatregelen (bijvoorbeeld isolatie).

## 2.3 Economische waardeontwikkeling van de bedrijventerreinen

De economische waardeontwikkeling van de bedrijventerreinen rust op de volgende pijlers:

- bedrijventerreinen zijn het fundament onder de Overijsselse economie;
- Deventer als maakstad en multimodale hub naar het achterland;
- vestigingsklimaat voor de creatieve stedeling;
- leefbaarheid van de werkomgeving;
- ruimte voor samenwerking en circulariteit;
- kansen voor een inspirerend innovatiedistrict;
- wonen als aanjager.

### **Bedrijventerreinen zijn het fundament onder Overijsselse economie**

De regio's en gemeenten werken hard aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat in Oost-Nederland. Bedrijventerreinen vormen daarvan een belangrijk pijler. Zeker zo'n 50 % van de Overijsselse economie en banen zijn er direct en indirect aan verbonden. Vitale, toekomstbestendige bedrijventerreinen zijn belangrijk voor de economische toekomst van Overijssel. Er moeten voldoende locaties zijn, maar tegelijkertijd ook niet té veel aanbod (dat zet immers op de kwaliteit en toekomstwaarde van de terreinen). Bovenal moeten de Overijsselse terreinen goed aansluiten bij de vestigingseisen en -wensen van de bedrijven en inspelen op trends hierin.

### **Deventer als maakstad en multimodale hub naar het achterland**

Deventer kan niet zonder maakindustrie en logistiek. Haar arbeidspopulatie, onderwijs en faciliteiten zijn daar goed op ingericht. Industrie en handel zitten in het DNA van Deventer. De verwachting is dat activiteiten die voorheen waren uitbesteed aan het buitenland weer in toekomstige mate in Nederland of omliggende landen zullen plaatsvinden ('reshoring' en 'nearshoring'), wat kansen geeft voor logistiek en circulaire economie (door kortere lijnen). Verder is er in de sectoren handel en industrie een tendens tot uitbreiding. Bij de ontwikkeling van de bedrijventerreinen is naast schaalverkleining (op een deel van Bergweide 3) nadrukkelijk ook schaalvergroting aan de orde op Bergweide 4, waarbij gedacht kan worden aan clusteringen en verplaatsingen. De grotere schaal maakt het voor bedrijven mogelijk te werken aan circulaire economie (opslag), verduurzaming van de energiebehoefte en klimaatadaptatie (meer groen).

Ontwikkelingen van het havengebied ten faveure van deze maakindustrie versterken dit profiel. Dit brengt een economische waardeontwikkeling met zich mee, die wordt versterkt vanuit de observatie dat elders (bijvoorbeeld in het westen van het land) andere prioriteiten worden gesteld en bedrijventerreinen plaatsmaken voor woongebieden.

Met de komst van de nieuwe containeroverslag gaat Deventer zich ontwikkelen als een belangrijke multimodale hub. Vanwege de geplande containerterminal zal de containeroverslag in 2030 met 50 % groeien (ref. 3). De verwachting is dat de druk voor transport over land alleen maar zal toenemen door verdergaande verstedelijking, waardoor transport over water steeds aantrekkelijker wordt. Bovendien is transport over water duurzamer dan transport over water.

### **Vestigingsklimaat voor de creatieve stedeling**

Het Deventer bedrijfsleven heeft een grote behoefte aan ICT-ers en andere functies in de maakindustrie. Deze functies vallen in de doelgroep van creatieve stedelingen. De creatieve stedeling is een brede doelgroep, waar de afgelopen decennia weinig voor is gebouwd, maar die hard nodig is voor Deventer als duurzame maak- en open informatiestad en dus ook voor de bedrijventerreinen. Creatieve stedelingen zijn geïnteresseerd in een stedelijke omgeving en houden zich (vanuit werk of in vrije tijd) bezig met architectuur, ambacht, design, media, kunst en cultuur, techniek en/of kennis. Nieuwe technologische ontwikkelingen spelen hierbij een grote rol.

Deventer is op dit gebied kansrijk door een relatief grote omvang van te transformeren gebieden in en rondom de binnenstad. Deze gebieden zijn de vaak oude industriële complexen of de 'oude' locaties van maatschappelijke voorzieningen, waaronder de Roto-locatie en het Havenkwartier. Deze locaties bieden de kans om nieuwe (gemengd) stedelijke milieus te creëren met een mix van wonen, werken en voorzieningen, waarbij het accent per gebied kan verschillen. Deze locaties zijn relatief dicht bij het centrum en het station en zijn hierbij in trek door hun veelheid aan stedelijke voorzieningen en goede fietsroutes naar centrum en buitengebied.

Investeren in deze gebieden verruimt het aanbod van jong-talent en gekwalificeerd personeel, specifiek de creatieve stedeling. De aanwezigheid van dit arbeidspotentieel jaagt weer investeringen in de nieuwe economische sector aan.



### Leefbaarheid van de werkomgeving

Medewerkers van bedrijven komen met plezier naar hun werk in Deventer en verblijven daar, zelfs buiten werktijd (ref. 19). Ze wonen graag in en rond Deventer. De historische binnenstad, de omringende wijken met het groene ommeland en voldoende voorzieningen maken van Deventer een aantrekkelijke vestigingslocatie. Ze waarderen multimodale en slimme manieren waarop ze op het werk kunnen komen. In de buitenruimte is behoefte aan beleefbaar groen. Er is een toenemende vraag aan facilitering van ondernemers in een gezonde leefstijl voor de medewerkers, waaronder aantrekkelijke ruimtes voor pauzerecreatie en mogelijkheden om tijdens of na werktijd te sporten. Inzetbaarheid (maximale productiviteit) en gezondheid (weerbaarheid) zijn essentieel voor een optimale concurrentiepositie.

### Ruimte voor samenwerking en circulariteit

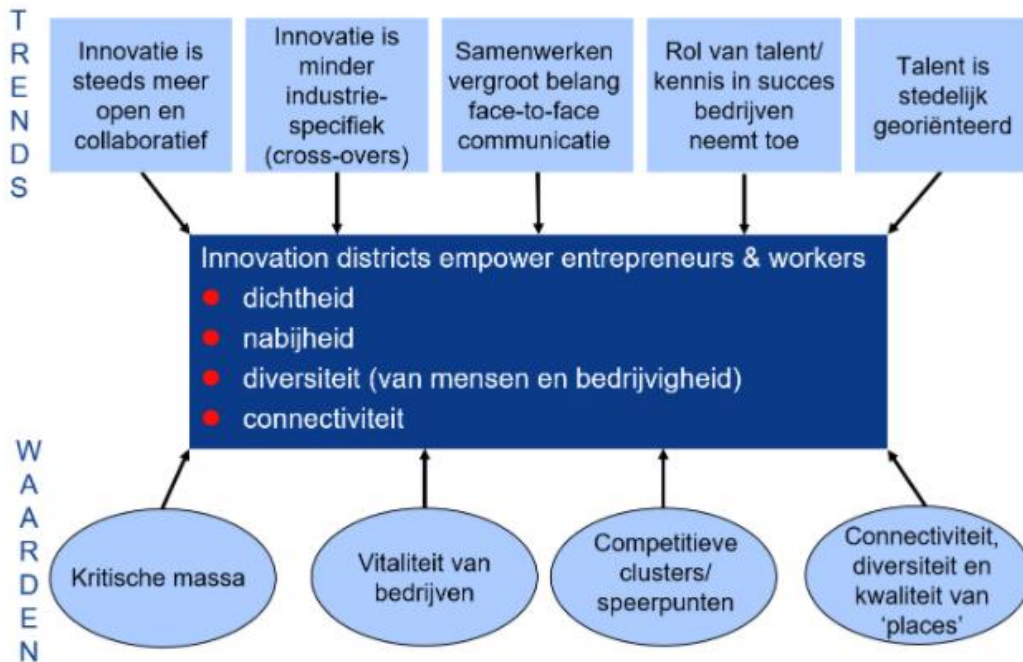
Met name Bergweide 4 beschikt met haar mogelijkheden voor hoge milieucategorieën, ruime bouwhoogtes en de ontsluiting via water over de juiste randvoorwaarden voor de circulaire economie (ref. 2). Door in te zetten op samenwerkende bedrijven met watergebonden activiteiten komt deze circulariteit tot volle wasdom.

### Kansen voor een inspirerend innovatiedistrict

Het gebied leent zich uitstekend om uit te groeien tot innovatiedistrict vanwege haar ligging nabij het Deventer centrum, de Roto-locatie, Gasfabriek, S/Park, beroepshaven en bedrijventerreinen, haar stedenbouwkundige kleinschalige opzet en de relatief grote creatieve klasse in Deventer. Bedrijven die elkaar steeds meer opzoeken om samen te innoveren én de noodzaak om talent een goede woon- en werkomgeving te bieden zorgen voor groei van nieuwe inspirerende multifunctionele binnenstedelijke innovatielocaties (ref. 18). Dit is een belangrijke reden waarom innovatiedistricten en (rond grote private R&D-centra geconcentreerde) campussen groeien. Uit onderzoek van Buck blijkt dat Nederland 17 campussen/innovatiedistricten kent in de volwassen- en groeifase. Bij deze 17 werken nu al 47.000 mensen in meer dan 2.200 bedrijven. De groei zit er goed in: in de periode medio 2014-begin 2018 groeide de werkgelegenheid op deze parken met 5.700 medewerkers (+22 %). Ter vergelijking: de overall werkgelegenheidsgroei in de gemeenten waar deze parken gevestigd zijn groeiden in dezelfde periode met 'maar' 6 %.

Afbeelding 2.1 vat samen waarom innovatie-districten aantrekkelijk zijn: ze spelen in op innovatie- en talent trends én zijn tegelijkertijd levendige multifunctionele omgevingen, waarin dichtheid, nabijheid, diversiteit en connectiviteit centraal staan.

Afbeelding 2.1 Drijfveren achter en meerwaarde van innovatiedistrict (ref. 18)



Nederland kent een beperkt aantal innovatiedistricten. Buck Consultants voorziet voor de komende jaren een duidelijke groei: 'Binnenstedelijke omgevingen met tal van innovatieve bedrijven, in gemengde woonwerk locaties hebben aantrekkingskracht op innovatieve bedrijven én jonge mensen.'

### Wonen als aanjager

Door de groei van het aantal huishoudens en de krappe woningmarkt is er een groeiende vraag naar woningen. Vooral het aantal alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens zal in de toekomst sterk toenemen (ref. 6). Ontwikkelen van wonen in het gebied kan een financiële prikkel geven om de leefbaarheid in het gebied te verbeteren en om gebieden te herstructureren. De ligging van het Havenkwartier en de Roto-locatie nabij binnenstad/stadscentrum maakt het zeer aantrekkelijk als woongebied.

Combineren van wonen en werken levert ook economische meerwaarde. Bewoners, werknemers en bezoekers samen creëren een groter draagvlak voor aanwezige bedrijven, bijvoorbeeld recreatieve bedrijvigheid of horeca. Daarnaast maken de complementaire dagritmes van werknemers en bewoners mogelijk dat bijvoorbeeld parkeergelegenheid gedeeld kan worden, wat de gebiedsexploitatie ten goede komt (ref. 4). Ook zijn (nieuwe) bewoners potentieel nieuwe werknemers waaraan het bedrijfsleven behoefte heeft.

Belangrijk is te benadrukken dat het primair uitgangspunt is dat de bedrijventerreinen er primair voor bedrijvigheid zijn: wonen mag geen inperking opleveren voor de bedrijvigheid.

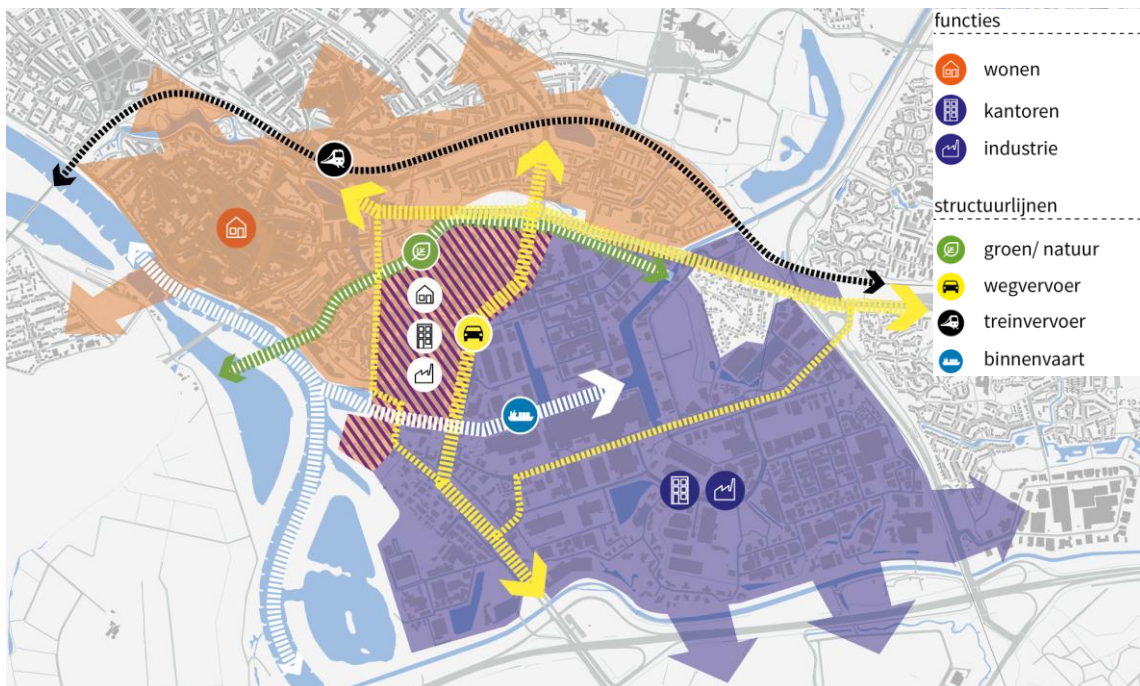
# 3

## ONTWIKKELVISIE VOOR DE BEDRIJVENTERREINEN

### 3.1 Overwegingen

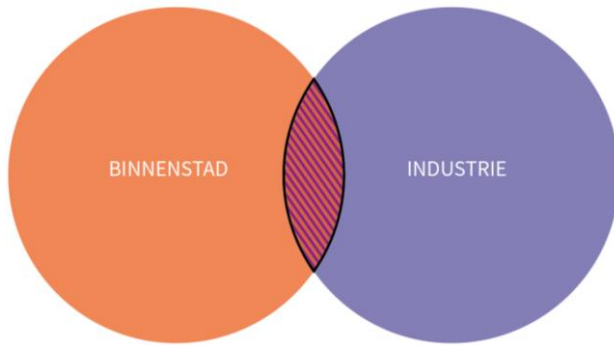
Het onderzoeksgebied ligt tussen de binnenstad en de bedrijven in Bergweide 4 (en aangrenzende bedrijventerreinen zoals Bergweide 5 en Kloosterzande). Voor Bergweide 3 en Havenkwartier geldt dat deze hier het overgangsgedebied tussen vormen. Zoals in afbeelding 3.1 is te zien, kent het gebied (Bergweide 3 en Havenkwartier) een begrenzing die is ontstaan vanuit de ontwikkeling van de verkeersroutes over water (de haven en verbinding naar het achterland) en verkeer (Hanzeweg en Mr. H.F. de Boerlaan) en de groenstrook langs de Hunneperkade.

Afbeelding 3.1 Bergweide 3 en Havenkwartier, ingebed tussen infrastructuur



In een dergelijke overgangssituatie is er sprake van interactie zoals weergegeven in afbeelding 3.2.

Afbeelding 3.2 Verbeelding van interactie



Deze interactie speelt op vele vlakken, maar wellicht het meest van belang is dat het overgangsgedebied in de huidige situatie deels binnen de milieuzones van bedrijven liggen. Afbeelding 3.3 geeft de milieucirkels rond bedrijven, zoals afgeleid uit het rapport 'Milieu en RO-aanpak Havenkwartier' (opgesteld voor de gemeente Deventer in 2010 door DHV). We benadrukken hierbij dat deze cirkels geen maatstaf zijn voor de werkelijke hindersituatie:

- de cirkels rond de individuele bedrijven zijn versimpeld weergegeven;
- er is geen inzicht in cumulatieve positieve of negatieve effecten;
- het DHV-onderzoek is uit 2010, er hebben sindsdien ontwikkelingen plaatsgevonden die de situatie hebben gewijzigd;
- de cirkels zijn deels gebaseerd op vergunde waarden, deels op onderzoeksgegevens en deels op VNG-tabellen.

Afbeelding 3.3 Illustratie van milieucirkels rond bedrijven



Deze cirkels worden hier gepresenteerd om te illustreren dat Bergweide 3 en het Havenkwartier daadwerkelijk overgangszones zijn tussen de hinder veroorzakende bedrijven aan de oost- en zuidzijde en de dichtbevolkte binnenstad aan de westzijde.

Naast deze cirkels die gerelateerd zijn aan bestaande bedrijven, kunnen er nieuwe activiteiten in het gebied worden ontwikkeld, waarmee nieuwe hindercirkels ontstaan. Als bijvoorbeeld wordt toegestaan dat er nieuwe leisure- of andere voorzieningen in de overgangszone komen, zullen deze gepaard gaan met eigen cirkels (bijvoorbeeld geluid), waarmee rekening moet worden gehouden bij de zonering van het gebied. Ter illustratie staat dit uitgewerkt in afbeelding 3.4 voor de (fictieve) situatie dat zich twee activiteiten op het Haveneiland vestigen die gepaard gaan met geluidsoverlast.

Afbeelding 3.4 Illustratie van milieucirkels rond nieuwe activiteiten (fictief voorbeeld van twee inrichtingen op Haveneiland)

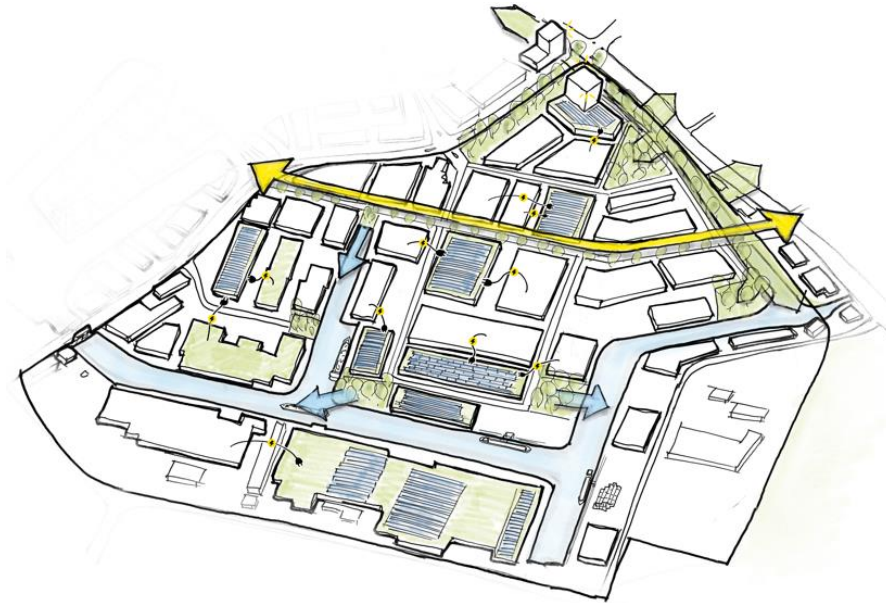


### 3.2 Ontwikkelvisie Bergweide 4 (inclusief de beroepshaven)

Bergweide 4 heeft een belangrijke functie voor de ontwikkeling van de haven van Deventer als haven met een regionale functie en voor de maakindustrie, logistiek en agrofood. Alle ontwikkelingen moeten erop gericht zijn om deze functie te behouden en te versterken. Binnenkort vestigt hier een containeroverslag (CT Deventer), die een boost zal geven aan het vervoer over water (multimodale verbinding met het achterland) en economische ontwikkelingen. Hierbij komt dat havens een belangrijke rol spelen in de verduurzaming van transport. Vanuit het oogpunt van klimaat, milieu en congestie is de tendens dat transport in toenemende mate over water plaatsvindt ('modal shift').



Afbeelding 3.5 Bergweide 4, Een duidelijk havengebied met goede verbindingen



Bergweide 4 is een gebied waar Deventenaren trots op kunnen zijn als kloppend hard van de maakindustrie. Daartegenover staat dat het terrein in de huidige situatie geen optimale uitstraling heeft:

- er bevinden zich veel bedrijven die geen relatie met de haven hebben;
- de verkaveling is rommelig;
- de verkeersafwikkeling is niet goed;
- er hangt een sfeer van verloedering en onveiligheid.

Wij zien voor Bergweide 4 een aantal kansen om te komen tot een bedrijventerrein dat klaar is voor de uitdagingen van de komende decennia. Ook zijn er veel ideeën gekomen uit de klankbordsessies. Samengevat gaat het om de volgende punten waarvan we denken dat ze substantieel bijdragen:

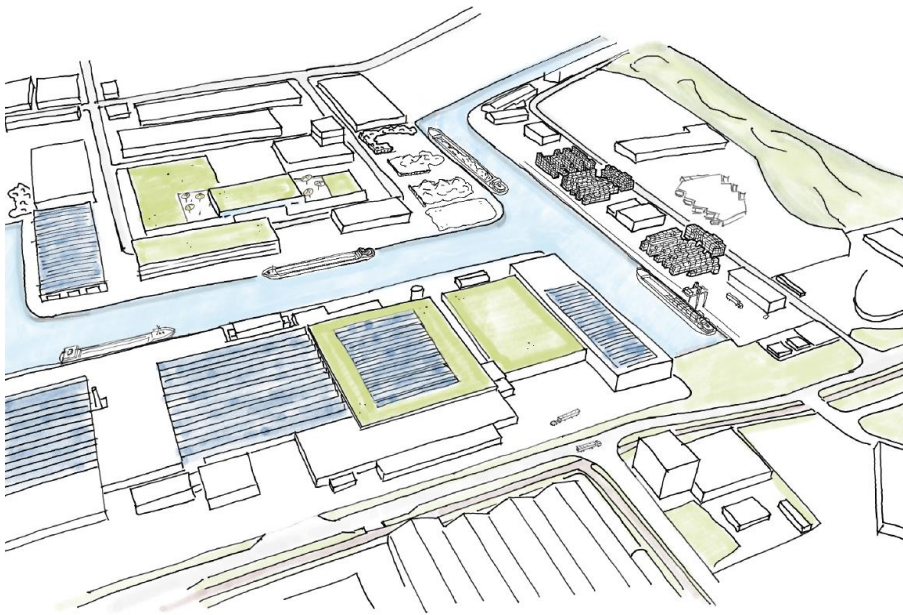
- zet in op de vestiging van havengebonden bedrijven die de haven van Deventer versterken;
- bied bestaande bedrijven die niet in dat plaatje passen een alternatieve locatie;
- herverkavel het gebied: minder bedrijven, maar wel robuuster;
- zet actief in op samenhang tussen bedrijven, wat circulariteit en duurzaamheid bevordert;
- onderzoek mogelijkheden voor (collectieve) duurzame energieproductie, bijvoorbeeld zon op dak.

Verder zien wij kansen op het gebied van de esthetische kanten van het gebied, wat de aantrekkelijkheid bevordert voor werknemers op het terrein en de uitstraling voor passanten over de weg verbetert:

- zorg dat de haven voldoende zichtbaar is, door eisen te stellen aan de bebouwing;
- zorg voor materiaalkeuzes die duurzaam zijn en een mooie uitstraling hebben;
- benut cultureel erfgoed;
- zorg voor voorzieningen die het voor werknemers aangenamer maken (bijvoorbeeld pauzerecreatie of groenvoorzieningen);
- verbeter de mobiliteit en parkeerfaciliteiten in het gebied door betere OV-voorzieningen en de toepassing van deelmobiliteit.

Wij benadrukken dat bedrijvigheid en veiligheid in Bergweide 4 de hoogste prioriteit hebben. Dat betekent dat er geen ruimte is voor woningbouw of andere functies die hiermee niet verenigbaar zijn.

Afbeelding 3.6 Ruimte voor de haven en havengebonden bedrijvigheid



### 3.3 Ontwikkelvisie Bergweide 3 en Havenkwartier

Bergweide 3 en Havenkwartier vormen de overgangszone tussen de binnenstad en de bedrijven in het havengebied. Dit geeft het gebied een krachtige positie, die verder kan worden versterkt door het gebied verder multifunctioneel te ontwikkelen met een gevarieerde mix van wonen, werken en voorzieningen, met de volgende uitgangspunten:

- geen nieuwe woningbouw binnen de bestaande milieucirkels, om beperkingen bij de bedrijven te voorkomen;
- houd rekening met milieucirkels van (nieuwe) voorzieningen in de overgangszone tussen potentieel gemengd gebied en bestaande milieucirkels ( met name voor Haveneiland relevant);
- hanteer een bufferzone aan de oostzijde van Bergweide 3, waar bij voorkeur geen woningbouw plaatsvindt, omdat de kans relatief groot is dat dit toch tot beperkingen bij de industrie op Bergweide 4 kan leiden.

Als uitgangspunt geldt dat de bedrijven in de haven van Deventer geen hinder mag ondervinden van nieuwe ontwikkelingen in Bergweide 3 en Havenkwartier. Dit moet publiek- en privaatrechtelijk goed worden vastgelegd (de omgevingswet biedt hier handvatten voor). Met inachtneming van dat uitgangspunt geeft toestaan van woningbouw daar waar dat kan impulsen aan het gebied, die ook voor de bedrijven van belang zijn:

- woningbouw is financiële motor voor de gebiedsontwikkeling;
- zonder verkleuring is er geen solide toekomst;
- er ontstaan ruimte voor een grotere diversiteit aan bedrijven;
- het gebied is aantrekkelijk voor bewoning als gevolg van nabijheid bij Saxion en OV;
- het gebied biedt mogelijkheden voor de huisvesting van arbeidsmigranten werkzaam bij Deventer bedrijven;
- er ontstaat een levendig klimaat voor innovaties (de 'kraamkamer' voor de Deventer bedrijventerreinen).



### 3.3.1 Voorwaarde voor succes

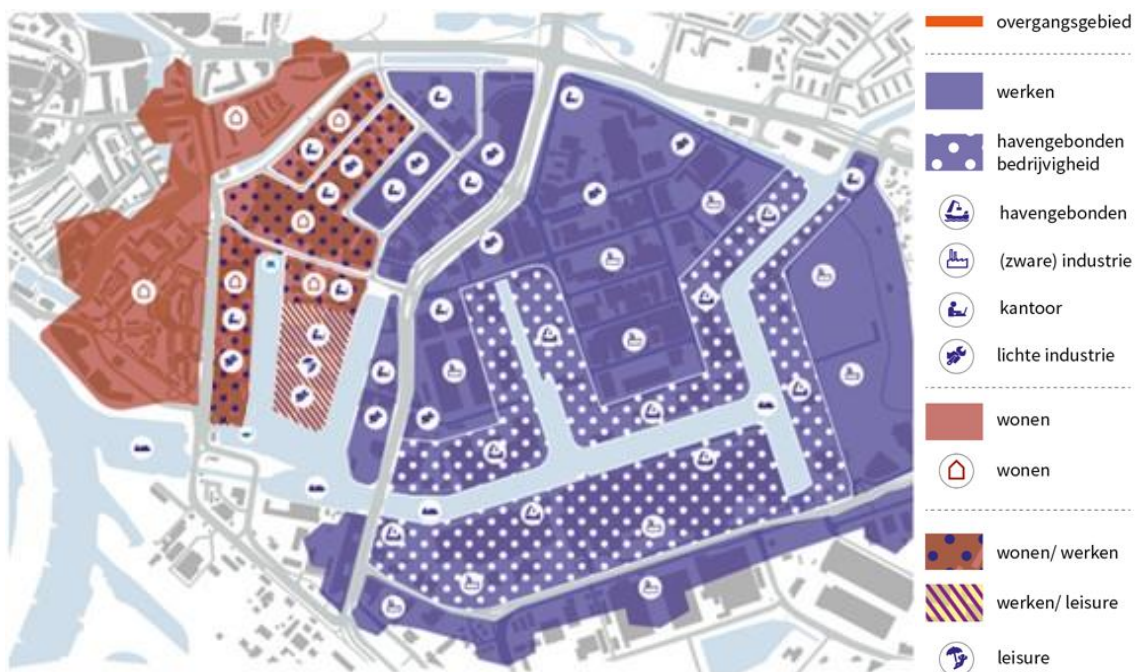
De ontwikkeling van een multifunctioneel bedrijventerrein is alleen een succes als er 'waarborgen' zijn ingebouwd. De gemeente moet zorgdragen dat de ontwikkelingen met beleid plaatsvinden, op basis van de volgende uitgangspunten:

- borg de belangen van bedrijven;
- behoud het aantal m<sup>2</sup> bedrijvigheid;
- ontwikkel en gebruik sturingsmechanismen;
- zorg voor een robuuste zonering, waarmee verschillende belangen afdoende geborgd worden.

### 3.3.2 Uitwerking zonering

In afbeelding 3.7 is de voorgestelde zonering afgebeeld. De deelnemers aan de tweede klankbordsessie hebben in meerderheid ingestemd met deze zonering. In de afbeelding is goed te zien dat het gebied zich bevindt tussen het wonen in de binnenstad en de havengebonden bedrijvigheid.

Afbeelding 3.7 Voorgestelde zonering Bergweide 3 en Havenkwartier



Hierna volgt een nadere uiteenzetting van de achtergrond van de voorgestelde zonering.

#### Wonen

Het overgangsgebied biedt ruimte aan woningen die aansluiten bij de woningbouwopgave waar de gemeente Deventer voor staat. Het moet vooral ook aansluiten bij het gebied. Zo wordt het wonen samen met het werken gestimuleerd in een groot deel van het overgangsgebied. Aan de noordwestzijde van Bergweide 3 ontstaat er daardoor ruimte voor een zone die aansluit op de omliggende woningbouwgebieden.

### Wonen en werken

Een groot deel van het overgangsgebied is geschikt voor het mengen van wonen en werken. Dit kan heel interessant zijn voor de creatieve stedeling als doelgroep. Het soort werk kan wel verschillen en moet aansluiten bij de vraag en de toekomstige ontwikkeling van het hele gebied. Zo is het voor te stellen dat een deel wordt ingericht als kantooruimte voor dienstverlenende bedrijven en de creatieve industrie. Het soort dienstverlenende bedrijven kan heel breed zijn.

Voor de lichte industrie is in dit overgangsgebied ook ruimte. Zo moet er ruimte zijn voor kleinschalige ambachtelijke bedrijven. Door ruimte te maken voor nieuwe en innovatieve industrie wordt het een gebied dat een deel van de Deventer maakstad vertegenwoordigt.

Het type wonen moet passen bij deze functiemenging. De bewoners mogen de ruimte voor ondernemen niet in de weg zitten. Daarbij hoeft een doelgroep nog niet te worden uitgesloten en moet iedere doelgroep er kunnen wonen. Maar het onderscheidende multifunctionele, creatieve en innovatieve karakter van het gebied moet wel passen bij de woonwens. Het type woningbouw moet aansluiten bij de woningbouwopgave van de gemeente Deventer. In dit gebied zien we tevens mogelijkheden voor de huisvesting van arbeidsmigranten ('short stay').

### Leisure

Door de locatie en opzet van het overgangsgebied is er ruimte voor vrijetijdsbesteding (leisure). In het zuidelijke deel van het Havenkwartier gebeurt dit al door de horeca die zich er heeft gevestigd. Doordat dit overgangsgebied zich aan de rand van het bewoonde gebied bevindt, is er juist ook ruimte voor de vrijetijdsbesteding in de vorm van een skatepark, horeca en/of een poppodium, bijvoorbeeld op het Haveneiland. De zonering van het gebied moet rekening houden met de belangen van deze ondernemers en van bewoners.

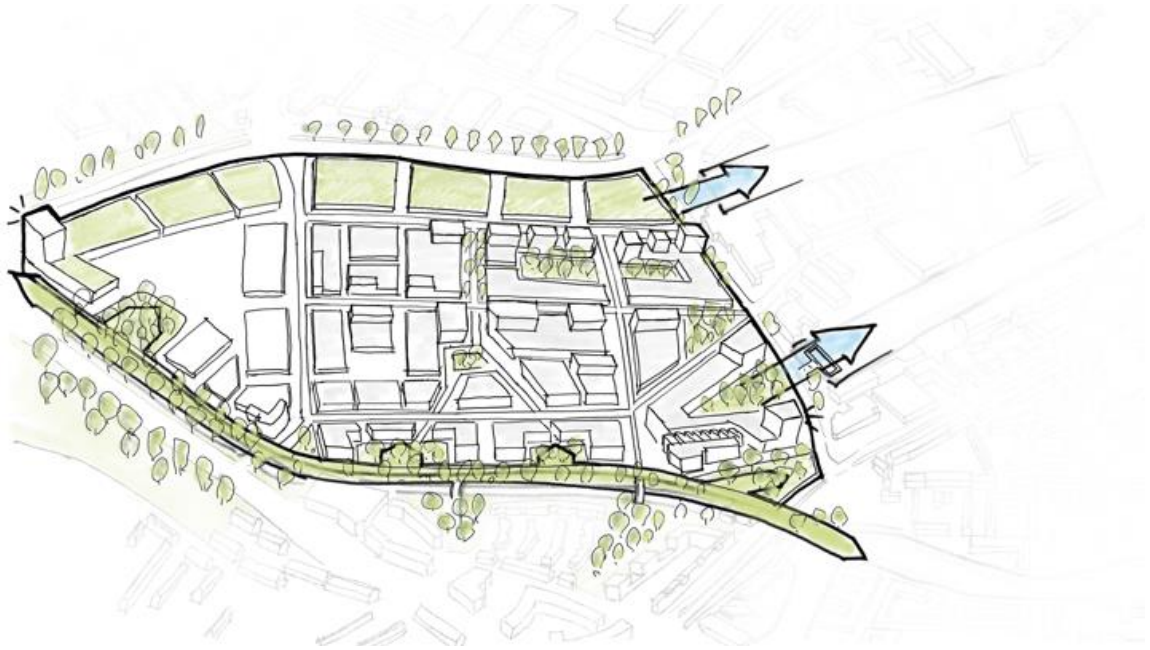
Deze vormen van vrijetijdsbesteding kunnen de schoonheid van dit havengebied laten zien aan een breed publiek, maar kunnen ook een bedreiging vormen voor de beroepshaven. Omdat deze leisure-gebieden vaak direct grenzen aan de haven(armen), zorgt dit raakvlak tussen de beroepshaven en de recreatie op het water voor een financieel en veiligheidsrisico voor beide doelgroepen.

Omdat de haven nog steeds en voornamelijk een beroepsfunctie heeft, is het belangrijk om de recreatie in de haven (op het water) tot een minimum te beperken en de beroepsvaart hier voorrang te geven. Voor het beleven van de haven door de recreant worden plekken gefaciliteerd die geen belemmering vormen voor de werkzaamheden in de beroepshaven.

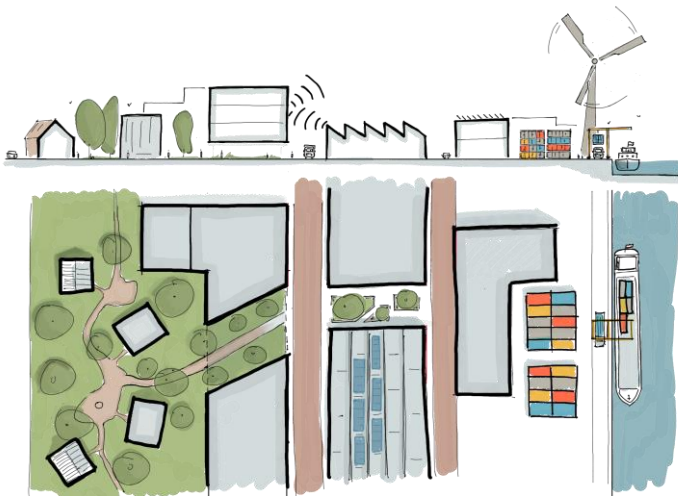
### 3.3.3 Bergweide 3

Bergweide 3 valt grotendeels buiten de milieucirkels en bevindt zich relatief dicht bij de binnenstad. In Bergweide 3 kan naast bedrijvigheid ook woningbouw plaatsvinden. Op basis van de eerder gegeven overwegingen adviseren wij om aan de oostzijde (langs de Hanzeweg) een bufferzone aan te houden, waarin met name werken is toegestaan. In het noordelijke deel bevindt zich het Kluwerterrein. Uitgangspunt is dat hier voorlopig de bestaande situatie wordt gehandhaafd.

Afbeelding 3.8 Schetsindeling Bergweide 3



Afbeelding 3.9 Schetsdoorsnede Bergweide 3: Overgang van haven naar wonen, via werken en bedrijven



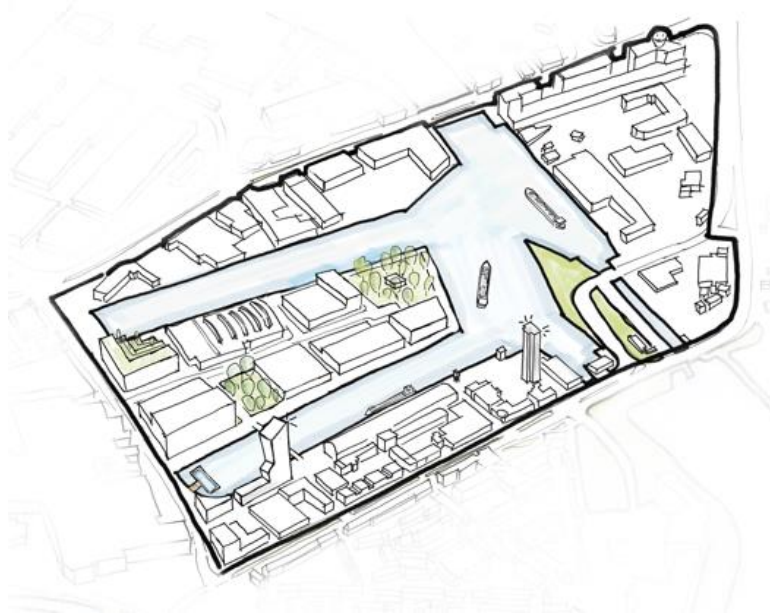
### 3.3.4 Havenkwartier

Het Havenkwartier kent drie deelgebieden. In het gebied aan de westzijde (langs de Mr. H.F. de Boerlaan) zijn al veel ontwikkelingen de afgelopen jaren geweest en is er sprake van een gemêleerd gebied met wonen, werken en leisure. In het zuidelijk deel vinden deze activiteiten plaats binnen een milieucirkel (vergunde ruimte voor externe veiligheid). Gezien het feit dat hier sprake is van stand beleid, stellen wij voor om de bestemming onveranderd te laten.

Het terrein aan de oostzijde (langs de Hanzeweg) bevindt zich geheel binnen de milieucirkels. In dit gebied voorzien wij enkel werken.

Het Haveneiland vraagt het meest om maatwerk. Het zuidelijke deel van het Haveneiland is bedekt met de huidige milieucirkels. Nieuwe voorzieningen zoals horeca kunnen daar overlast aan toevoegen (zie afbeelding 3.4). Dat maakt woningbouw ongewenst en wij stellen dan ook voor dit gebied te reserveren voor werken en leisure. In het noordelijke deel van het Haveneiland gelden deze overwegingen niet en zijn er geen principiële bezwaren tegen woningbouw.

Afbeelding 3.10 Schetsindeling Havenkwartier



Afbeelding 3.11 Schetsdoorsnede Havenkwartier. Wonen, werken en recreëren aan de haven



### 3.4 Meekoppelkans: ontwikkeling van Hanzeweg als entree naar Deventer

De Hanzeweg is onderdeel van de stadsentree over de weg naar Deventer. De Hanzeweg is in 2019 geheel gerenoveerd, in de verwachting dat dit tot private investeringen zou leiden in bedrijvigheid langs de weg. Dit heeft tot op heden beperkt plaatsgevonden. In de huidige situatie heeft de bedrijvigheid langs de Hanzeweg een onverzorgde uitstraling, mede door het feit dat de Hanzeweg thans een harde scheiding vormt tussen de verschillende bedrijventerreinen. Wij geven in overweging om in de toekomstvisie van de ontwikkeling van het bedrijventerrein de uitstraling van de Hanzeweg (maar ook de oude route lang de Mr. H.F. de Boerlaan) als entree naar Deventer mee te nemen, bijvoorbeeld door:

- genereren van doorkijken/zichtlijnen waarmee de haven beter zichtbaar wordt;
- versterken van de uitstraling van de Eerste en Tweede Havenarm,
- versterken van de bufferzone aan de oostzijde van de Hanzeweg voor werken (niet-industriële activiteiten);
- aanpak van het (reeds leegstaande) Groenbedrijf.

# 4

## SAMENVATTING

Het studiegebied biedt veel kansen maar ook enkele bedreigingen op het vlak van economie, leefbaarheid en klimaat voor de gemeente Deventer, zoals beschreven in 2.2. Onze visie exploiteert deze kansen en pakt de bedreigingen aan:

- ontwikkeling van het studiegebied voor Deventer als maakstad, onder andere door:
  - Bergweide 3 als 'kraamkamer' voor Bergweide 4 te ontwikkelen, wat via samenwerking met kennisinstututen, haar kleinschaligheid, menging met wonen en nabijheid tot centrum stedelijke functies een perfect milieu vormt voor bedrijvigheid die zich inzet op de nieuwe economie' (ref. 1);
  - in Bergweide 4 ruimte te geven aan havengebonden bedrijvigheid waarmee de groei in containertransport wordt benut (ref. 3) en inzetten op groeiende circulaire economie (ref. 1);
  - versterking van de onderlinge samenwerking tussen bedrijven, onder andere door actieve sturing op vestiging bedrijven die elkaar in de productketen wat te bieden hebben;
  - vergroting van de aantrekkingskracht voor hoogopgeleide werknemers, onder andere door vergroening en verbetering van de veiligheid;
  - verbetering van de mobiliteit;
- verbetering van de uitstraling van het gebied als entree naar de binnenstad, onder andere door:
  - optimalisatie van de uitstraling van de Hanzeweg en de Mr. H.F. de Boerlaan in relatie tot hun directe omgeving;
  - benutting van de visueel sterke aspecten, zoals uitzicht op de haven en erfgoed;
  - een gefaseerde connectie tussen binnenstad en haven, waarbij Bergweide 3 met woningen en lichte bedrijvigheid overgaat naar het zwaardere en op de haven georiënteerde Bergweide 4;
  - verdere vergroening van straten en Hunneperkade.

Bij de transformatie van het gebied speelt woningbouw een bijzondere rol. Het kan aanjager zijn voor investeringen in leefbaarheid (ref. 4), bijvoorbeeld de aanpak van veiligheid en van historische problemen zoals bodemverontreiniging, bijdragen aan een bijzonder woon-werkklimaat en aan een multifunctioneel gebied. Menging van wonen en werken biedt mogelijkheden om ruimte besparen op bijvoorbeeld parkeergelegenheid en biedt kansen voor het delen van energie en warmte (ref. 4). Werknemers en bewoners vormen een groter draagvlak voor lokale voorzieningen en diensten, wat de levendigheid van het gebied stimuleert. Bedrijven die hun focus hebben op nieuwe, creatieve en innovatieve producten en diensten floreren bij een gemengd woon-werk milieu met voorzieningen (ref. 7).

Woningbouw kan de ontwikkeling van de bedrijventerreinen ook belemmeren. Daarom is onze visie dat woningbouw alleen bespreekbaar is als:

- het niet ten koste gaan van het beschikbare oppervlak van bedrijven;
- er voldoende buffering tussen bedrijven en woningen is, zodat er geen significant risico is dat bedrijven in hun werkzaamheden worden belemmerd. Dit moet publiek- en privaatrechtelijk goed worden vastgelegd en actief op worden gestuurd.



# 5

## LITERATUURLIJST

- 1 Nulmeting bedrijventerreinen Deventer (STEC)
- 2 Visie toekomstige bedrijventerreinen (Segon);
- 3 Port of Deventer Havenvisie 2030 (PSR);
- 4 Menging van wonen en werken (PBL);
- 5 Prognose bedrijventerreinen Overijssel (STEC);
- 6 Deventer Trendrapport 2018.
- 7 Klimaatbestendig bedrijventerrein (Saxion);
- 8 Binnenhaven Deventer (De Urbanisten);
- 9 W+B Netwerkanalyse - Betweenness;
- 10 Bestaande milieuzonering (gemeente Deventer);
- 11 Onderzoeken van de omgevingsdienst;
- 12 Verkenningen RO-milieuaspecten inzake functievermenging;
- 13 Deventer omgevingsvisie (gemeente Deventer);
- 14 Akoestisch onderzoek Bergweide, Veenoord en Kloosterlanden;
- 15 Uitvoeringsagenda Deventer Binnenhaven;
- 16 Structuurvisie Stadaszone Deventer;
- 17 The Rise of Innovation Districts: A New Geography of Innovation in America;
- 18 Kansen voor inspirerende innovatiedistricten, Buck Consultants International;
- 19 Toekomstbestendige Bedrijventerreinen Deventer 2030, DEP;
- 20 [www.atlasvoorgemeenten.nl/publicaties/2012](http://www.atlasvoorgemeenten.nl/publicaties/2012).



