

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-BLD

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan De Poort van Deventer

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2021-002120	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	21-09-2021
Datum	21-09-2021	<input checked="" type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		College van B & W	
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 type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager RO	15-09-2021	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Wethouder RO	15-09-2021	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	10-09-2021
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief2021-09-22

Bijlagen

Bijlage 1: Link naar het digitale Chw bestemmingsplan Poort van Deventer

B & W d.d.: 21-09-2021

Besloten wordt:

- 1 In te stemmen met het ontwerp Chw bestemmingsplan De Poort van Deventer;
- 2 het ontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage te leggen;
- 3 de raad te informeren over het ontwerpbestemmingsplan Poort van Deventer via een raadsmededeling;
- 4 de nota en de besluiten 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	Ja
Bekendmaking conform Awb	Nee

Toelichting

Inleiding

Op 7 oktober 2020 is door de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit vastgesteld voor het specifieke gebied 'Poort van Deventer'. Een bestemmingsplanherziening is nodig om de gewenste ontwikkeling van het gebied te beschermen tegen ongewenste bedrijfsvestigingen. De Poort van Deventer is een specifiek gebied waarin ruimte wordt geboden voor zichtbare economische vernieuwing en innovatie. Ook is ruimte voor functieverbreiding. Het college heeft toegezegd dat de opzet van de planologische regeling wordt toegelicht via een raadsmededeling.

Omtrent het in 2020 genomen voorbereidingsbesluit is op verschillende momenten gediscussieerd in de raad. Dat heeft er toe geleid dat het college heeft aangekondigd om de met het voorbereidingsbesluit ingeslagen weg te vervolgen door het opstellen van een bestemmingsplan. Dat is nu in ontwerp gereed.

De onderliggende gedachte is onder meer opgenomen in de Omgevingsvisie 2019 en in het bestemmingsplan Stad en Dorpen 2020.

Ontwikkeling Poort van Deventer als onderdeel van de Kennisas in Deventer

De Poort van Deventer is een specifiek gebied waarin we de ruimte willen bieden voor zichtbare economische vernieuwing en innovatie. Daarbij willen we ruimte geven aan functieverbreiding. Waar voorheen vooral de maakindustrie centraal stond, willen we nu ook meebewegen in de doorontwikkeling van het concept rond de Gasfabriek. Het kan uitgroeien tot een dynamisch vestigingsmilieu voor duurzame innovatie, adviesdiensten en beroepsopvoeding (Omgevingsvisie Deventer, 2019).

De Poort van Deventer heeft de potentie om te transformeren tot een hoogwaardig en kennisintensief bedrijventerrein. De afgelopen jaren zijn hierin de eerste stappen gezet en er liggen nog veel kansen. De Gasfabriek komt tot ontwikkeling zoals hierboven al is geschetst. Met het vertrek van het productiedeel van Nouryon hebben de eigenaar en gemeente samen onderzoek gedaan naar een nieuwe invulling van de bestaande panden (S/Park). Daarnaast is er ruimte voor de realisatie van nieuwe initiatieven. Vanuit de gemeente Deventer willen wij deze verdere ontwikkeling van het gebied faciliteren en daarbij bijdragen aan een goed werkklimaat. Het bieden van goede vestigingsmogelijkheden draagt hieraan bij, maar ook het voorkomen van overlast van andere bedrijven.

Geldend bestemmingsplan belemmering toekomstige ontwikkeling Poort van Deventer

De hierboven geschetste ambitie en ontwikkelrichting staan niet geheel in lijn met de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt. Het bestemmingsplan biedt meer ruimte dan in sommige gevallen wenselijk is. Hierdoor is het mogelijk dat een initiatief wel in het bestemmingsplan past, maar de ambitie voor de Poort van Deventer kan belemmeren.

Bij het opstellen van het geldende bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B (2020) was het uitgangspunt het vastleggen van de statische situatie. De regeling uit het hiervoor geldende bestemmingsplan Bergweide, Kloosterlanden-Hanzepark, Veenoord (2013) is hierin grotendeels overgenomen. De planregels zijn gericht op de ontwikkeling van een traditioneel industrieterrein en sluiten voor wat betreft dit deel van de Poort van Deventer niet aan op de richting zoals hierboven verwoord in onze Omgevingsvisie. Voor bijvoorbeeld de Gasfabriek campus zijn in het geldende bestemmingsplan wel planregels opgenomen die toegespitst zijn op onze ambitie.

Nieuw bestemmingsplan als tussenstap voor uitwerking verdere ambitie

We staan nu op een punt dat de ambitie voor de Poort van Deventer verder uitgewerkt moet worden, bijvoorbeeld ten aanzien van S/Park. Ook is nog niet bekend hoe het aangrenzende gebied van het Hartenaasje er in de toekomst uit gaat zien. Anderzijds weten we wel dat met de ruimte in het geldende bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk gemaakt kunnen worden die onze ambitie in de weg staan. Het is op dit moment niet wenselijk om te wachten totdat de ambitie voor de Poort van Deventer verder is uitgewerkt. We willen de regie houden in het gebied en onwenselijke situaties voorkomen. Daarom willen we bedrijvigheid, die deze toekomstplannen kan belemmeren, uitsluiten.

Toelichting uitwerking maatregelen in nieuw bestemmingsplan

7 oktober 2020 is door de raad een voorbereidingsbesluit genomen om een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor een deel van Bergweide, benoemd als "de Poort van Deventer". Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt de volgende stap gezet in het beter afstemmen van het werkklimaat op beoogde gebruikers in het gebied. Dit wordt gedaan door in hoofdzaak het geuraspect aan te pakken, waardoor ongewenste ontwikkelingen de hele verkleuring van het gebied niet zullen beperken.

In het geldende bestemmingsplan is de regel opgenomen dat nieuwe bedrijven zijn uitgesloten als de bedrijfsactiviteiten conform de "Staat van bedrijfsactiviteiten" voor het aspect "geur" een afstandsmaat van meer dan 100 m hebben. Deze planregel is destijds opgenomen in het bestemmingsplan Bergweide, Kloosterlanden-Hanzepark, Veenoord vanuit het klachtenpatroon over geur vanuit omliggende woonwijken. In combinatie met de systematiek van 'inwaarts zoner' volstaat deze regeling als stand-still principe ter bescherming van de bestaande woonwijken.

De huidige geurplanregel op de Deventer bedrijventerreinen is ontoereikend om een aanvaardbaar werkklimaat na te streven passend bij de hierboven beschreven beoogde ontwikkeling voor de Poort van Deventer. Het toekomstige bestemmingsplan voorziet daarom in twee complementaire regelingen die de potentiële hinder door nieuwe bedrijven zodanig beperkt dat er sprake is van een aanvaardbaar werkklimaat.

Het bestemmingsplan voor de Poort van Deventer zet daarom in op de volgende 2 maatregelen:

<p><u>Vaatregel 1: hinderafstand geur maximaal 50 m</u> Bedrijven max categorie 3.1: reguliere hinderafstand is maximaal 50 meter</p>	<p>Bedrijfscategorieën met geuraspect: Bij recht toegestaan</p>
<p>Bedrijven uit categorie hoger dan 3.1 waarbij geur gedeeld is in de categorie met hinderafstand van meer dan 50 meter:</p>	<p>Bedrijven niet toegestaan. Als aangetoond wordt dat aan de afstandsnorm van 50 meter kan worden voldaan, kan een binnenplanse afwijking worden verleend.</p>
<p><u>Vaatregel 2:</u> uitsluiten specifieke bedrijfs categorieën</p>	
<p>Categorieën die hier uitgesloten worden, zijn categorieën die mogelijk (via technische aanpassingen) op het geuraspect kunnen voldoen aan de hinderafstand van 50 meter, maar gezien het type bedrijf niet aansluiten op de ambitie van de Poort van Deventer.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Slachterijen en bewerking van darmen en vleesafval • Vleeswaren- en vleesconservenfabrieken • Asphaltcentrales • Bio-energie installaties (incl covergisting, verbranding en vergassing van mest etc.) • Groothandel in levende dieren (ivm overbrengen dierziektes naar bestaande bedrijven) • Dienstverlening tbv de binnenvaart (niet mogelijk op basis van huidige infrastructuur) • Composteerbedrijven

Beoogd resultaat

Een bestemmingsplanherziening voor het gebied Poort van Deventer om de gewenste ontwikkeling van het

Kader

- Algemene wet bestuursrecht
- Wet ruimtelijke ordening
- Crisis- en herstelwet
- Omgevingsvisie Deventer

Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.Chw027.Ow01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

Argumenten voor en tegen

1. De opzet van de bestemmingsplanregeling is in lijn met de Omgevingsvisie Deventer (2020)

Door bedrijven zo veel mogelijk naar functie en milieubelasting te clusteren, ontstaan niet alleen kansen voor waardevast ondernemerschap, maar kunnen we ook de veiligheid en gezondheid in de omliggende woonwijken en andere 'gevoelige' functies in het werklandschap zelf beschermen en garanderen. Hieraan is via het principe 'inwaarts zoneren' al invulling gegeven. In bepaalde gebieden, zoals het Havenkwartier en de Poort van Deventer, zoeken we de grenzen van de milieunormen op, behalve ten aanzien van aspect geur. Daarmee wordt een onderscheidende en unieke mix van functies mogelijk gemaakt.

2. Dit bestemmingsplan zet specifiek in op het geur aspect bij bedrijfsactiviteiten

Vanuit de VNG systematiek Bedrijven en Milieuzonering kan gestuurd worden op de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Voor de overige aspecten wordt geen aanleiding gezien om nadere eisen te stellen voor het gebied Poort van Deventer. In het huidige bestemmingsplan gelden al beperkingen ten aanzien van geluid en gevaar. Het aspect 'stof' wordt voor de toegestane bedrijfsactiviteiten beperkt t.a.v. de eerder genoemde aspecten waardoor dit geen verdere inperking behoeft.

3. Het bestemmingsplan Poort van Deventer voorkomt vestiging van activiteiten die de toekomstambitie voor het gebied kunnen beperken

Naast het feit dat bedrijfsactiviteiten op basis van de gegeven richtafstand op het aspect geur worden beperkt, willen we met het uitsluiten van specifieke bedrijfscategorieën ook laten zien dat dit type bedrijven niet passend is binnen het gebiedsprofiel van de Poort van Deventer, waar het de ambitie is een vestigingsmilieu voor duurzame innovatie, adviesdiensten en beroepsonderwijs te realiseren.

Het geldende bestemmingsplan biedt ruimere mogelijkheden dan wenselijk is voor de ontwikkelingsrichting van het gebied. Hierdoor is het mogelijk dat een initiatief wel in het bestemmingsplan past, maar de ambitie voor de Poort van Deventer kan belemmeren. De juridisch planologische regeling in dit bestemmingsplan beperkt nieuwe bedrijfsactiviteiten die geuroverlast tot gevolg kunnen hebben. De geurnorm op de gestelde hinderafstand wordt bepaald op basis van de bestaande planologische mogelijkheden en het huidige gebruik op het bedrijventerrein. Het huidige planologische regime biedt veel ruimte voor de invulling als industrieterrein.

Met dit bestemmingsplan wordt juist ingezet op de verkleuring van het gebied. Deze ontwikkeling is deels gaande en staat deels nog te gebeuren. Bedrijven die in dit bestemmingsplan specifiek worden uitgesloten op de Lijst van bedrijfsactiviteiten zijn de bedrijven die niet in het veranderende werklandschap passen. Voor het deelgebied S/Park zoeken de partners (Nouryon, HMO en de gemeente) samen naar een nieuwe invulling. Duidelijk is dat de aanscherping van regels in dit nieuwe bestemmingsplan deze ontwikkeling niet zal belemmeren. Het uitsluiten van bedrijfsactiviteiten via de bedrijvenlijst draagt er aan bij dat de planologische mogelijkheden beter aansluiten op het toekomstige werklandschap met de bijpassende geurnorm. Het selecteren (of schrappen) van bepaalde bedrijfsactiviteiten bij het samenstellen van een Staat van

Bedrijfsactiviteiten is een geëigende werkwijze volgens de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering en is maatwerk per bedrijventerrein.

4. Dit bestemmingsplan is een tussenstap en geeft nog geen kader voor de definitieve vertaling van de ambitie voor het gebied.

In de verschillende deelgebieden is ruimte voor verdere herontwikkeling en wordt gezocht naar invulling door nieuwe functies. Het is wenselijk dat deze herontwikkeling aansluit bij onze visie op de Poort van Deventer welke nog verder uitgewerkt zal moeten worden. Daarom wordt met dit bestemmingsplan de eerste stap gezet door belemmerende activiteiten uit te sluiten.

Extern draagvlak (partners)

Over het algemeen kan het toekomstige bestemmingsplan op draagvlak rekenen. Dat geldt nadrukkelijk niet voor de initiatiefnemers van de oprichting voor een mestvergistingsfabriek in dit gebied. Zij zien hierdoor hun voornemen gedwarsboemd.

Financiële consequenties

behalve de plankosten geen.

Aanpak/uitvoering

Na de instemming met het ontwerp bestemmingsplan, wordt deze gepubliceerd en voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd.

In deze 6 weken kan een ieder zijn of haar zienswijze(n) indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Eventuele zienswijzen worden beantwoord in een reactienota zienswijzen. De reactienota wordt samen met het (eventueel aangepaste) bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt vervolgens 6 weken ter inzage. In deze periode kan beroep ingediend worden bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking en vormt het plan het nieuwe toetsingskader voor vergunningaanvragen.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Ontwerp bestemmingsplan De Poort van Deventer		
Mededelingennr	2021-002120	Portef.houder	Weth. Grijsen
Team	DEV-BLD	BenW-besluit d.d.:	21 september 2021

1. Inleiding: waarom deze mededeling

Met het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan Poort van Deventer wordt vervolg gegeven aan het voorbereidingsbesluit dat op 7 oktober 2020 genomen is.

2. Kader

Omgevingsvisie Deventer (2020) en Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B (2020).

3. Kern van de boodschap

Het college heeft in het verlengde van het voorbereidingsbesluit Poort van Deventer uit oktober 2020 een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Daarin is opgenomen dat een categorie bedrijven die forse geuroverlast veroorzaakt in de toekomst wordt uitgesloten van vestiging op dit bedrijventerrein. Dit ontwerpbestemmingsplan wordt binnenkort op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd.

4. Nadere toelichting

Omtrent het in 2020 genomen voorbereidingsbesluit is op verschillende momenten gediscussieerd in de raad. Dat heeft er toe geleid dat het college heeft aangekondigd om de met het voorbereidingsbesluit ingeslagen weg te vervolgen door het opstellen van een bestemmingsplan. Dat is nu in ontwerp gereed en zal ter visie worden gelegd.

De onderliggende gedachte is onder meer opgenomen in de Omgevingsvisie 2019 en in het bestemmingsplan Stad en Dorpen 2020.

Ontwikkeling Poort van Deventer als onderdeel van de Kennisas in Deventer

De Poort van Deventer is een specifiek gebied waarin we de ruimte willen bieden voor zichtbare economische vernieuwing en innovatie. Daarbij willen we ruimte geven aan functieverbreiding. Waar voorheen vooral de maakindustrie centraal stond, willen we nu ook meebewegen in de doorontwikkeling van het concept rond de Gasfabriek. Het kan uitgroeien tot een dynamisch vestigingsmilieu voor duurzame innovatie, adviesdiensten en beroepsonderwijs (Omgevingsvisie Deventer, 2019).

De Poort van Deventer heeft de potentie om te transformeren tot een hoogwaardig en kennisintensief bedrijventerrein. De afgelopen jaren zijn hierin de eerste stappen gezet en er liggen nog veel kansen. De Gasfabriek komt tot ontwikkeling zoals hierboven al is geschetst. Met het vertrek van het productiedeel van Nouryon hebben de eigenaar en gemeente samen onderzoek gedaan naar een nieuwe invulling van de bestaande panden (S/Park). Daarnaast is er ruimte voor de realisatie van nieuwe initiatieven. Vanuit de gemeente Deventer willen wij deze verdere ontwikkeling van het gebied faciliteren en daarbij bijdragen aan een goed werkklimaat. Het bieden van goede vestigingsmogelijkheden draagt hieraan bij, maar ook het voorkomen van overlast van andere bedrijven.

Geldend bestemmingsplan belemmering toekomstige ontwikkeling Poort van Deventer

De hierboven geschetste ambitie en ontwikkelrichting staan niet geheel in lijn met de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt. Het bestemmingsplan biedt meer ruimte dan in sommige gevallen wenselijk is. Hierdoor is het mogelijk dat een initiatief wel in het bestemmingsplan past, maar de ambitie voor de Poort van Deventer kan belemmeren.

Bij het opstellen van het geldende bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B (2020) was het uitgangspunt het vastleggen van de statische situatie. De regeling uit het hiervoor geldende bestemmingsplan Bergweide, Kloosterlanden-Hanzepark, Veenoord (2013) is hierin grotendeels overgenomen. De planregels zijn gericht op de ontwikkeling van een traditioneel industrieterrein en sluiten voor wat betreft dit deel van de Poort van Deventer niet aan op de richting

zoals hierboven verwoord in onze Omgevingsvisie. Voor bijvoorbeeld de Gasfabriek campus zijn in het geldende bestemmingsplan wel planregels opgenomen die toegespitst zijn op onze ambitie.

Nieuw bestemmingsplan als tussenstap voor uitwerking verdere ambitie

We staan nu op een punt dat de ambitie voor de Poort van Deventer verder uitgewerkt moet worden, bijvoorbeeld ten aanzien van S/Park. Ook is nog niet bekend hoe het aangrenzende gebied van het Hartenaasje er in de toekomst uit gaat zien. Anderzijds weten we wel dat met de ruimte in het geldende bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk gemaakt kunnen worden die onze ambitie in de weg staan. Het is op dit moment niet wenselijk om te wachten totdat de ambitie voor de Poort van Deventer verder is uitgewerkt. We willen de regie houden in het gebied en onwenselijke situaties voorkomen. Daarom willen we bedrijvigheid, die deze toekomstplannen kan belemmeren, uitsluiten.

Toelichting uitwerking maatregelen in nieuw bestemmingsplan

7 oktober 2020 is door de raad een voorbereidingsbesluit genomen om een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor een deel van Bergweide, benoemd als “de Poort van Deventer”. Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt de volgende stap gezet in het beter afstemmen van het werkklimaat op beoogde gebruikers in het gebied. Dit wordt gedaan door in hoofdzaak het geuraspect aan te pakken, waardoor ongewenste ontwikkelingen de hele verkleuring van het gebied niet zullen beperken.

In het geldende bestemmingsplan is de regel opgenomen dat nieuwe bedrijven zijn uitgesloten als de bedrijfsactiviteiten conform de “Staat van bedrijfsactiviteiten” voor het aspect "geur" een afstandsmaat van meer dan 100 m hebben. Deze planregel is destijds opgenomen in het bestemmingsplan Bergweide, Kloosterlanden-Hanzepark, Veenoord vanuit het klachtenpatroon over geur vanuit omliggende woonwijken. In combinatie met de systematiek van ‘inwaarts zoneren’ volstaat deze regeling als stand-still principe ter bescherming van de bestaande woonwijken.

De huidige geurplanregel op de Deventer bedrijventerreinen is ontoereikend om een aanvaardbaar werkklimaat na te streven passend bij de hierboven beschreven beoogde ontwikkeling voor de Poort van Deventer. Het toekomstige bestemmingsplan voorziet daarom in twee complementaire regelingen die de potentiële hinder door nieuwe bedrijven zodanig beperkt dat er sprake is van een aanvaardbaar werkklimaat.

Het bestemmingsplan voor de Poort van Deventer zet daarom in op de volgende 2 maatregelen:

<u>Maatregel 1:</u> hinderafstand geur maximaal 50 m	Bedrijfs categorieën met geuraspect:
Bedrijven max categorie 3.1: reguliere hinderafstand is max 50 meter	Bij recht toegestaan
Bedrijven uit categorie hoger dan 3.1 waarbij geur ingedeeld is in de categorie met hinderafstand van meer dan 50 meter:	Bedrijven niet toegestaan. Als aangetoond wordt dat aan de afstandsnorm van 50 meter kan worden voldaan, kan een binnenplanse afwijking worden verleend.
<u>Maatregel 2:</u> uitsluiten specifieke bedrijfs categorieën	
Categorieën die hier uitgesloten worden, zijn categorieën die mogelijk (via technische aanpassingen) op het geuraspect kunnen voldoen aan de hinderafstand van 50 meter, maar gezien het type bedrijf niet aansluiten op de ambitie van de Poort van Deventer.	<ul style="list-style-type: none"> • Slachterijen en bewerking van darmen en vleesafval • Vleeswaren- en vleesconservenfabrieken • Asfaltcentrales • Bio-energie installaties (incl covergisting, verbranding en vergassing van mest etc.) • Groothandel in levende dieren (ivm overbrengen dierziektes naar bestaande bedrijven) • Dienstverlening tbv de binnenvaart (niet mogelijk op basis van huidige infrastructuur) • Composteerbedrijven

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150Chw027-OW01>