

RAADSVORSTEL

Onderwerp : Vaststellen Chw Bestemmingsplan De Poort van Deventer
Portefeuillehouder : Wethouder Grijzen,
Voorstelnummer : 2022-101
Datum B en W besluit : 15-03-2022
Team : DEV-BLD

Inleiding

Op 7 oktober 2020 is door uw 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 economische vernieuwing en innovatie. Ook is ruimte voor functieverbreiding. De onderliggende gedachte is onder meer opgenomen in de Omgevingsvisie 2019.

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.

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.

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.

Raadsvoorstel

1. De reactienota zienswijzen "Chw bestemmingsplan De Poort van Deventer" vast te stellen
2. Het "Chw bestemmingsplan De Poort van Deventer" ongewijzigd vast te stellen
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is
4. De bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het "Chw bestemmingsplan De Poort van Deventer"
5. Het vaststellingbesluit met bijbehorende stukken ter inzage te leggen

Kern raadsvoorstel

Op 7 oktober 2020 is door uw gemeenteraad een voorbereidingsbesluit vastgesteld voor het specifieke gebied 'De Poort van Deventer'. Een bestemmingsplanherziening is nodig om de gewenste ontwikkeling van het gebied, zoals beschreven in de Omgevingsvisie (2019) 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.

Op 21 september 2021 heeft het college besloten, als vervolg op het voorbereidingsbesluit, een ontwerpbestemming voor het gebied De Poort van Deventer ter inzage te leggen. Het college heeft uw raad daarover geïnformeerd middels een raadsmededeling (2021-002120).

Met het Chw bestemmingsplan De Poort van Deventer wordt een eerste 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 gehele verkleuring van het gebied niet zullen beperken.

In het geldende bestemmingsplan Chw Deventer stad en dorpen deel B 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 in de Omgevingsvisie (2019) beschreven beoogde ontwikkeling voor de Poort van Deventer.

Het nu voorliggende bestemmingsplan voorziet daarom in twee complementaire regelingen die de potentiële hinder door nieuwe bedrijven zodanig beperkt dat er sprake is van een aanvaardbaar werkklimaat:

Maatregel 1: hinderafstand geur maximaal 50 m

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.

Maatregel 2:

uitsluiten specifieke bedrijfscategorieën:

- * 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

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.

Het ontwerp Chw bestemmingsplan De Poort van Deventer heeft vervolgens ter inzage gelegen van 23 september tot en met 3 november 2021. Er zijn vijf zienswijzen tegen dit ontwerpbestemmingsplan. Deze hebben niet geleid tot aanpassing van het plan.

Beoogd resultaat

Een bestemmingsplanherziening voor het gebied 'De Poort van Deventer' om de gewenste ontwikkeling van het gebied te beschermen tegen ongewenste bedrijfsvestigingen.

Kader

- * Algemene wet bestuursrecht
- * Wet ruimtelijke ordening
- * Crisis- en herstelwet
- * Omgevingsvisie Deventer, 2019

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.Chw027-VG01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruikgemaakt de basisregistratie grootschalige topografie (BGT)

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: De reactienota zienswijzen vaststellen en

Besluitpunt 2: Vaststellen bestemmingsplan

1. De opzet van de bestemmingsplanregeling is in lijn met de Omgevingsvisie Deventer (2019)

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.

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, maar dat juist de meerwaarde hiervan wordt gezien. 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.

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn vijf zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Besluitpunt 3: Geen exploitatieplan vast te stellen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven haar kosten te verhalen. In specifieke aangewezen bouwplannen, zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, moet dit via een exploitatieplan tenzij het verhaal van de kosten op een andere manier is verzekerd (artikel 6.12 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening). Het opstellen van dit bestemmingsplan komt ten laste van de gemeentelijke begroting. Voor het overige vloeien er voor de gemeente Deventer geen kosten voort uit dit plan. Een exploitatieplan is niet vereist.

Besluitpunt 4: Wijzigingsbevoegdheden en delegatie exploitatieplan

Het bestemmingsplan bevat enkele wijzigingsbevoegdheid waarmee bouwplannen mogelijk gemaakt zouden kunnen worden waarvoor een exploitatieplan zou moeten worden vastgesteld. Dit is een bevoegdheid van de raad. Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Als voor een wijzigingsplan ook een besluit omtrent een exploitatieplan moet worden genomen, is het wenselijk dat deze bevoegdheid ook bij burgemeester en wethouders ligt. De raad kan deze bevoegdheid delegeren, bij het vaststellen van het bestemmingsplan waar de betreffende wijzigingsbevoegdheid in is opgenomen (artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening).

Besluitpunt 5: Het vaststellingbesluit met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

De vastgestelde stukken worden gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tegen het

bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Raad van State.

Betrokken partijen en participatie

De provincie Overijssel en Waterschap Drents Overijsselse Delta hebben beide aangegeven te kunnen instemmen met het ontwerpbestemmingsplan. Een aantal belangrijke spelers in het gebied is mondeling en/of per brief geïnformeerd over het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan zijn 5 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn in de Reactienota zienswijzen schriftelijk van een reactie voorzien. Degenen die een zienswijze hebben ingediend, hebben deze concept beantwoording toegezonden gekregen en hebben kunnen inspreken bij uw raadstafel.

Financiële consequenties

Voor de gemeente Deventer zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de begrote kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden. Deze komen ten laste van de gemeentebegroting, het programma Ruimtelijke Ontwikkeling.

Betrokkenheid raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- * publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeentebled en in de Staatscourant;
- * het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



R.C. König