

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Quick scan scenario's kadernemo Haveneiland

Notagegevens

| | |
|--------------------|--|
| Bestuursorgaan | : B-en-W 1-03-2022 |
| Notanummer | : 2022-192 |
| Datum | : 1-03-2022 |
| Programma | : 06-Herstructurering en vastgoed |
| Portefeuillehouder | : Wethouder Rorink, |
| Bijlage(n) | : Notitie behorende bij raadsmededeling 2022-192_def.pdf |

Parafering

22-02-2022: Programmamanager Herstructurering en Vastgoedontwikkeling23-02-2022: Wethouder

Agendering

* 23-02-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

2-03-2022

B & W d.d.: 1-03-2022

Besluit

1. de raadsmededeling 'Quick scan scenario's kadernemo Haveneiland' vast te stellen en toe te zenden aan de raad.

De nota en het besluit openbaar te maken.

Inleiding

Bijgaand treft u ter vaststelling de raadsmededeling 'Quick scan scenario's Haveneiland' aan.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het informeren van de raad over (vervolg) uitvoering motie juli 2021.

Kader

Motie 7 juli 2021 (Bergweide 3, 4 en Havenkwartier) en toezegging raadstafel 15 december 2021.

Betrokken partijen en participatie

In een ambtelijke werksessie zijn enkele ontwikkelstrategieën beschreven. Er zijn geen inhoudelijke keuzes gemaakt, dit laat ruimte voor verdieping in een latere fase.

Argumenten voor en tegen

De raad heeft gevraagd een Kadernemo te kunnen bespreken in februari of uiterlijk begin maart 2022. In het bijzonder ging de aandacht van de raad daarbij uit naar de ontwikkeling van het Haveneiland. Aan de hand van een Quick scan van drie scenario's is een verkenning geschetst naar de mogelijke ontwikkelingsstrategieën incl. woningbouwopgave van het Haveneiland. Er worden geen keuzes voorgelegd, er worden slechts mogelijkheden en consequenties per scenario inzichtelijk gemaakt. De uiteindelijk door de raad te maken keuzes vormen straks het kader voor de ontwikkelstrategie Haveneiland.

Financiële consequenties en dekking

n.v.t.

Openbaarmaking en communicatie

n.v.t.

Aanpak en uitvoering

Nadat de raad besluiten heeft genomen over de mogelijke vestiging van het Burgerweeshuis op het Haveneiland en over de wijze hoe binnen het traject Wonen en voorzieningen de ruimtelijke invulling wordt nagestreefd, wordt voor het Haveneiland en Bergweide 3 de gekozen ontwikkelstrategie (kader) nader uitgewerkt. Hierin zal beschreven worden op welke wijze nadere invulling gegeven gaat worden aan de ontwikkeling van deze gebieden incl. de woningbouwopgave. Afhankelijk van de inhoud van de besluitvorming over de vestiging van het Burgerweeshuis en het traject Wonen & Voorzieningen worden ook voorstellen gemaakt voor het aanpassen van de Omgevingsvisie en het Gebiedsprogramma Centruschil.

RAADSMEDEDELING

| | | | |
|-------------------------|--|-----------------------------|-------------------|
| Onderwerp | Quick scan scenario's kademememo Haveneiland | | |
| Mededelingnummer | 2022-192 | Portefeuillehouder | Wethouder Rorink, |
| Team | DEV-PRO | Datum B en W besluit | 1-03-2022 |

Inleiding: waarom deze mededeling

In november 2021 heeft het college u via een raadsmededeling geïnformeerd over de wijze waarop het college werkt aan de motie van 7 juli 2021 (Bergweide 3,4 en Havenkwartier). Op 15 december 2021 is deze raadsmededeling behandeld tijdens een raadstafel. Het doel van deze raadstafel was om te bespreken hoe het proces rondom de ontwikkeling van Haveneiland en Bergweide 3 vormgegeven wordt. Welke ontwikkelingen streeft de gemeente na, hoe gaat ze daaraan werken, welke rol pakt de gemeente en hoe ziet de fasering eruit? De raad heeft gevraagd daarvoor een Kadernememore te kunnen bespreken in februari of uiterlijk begin maart 2022. In het bijzonder ging de aandacht van de raad daarbij uit naar de ontwikkeling van het Haveneiland.

Algemeen: in een ontwikkelingsstrategie wordt de wijze beschreven waarop het college de voorgestane ontwikkeling denkt te kunnen realiseren. Daarin wordt aandacht geschonken aan de inzet van instrumenten (grondstrategie, ruimtelijke instrumenten, etc.), de wijze van samenwerking, de organisatie van de participatie en de inzet van de benodigde middelen. Voorwaardelijk voor het opstellen van de strategie is het beschikken over een visie waarin de voorgestane ontwikkeling is beschreven. Uit de raadsbehandeling van het Ontwikkelbeeld Bergweide 3,4 en Havenkwartier, (raadstafel d.d. 7 juli 2021) is duidelijk geworden dat de daarin opgenomen visie door de raad niet wordt onderschreven voor zover het gaat over de ontwikkeling van het Haveneiland en Bergweide 3. Met name verdient de woningbouwopgave op het Haveneiland een nadere uitwerking, met daaraan gekoppeld de eventuele vestiging van het Burgerweeshuis.

In de raadsmededeling van 11 november is een procesvoorstel opgenomen waarin de samenhang met de bovenliggende processen van het traject Wonen en Voorzieningen en het vestigen van het Burgerweeshuis is aangegeven. Keuzes in het traject Wonen en Voorzieningen en de vestiging van het Burgerweeshuis zijn mede afhankelijk van de ontwikkelingsmogelijkheden van afzonderlijke gebieden zoals het Haveneiland. In voorliggende raadsmededeling wordt aan de hand van een quick scan van drie scenario's een verkenning geschetst naar de mogelijke ontwikkelingsstrategieën incl. woningbouwopgave van het Haveneiland. Er worden geen keuzes voorgelegd. Er worden slechts mogelijkheden en consequenties per scenario inzichtelijk gemaakt. De door de raad te maken keuzes vormen het kader voor de ontwikkelstrategie Haveneiland.

Kader

Motie 7 juli 2021 (Bergweide 3, 4 en Havenkwartier) en toezegging raadstafel 15 december 2021.

Kern van de boodschap

Er zijn kansen en mogelijkheden om het Haveneiland uit te laten groeien tot en uitdagend woon-, werk- en verblijfsgebied. In deze raadsmededeling wordt aan de hand van een quick scan van drie scenario's een verkenning geschetst naar de mogelijke ontwikkelingsstrategieën incl. woningbouwopgave van het Haveneiland.

Er worden geen keuzes voorgelegd, er worden slechts mogelijkheden en consequenties per scenario inzichtelijk gemaakt. De uiteindelijk door de raad te maken keuzes vormen straks het kader voor de ontwikkelstrategie Haveneiland.

Nadere toelichting

De kansen en de mogelijkheden voor transformatie van het Haveneiland worden geschetst vanuit drie scenario's met verschillende ontwikkelrichtingen. De bestaande situatie op en rond het Haveneiland, alsmede nieuwe ontwikkelingen waaronder mogelijke vestiging van het Burgerweeshuis hebben invloed op de scenario's. Ook de rolname van de gemeente heeft invloed op de verschillende scenario's. Deze factoren worden per scenario geschetst.

Scenario 1 – Zonering

Scenario 2 – De ultieme mix

Scenario 3 – 100% wonen

Voor de beschrijving van de scenario's: zie de notitie die als bijlage bij deze raadsmededeling is gevoegd (2022-192).

Vervolgproces

Nadat de raad besluiten heeft genomen over de mogelijke vestiging van het Burgerweeshuis op het Haveneiland en over de wijze hoe binnen het traject Wonen en voorzieningen de ruimtelijke invulling wordt nagestreefd, wordt voor het Haveneiland en Bergweide 3 de gekozen ontwikkelstrategie (kader) nader uitgewerkt. Hierin zal beschreven worden op welke wijze nadere invulling gegeven gaat worden aan de ontwikkeling van deze gebieden incl. de woningbouwopgave. Afhankelijk van de inhoud van de besluitvorming over de vestiging van het Burgerweeshuis en het traject Wonen & Voorzieningen worden ook voorstellen gemaakt voor het aanpassen van de Omgevingsvisie en het Gebiedsprogramma Centrumschil.

Bijlage bij raadsmededeling 2022-192

Notitie quick scan scenario's ten behoeve van ontwikkelstrategie Haveneiland

In deze notitie wordt aan de hand van drie scenario's een verkenning geschetst naar de mogelijke ontwikkelingsstrategieën van het Haveneiland. Er worden geen inhoudelijke keuzes voorgelegd, er worden slechts mogelijkheden en consequenties per scenario inzichtelijk gemaakt.

De context voor de scenario's is de door de raad vastgestelde Omgevingsvisie. Onder het kopje 'méér 'Deventer stedelijkheid' vormt het Havenkwartier de schakel tussen de binnenstad en groot Bergweide, hier bieden we ruimte voor meer stedelijkheid en een brede mix van functies. In het werklandschap blijft het accent echter liggen op werken, belangrijk is dat de bedrijfsvoering van zittende bedrijven niet aangetast wordt. Deventer biedt kansen voor een uniek vestigingsklimaat, waarbij de ligging aan de IJssel en de nabijheid van de binnenstad worden benut voor een aantrekkelijke en inspirerende werkomgeving. In het Havenkwartier is de openbare ruimte aan het water dé ontmoetingsplek voor ondernemers, bewoners en bezoekers. We kijken naar (omkeerbare dan wel tijdelijke) woonfuncties aan de randen van Bergweide en Kloosterlanden, gebaseerd op behoefteonderzoek en mits de woonfunctie voldoet aan de voorwaarden van een gezond economisch klimaat, versterkend werkt en dit op regelgeving gebaseerd gaat worden bij het omgevingsplan.

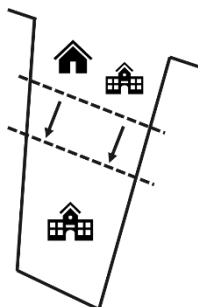
De scenario's gaan uit van het in het Gebiedsprogramma Centrumschil en het Ontwikkelbeeld Bergweide 3,4 en Havenkwartier geschetste stedelijke mixmilieu, waarbij een bandbreedte wordt geschetst van de rol die het Haveneiland binnen die context kan spelen. Daarnaast is in de scenario's ook rekening gehouden met de nieuwe ontwikkelingen zoals de routekaart Deventer binnen het traject Wonen en Voorzieningen en het Verfijningsonderzoek locatie Burgerweeshuis.

Scenario 1 – Zonering

Scenario 2 – De ultieme mix

Scenario 3 – 100% wonen

SCENARIO 1 Zonering



Dit scenario is afgeleid van het Ontwikkelbeeld.

Het Ontwikkelbeeld is opgesteld in samenspraak met het DEP. Daarbij is voor het gebied Havenkwartier en Roto gekozen voor een stedelijk functiemengingsgebied, inclusief woningbouw, passend in het gewenste beeld (creatieve mens) en de specifieke kwaliteiten van het gebied. Sommige functies (bv. leisure, poppodia) hebben een grotere impact op het woonmilieu. Deze functies zijn mogelijk op het zuidelijk deel van het Haveneiland, waar woningbouw niet is toegestaan. Deze keuze verhoudt zich ook goed met de omringende bedrijvigheid.

In lijn daarmee gaat dit scenario ervan uit dat in de noordelijke zone een mix van wonen, bedrijven en kantoren mogelijk is en in de zuidelijke zone is er een mix van leisure, werken en kantoren.

Scenario 1 kent daarmee dezelfde uitgangspunten als het Ontwikkelbeeld, maar de grens tussen de beide zones staat nog niet vast. Afhankelijk van te treffen maatregelen kan de grens voor woningbouw naar het zuiden verschoven worden zonder dat daarmee bestaande bedrijven buiten het Haveneiland gehinderd worden in hun activiteiten. De grens kan waarschijnlijk verschoven worden tot aan de Stihohal waar het BWH zich wil vestigen en tot aan Burnside (skatepark), zie afbeelding.

Enkele kenmerken van dit scenario

- De bestaande eigenaren en bedrijven op het Haveneiland kunnen binnen dit scenario hun bedrijfsvoering voortzetten.
- Ten opzichte van het Ontwikkelbeeld is het mogelijk om in dit scenario meer woningen te realiseren, door de grens van de woningbouw iets meer naar het zuiden te schuiven. Hoever de lijn exact verschoven kan worden dient nader onderzocht te worden.
- Omdat de bestaande hindercontouren gerespecteerd worden hoeft er 'minder' geregeld te worden met omliggende bedrijven.
- De zuidzijde is grotendeels eigendom van Pontmeyer en beslaat ca. 40% van de oppervlakte van het Haveneiland. Binnen scenario 1 kan Pontmeyer haar activiteiten blijven voortzetten. Bij een eventueel vertrek van Pontmeyer kan de kavel ingezet worden voor bedrijvigheid en/of leisure. De kans is groot dat de ontwikkeling van het zuidelijk deel van het Haveneiland in dit scenario achterblijft. Zonder duidelijke ontwikkelperspectief en de groei van woningbouw aan de noordzijde van het Haveneiland wordt naar verwachting niet serieus bedrijfsmatig geïnvesteerd op de plek van Pontmeyer, of betreffen het investeringen die niet of beperkt bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Bij een eventueel vertrek van Pontmeyer ontstaat dan ook naar verwachting druk richting de gemeente om (gedeeltelijk) woningbouw toe te staan om de ontwikkeling van het perceel (financieel) mogelijk te maken.
- Vestiging van het Burgerweeshuis past binnen dit ontwikkelscenario. Er is ruimte (percelen, gronden) voor aanvullende marktinvesteringen in reactie op de impuls die het Burgerweeshuis geeft aan het gebied.
- Vanwege realisatie van woningen en bedrijven en leisure op korte afstand van elkaar dient er nader onderzoek verricht te worden om een voldoende woon- en leefklimaat voor beoogde doelgroepen te kunnen onderbouwen. Daarmee zijn ervaringen opgebouwd in de eerste fase van het Havenkwartier.

Kansen en Fasering

- Door in te zetten op een duidelijk ontwikkelscenario en profiel van het gebied zal het Haveneiland kunnen transformeren in een aantrekkelijk gebied voor wonen, werken en leisure.
- Het "verdienvermogen" van dit scenario (de mate waarin de nieuwe functies in financiële zin kunnen bijdragen aan de bredere gebiedsopgave) is beperkt tot het noordelijk gedeelte en is beperkt in omvang. Er zal, afhankelijk van de ontwikkelmogelijkheden kostenverhaal plaatsvinden ten behoeve van o.a. de aanpak van de openbare ruimte in het gebied.

- Om het gebied overeenkomstig dit scenario te kunnen transformeren is het nodig het bestaande perceel van Evers af te schalen qua bedrijvigheid. Een deel van de woningen op het noordelijke deel van het Haveneiland kan niet gerealiseerd worden zolang het bedrijf hier is gevestigd.
- Dit scenario draagt op een bescheiden wijze bij aan de opgave vanuit Wonen en Voorzieningen doordat woningen aan de noordzijde van het Haveneiland worden voorzien.
- Het Haveneiland kenmerkt zich als een industriële omgeving, dicht bij het centrum, omgeven door water. Het handhaven van behoudenswaardige panden, zoals de Energiefabriek, het Stiho-pand en de oude zagerij, kan bijdragen aan de sfeer op het Haveneiland.
- Indien het BWH zich vestigt op het Haveneiland zal meer rekening gehouden moeten worden met de doelgroepen waarvoor gebouwd wordt. In dat geval kunnen binnen dit scenario op het Haveneiland bijvoorbeeld woningen voor studenten, jongeren, starters en woningen voor de creatieve mensen gerealiseerd worden maar lijken woningen voor de oudere doelgroep of gezinnen minder geschikt.

Houding en rol gemeente

In dit scenario kiest de gemeente naar verwachting voor een proactief faciliterend grondbeleid. Dat betekent dat de gemeente een actieve houding aanneemt ter ondersteuning van de marktontwikkelingen in dit gebied, maar zelf niet actief nieuwe grondposities verwerft.

- De gemeente kan de grens tot waar woningbouw is toegestaan publiekrechtelijk borgen in een Bestemmings- of Omgevingsplan.
- De gemeente zet in op een duidelijke visie voor het gebied en welke kwaliteit wordt beoogd.
- De gemeentelijke medewerking wordt gekoppeld aan het sluiten van een anterieure overeenkomst waarin afspraken over kwaliteit, programma en kostenverhaal is vastgelegd. Ontwikkende partijen dragen zo bij aan de kwaliteit. Woningbouw kan aan de noordzijde worden gerealiseerd in afwachting van beweging van bedrijven c.q. de markt. Zonder wijzigingen op het perceel Evers (ook deels gevestigd op het perceel van BP) is transformatie naar woningen beperkt mogelijk. De gemeente gaat actief in gesprek met BP als erfpachter op het eiland. Het bedrijf Evers gebruikt momenteel de gronden van BP ten behoeve van opslag. Door beweging op dit perceel ontstaat er mogelijk nieuwe ruimte om meer in te zetten op dit ontwikkelscenario (in zuidelijke richting schuiven van de grens tussen de zones).
- Van grote betekenis voor dit scenario is de mogelijke vestiging van het Burgerweeshuis. Enerzijds omdat deze alleen kan worden gevestigd als de gemeente daarin een actieve rol inneemt door de aankoop van het Stihopand. Hiermee wordt duidelijk ingezet op uitvoering van dit ontwikkelscenario. Door investeren van gemeente zullen partijen vertrouwen krijgen en ook durven te investeren op het Haveneiland. Anderzijds zal ook programmatisch het Burgerweeshuis kunnen functioneren als de kurk waarop het gewenste mixmilieu (leisure en bedrijvigheid) drijft.

SCENARIO 2 *Ultieme mix*



Bij dit scenario wordt gekozen voor het maximaal mixen van woonfuncties, bedrijvigheid, kantoorfuncties en leisure op het gehele Haveneiland. Woningbouw kan hiermee dus ook gerealiseerd worden op het zuidelijk deel van het Haveneiland op het perceel waar nu Pontmeyer gevestigd is.

Enkele kenmerken van dit scenario

- Doordat woningbouw op het zuidelijk deel van het Haveneiland gerealiseerd mag worden kunnen bestaande bedrijven gehinderd worden in hun activiteiten. De vestiging van het BWH is inpasbaar. De bestaande eigenaren en bedrijven op het Haveneiland kunnen bedrijfsvoering voortzetten.
- Dit scenario draagt bij aan de opgave die er ligt vanuit Wonen en Voorzieningen. Het mixmilieu kan een aantrekkelijke vestigingsfactor zijn voor een specifieke doelgroep.
- Er worden woningen gerealiseerd op het zuidelijk deel van het Haveneiland, binnen de bestaande hindercontouren van bedrijven buiten het Haveneiland (bv. Bergweide 4, omgeving Hanzeweg). Hiernaar dient onderzoek verricht te worden en er dienen nadere afspraken met omliggende bedrijven gemaakt te worden. Omdat er een gemengd gebied wordt gerealiseerd is wellicht sprake van een beperkte afwaardering van de milieucontouren van de omliggende bedrijven.
- Mogelijk dienen planologische rechten te worden afgewaardeerd. Dit kan leiden tot planschadeclaims. Omdat woningbouw gemixt wordt met andere (bedrijfs)functies kan er vanuit het bedrijfsleven voor dit scenario meer draagvlak zijn dan voor scenario 3.
- Vestiging van het Burgerweeshuis past binnen dit ontwikkelscenario.
- Vanwege het mixen van functies dient er nader onderzoek verricht te worden om een voldoende woon- en leefklimaat voor beoogde doelgroepen te kunnen onderbouwen.

Kansen en fasering

- Door in te zetten op een duidelijk ontwikkelscenario en profiel met een ultieme mix van het gebied zal het Haveneiland kunnen transformeren in een aantrekkelijk gebied voor wonen, werken en leisure. De kans dat transformatie op gang komt is met dit scenario groter omdat het rendement op de ontwikkeling van het Haveneiland door het toevoegen van meer woningen groter is.
- Om het gebied overeenkomstig dit scenario te kunnen transformeren is het nodig het bestaande perceel van Evers af te schalen qua bedrijvigheid. Woningen in de nabijheid zijn niet mogelijk zolang het bedrijf hier is gevestigd.
- Bij dit scenario is de sturen op de mix belangrijk, om te voorkomen dat uitsluitend woonfuncties worden gerealiseerd.
- Het Haveneiland kenmerkt zich als een industriële omgeving, dicht bij het centrum, omgeven door water. Het handhaven van behoudenswaardige panden, zoals de Energiefabriek, het Stiho-pand en de oude zagerij, kan bijdragen aan de sfeer op het Haveneiland. Indien het BWH zich vestigt op het Haveneiland zal meer rekening gehouden moeten worden met de doelgroepen waarvoor gebouwd wordt. In dat geval kunnen binnen dit scenario op het Haveneiland bijvoorbeeld woningen voor studenten, jongeren, starters en woningen voor de creatieve stedeling gerealiseerd worden maar lijken woningen voor de oudere doelgroep of gezinnen minder geschikt.
- Door functies te mixen in combinatie met de komst van een BWH trekt dit mogelijk ook (nieuwe) bedrijvigheid aan. Binnen dit scenario is de kans groter dat er zich bedrijfsfuncties op het Haveneiland vestigen die affiniteit hebben met de activiteiten van het BWH.

- Dit scenario draagt meer bij aan de opgave vanuit Wonen en Voorzieningen, ten opzichte van scenario 1.

Houding en rol gemeente

In dit scenario kiest de gemeente naar verwachting voor een proactief faciliterend grondbeleid. Dat betekent dat de gemeente een actieve houding aanneemt ter ondersteuning van de marktontwikkelingen in dit gebied, maar zelf niet actief nieuwe grondposities verwerft. Sterker dan in scenario 1 dienen instrumenten ingezet te worden die het gewenste mixmilieu bevorderen of afdwingen.

- De vastgoedontwikkeling van het Haveneiland wordt in grote mate overgelaten aan marktpartijen en de gemeente treedt op als gebiedsregisseur en “hoeder” van de openbare ruimte.
- De gemeente stelt een (publiekrechtelijk) omgevingsplan op waarin voorwaarden gesteld worden om te komen tot de gewenste kwaliteit. Bijzondere aandacht gaat daarbij uit naar de relatie met de omringende bedrijven. In dit scenario is het immers ook mogelijk dat op het meest zuidelijke gedeelte woningen worden gebouwd. De gemeente dient dit in samenspraak met het bedrijfsleven actief de spelregels daarvoor te formuleren.
- De gemeentelijke medewerking wordt gekoppeld aan het sluiten van een anterieure overeenkomst waarin afspraken over kwaliteit, programma en kostenverhaal is vastgelegd. Ontwikkende partijen dragen zo bij aan de kwaliteit.
- De Gemeente kan een actieve rol nemen door in gesprek te gaan met BP als erfpachter op het eiland. Het bedrijf Evers gebruikt momenteel de gronden van BP ten behoeve van opslag. Door beweging op dit perceel ontstaat er mogelijk nieuwe ruimte om meer in te zetten op dit ontwikkelscenario.
- In dit scenario past de vestiging van een trekker voor de vrijetijdseconomie/cultuur. Om dit te realiseren wordt ook een actieve rol van de gemeente verwacht. Hiermee wordt duidelijk ingezet op uitvoering van dit ontwikkelscenario met een ultieme mix. Door het investeren van de gemeente zullen partijen vertrouwen krijgen en ook durven te investeren op het Haveneiland. Die trekker kan het Burgerweeshuis zijn.

SCENARIO 3 **100% wonen**



Bij dit scenario wordt gekozen voor het maximaal toevoegen van woningen op het gehele Haveneiland. Woningbouw kan hiermee dus ook gerealiseerd worden op het zuidelijk deel van het Haveneiland waar Pontmeyer nu gevestigd is. Doordat woningbouw op het zuidelijk deel van het Haveneiland gerealiseerd mag worden kunnen bestaande bedrijven gehinderd worden in hun activiteiten.

Enkele kenmerken van dit scenario

- Omdat in dit scenario geen sprake is van een gemengd gebied (maar meer van een 'gewone' woonwijkfunctie) heeft deze meer impact op omliggende bedrijven dan in de scenario's 1 en 2. Communicatie en participatie is hierin noodzakelijk.
- Om het gebied overeenkomstig dit scenario te kunnen transformeren is het nodig de bestaande bedrijvigheid op het Haveneiland te herbestemmen.
- Er worden woningen gerealiseerd op het zuidelijk deel van het Haveneiland, binnen de bestaande hindercontouren. Hiernaar dient onderzoek verricht te worden en er dienen nadere afspraken met omliggende bedrijven gemaakt te worden. Mogelijk dienen planologische rechten te worden afgewaardeerd. Dit kan leiden tot planschadeclaims.
- Dit woningbouwscenario gaat ervan uit dat er geen trekker voor de vrijetijdseconomie/cultuur wordt gevestigd op het Haveneiland.

Kansen en fasering

- Door het gehele Haveneiland te bestemmen voor woningbouw wordt een flinke bijdrage geleverd aan de doelstellingen van het traject Wonen en Voorzieningen. Hoewel op het Haveneiland zelf niet wordt uitgegaan van een mixmilieu blijft de locatie aantrekkelijk voor specifieke doelgroepen. Afhankelijk van de stedenbouwkundige keuzes wordt het Haveneiland mogelijk aantrekkelijk voor meer doelgroepen dan in de beide andere scenario's.
- Dit scenario kent het grootste verdienpotentieel voor grondeigenaren, en het is van belang om een gedeelte hiervan in te zetten voor de transformatie van de openbare ruimte in het gebied en zo veel als mogelijk voor de bovenwijkse voorzieningen.

Houding en rol gemeente

In dit scenario kiest de gemeente naar verwachting voor een overwegend passief faciliterend grondbeleid. Dat betekent dat de gemeente een actieve houding aanneemt ter ondersteuning van de marktontwikkelingen in dit gebied, maar zelf niet actief nieuwe grondposities verwerft. De gemeentelijke rol beperkt zich tot haar publiekrechtelijke instrumentarium. Alleen op verzoek van marktpartijen schakelt de gemeente voor individuele kavels door naar een proactief faciliterende rol.

- De gemeente stelt een Handelingsperspectief op (procesmatig en/of inhoudelijk) waarin de gewenste ontwikkeling van het gebied beschreven wordt.
- De gemeente werkt publiekrechtelijk mee en daagt daarmee de markt uit om de ontwikkeling op te pakken.
- De gemeentelijke medewerking wordt gekoppeld aan het sluiten van een anterieure overeenkomst waarin afspraken over kwaliteit, programma en kostenverhaal is vastgelegd. Ontwikkende partijen dragen zo bij aan de kwaliteit en gemeentelijke investeringen in de openbare ruimte.
- Naast de passief faciliterende rol is een meer actieve rol van de gemeente nodig ten aanzien van een aantal gemeentelijke percelen die in erfpacht zijn uitgegeven. Afhankelijk van de ontwikkelingen is voor transformatie tot woningbouw gemeentelijke medewerking nodig.
- Om de visie tot stand te kunnen brengen is een actieve houding naar bedrijven toe noodzakelijk, vanwege de inperking van mogelijkheden.

- De bestaande erfpachtsituaties met bedrijven moeten worden herzien.
- De milieuruimte van bestaande bedrijven buiten het Haveneiland moet voor dit scenario ingeperkt worden.
- Dit scenario gaat ervan uit dat er geen trekker zoals het Burgerweeshuis wordt gevestigd. De eventuele komst van het Burgerweeshuis heeft effect op het woonmilieu. De vestiging is wel mogelijk, maar leidt tot een lager aantal woningen (alleen al door het ruimtebeslag van het Burgerweeshuis) en een geeft sterker richting aan een specifiek woonmilieu. Daarom past dit niet in dit specifieke scenario 100% woningen.