

Havenkwartier

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding van het plan	7
1.2 Doel van het plan	7
1.3 Ligging plangebied	7
1.4 Vigerende plannen	8
1.5 Opzet van de toelichting	8
Hoofdstuk 2 Naar een nieuw bestemmingsplan voor het Havenkwartier	9
2.1 Oude glorie, nieuwe jeugd	9
2.2 Modellen voor de toekomst	10
2.3 Het Ontwikkelingsplan Havenkwartier	10
2.4 Een bestemmingsplan met ruimte	11
2.5 Goed wonen, werken, leven	11
2.6 Bescherming van de identiteit van het Havenkwartier	13
Hoofdstuk 3 Beschrijving plan	15
3.1 Huidige situatie	15
3.2 Gewenste ontwikkeling	17
Hoofdstuk 4 Beleidskader	27
4.1 Europees en rijksbeleid	27
4.2 Provinciaal en regionaal beleid	27
4.3 Gemeentelijk beleid	30
Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden	37
5.1 Waterhuishouding	37
5.2 Ecologie	39
5.3 Archeologie	40
5.4 Bodemkwaliteit	44
5.5 Geluidskwaliteit	46
5.6 Verkeer en parkeren	49
5.7 Luchtkwaliteit	52
5.8 Externe veiligheid	52
5.9 Geurhinder	57
5.10 Interne milieuzonering	59
5.11 M.e.r-(beoordelings)plicht	62
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	65
6.1 Uitgangspunten voor de bestemmingsregeling	65
6.2 Toelichting op de regels	66
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	73

Hoofdstuk 8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	75
8.1	Resultaten overleg ex artikel 10 Bro	75
8.2	Resultaten inspraak	78
Bijlagen		79
Bijlage 1	Berekening Luchtkwaliteit	81
Bijlage 2	Functie en belemmeringen bedrijven Havenkwartier	87

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding van het plan

De gemeente Deventer is samen met ondernemers, bewoners en andere betrokkenen een bijzonder proces aangegaan voor het Havenkwartier. Een proces dat het Havenkwartier stap voor stap verandert in een levendige en eigenzinnige stadswijk voor wonen, werken, cultuur en vrije tijd. Een proces ook dat niet in de gebaande paden van planning en projectontwikkeling treedt, maar bewust en actief insteekt op creativiteit, spontaniteit, buitenissigheid en lef. De betrokken partijen staan in dit proces niet tegenover elkaar, maar naast elkaar.

Dit maakt het Havenkwartier tot het gebied in Deventer waar ruimte is voor inspiratie, voor ambities, voor ontwikkeling. Deze ruimte moet echter wel planologisch aanwezig zijn. Het huidige bestemmingsplan voor het Havenkwartier kent deze ruimte niet. Dit plan ziet het gebied nog voor wat het altijd is geweest; een industrieterrein waar wordt gewerkt. Een transformatie naar een nieuwe toekomst als levendige en eigenzinnige stadswijk en de daarbij behorende menging van functies past niet in dat beeld. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. Het voorliggende bestemmingsplan Havenkwartier is dit nieuwe plan.

1.2 Doel van het plan

Het doel van dit bestemmingsplan Havenkwartier is even helder als complex: het in planologische zin ruimte bieden aan het veranderingsproces dat op basis van het 'Ontwikkelingsplan Havenkwartier' in gang is gezet. De complexiteit hiervan is gelegen in de opgave om twee, soms recht tegenover elkaar staande, belangen tot elkaar te brengen.

Het eerste belang is gelegen in het bieden van vrijheid en ruimte aan een veelheid van functies die passen binnen de ontwikkeling tot levendige en eigenzinnige stadswijk. Hierin past het zo weinig mogelijk beperkingen opleggen aan bouwen en gebruik. Het tweede belang is gelegen in het waarborgen van de bestaande rechten van aanwezige ondernemers en bewoners. Zij moeten er op kunnen vertrouwen dat zij gebruik kunnen blijven maken van de mogelijkheden die zij hebben. Hierin past dat bestaande rechten zoveel mogelijk worden vastgelegd en daarbij (mogelijk) tot beperkingen leiden ten aanzien van bouwen en gebruik in de omgeving.

Tussen deze twee uitersten zal dit bestemmingsplan een balans moeten vinden. Gezien de bijzondere opgave, wordt dit ook als een uitdaging gezien. Een uitdaging in de zin dat in planologisch-juridische termen wordt gezocht naar de uiterste mogelijkheden om aan beide belangen recht te doen.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied omvat het bedrijventerrein Havenkwartier dat onderdeel uitmaakt van het grote bedrijventerrein Bergweide dat zich tussen de stad en de rijksweg A1 bevindt. Het Havenkwartier is in de nabijheid van de binnenstad gelegen, net ten oosten van Knutteldorp en wordt via de Prins Bernhardsluis verbonden met de IJssel. Het plangebied wordt begrensd door:

- de mr. H.F. de Boerlaan aan de westzijde;
- de Industrieweg aan de Noordzijde;

- de Hanzeweg aan de oostzijde;
- het Basiskanaal en het sluiscomplex aan de zuidzijde.



Ligging en begrenzing van het plangebied Havenkwartier in Deventer

1.4 Vigerende plannen

In het plangebied zijn de volgende bestemmingsplannen vigerend:

Bestemmingsplan:

Bergweide 1960
Bergweide 1969
Bergweide 1969 herziening 1979

Vastgesteld:

28 november 1960
25 oktober 1971
juni 1979

goedgekeurd:

19 juni 1961
19 december 1972

1.5 Opzet van de toelichting

Het bestemmingsplan Havenkwartier is een bijzonder bestemmingsplan voor een bijzonder gebied. In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op wat dit betekent voor de opstelling van het bestemmingsplan. De inhoud en vorm van het bestemmingsplan krijgen hier gestalte. Daarmee vormt dit hoofdstuk het raamwerk voor de inhoud van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens ingegaan op de bestaande situatie in het plangebied. Daarbij komen zowel de huidige als de gewenste ontwikkelingen (de planopzet) aan bod. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 het aanwezige beleidskader behandeld. In hoofdstuk 5 volgen de randvoorwaarden die voortkomen uit planologische en milieuaspecten. De juridische planopzet wordt in hoofdstuk 6 toegelicht. Tenslotte worden in hoofdstuk 7 en 8 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan behandeld.

Hoofdstuk 2 Naar een nieuw bestemmingsplan voor het Havenkwartier

Het nieuwe bestemmingsplan voor het Havenkwartier is geen doorsnee bestemmingsplan. Het Havenkwartier doorloopt vrij spontaan een ontwikkeling die zijn gelijke niet kent in de stad. Een ontwikkeling die uiteindelijk tot groot enthousiasme en draagvlak heeft geleid bij overheden, ondernemers, bewoners en overige betrokkenen. Nu is het moment gekomen om dit elan te vertalen naar het bestemmingsplan.

Het elan moet worden vastgehouden. In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe in het bestemmingsplan wordt omgegaan met de opgave die voorligt. Eerst wordt kort beschreven 'waar' het gebied vandaan komt en welke keuzemomenten er zijn geweest. Vervolgens wordt aangegeven hoe de gemaakte keuzen van invloed zijn op de inhoud van het bestemmingsplan Havenkwartier.

2.1 Oude glorie, nieuwe jeugd

In 1920 nam de toenmalige burgemeester De Boer het initiatief voor het graven van een haven. Hij koos daarvoor het natte en lege Bergweide. Hier ontstonden buiten de stad de eerste werk- en woongebieden (zoals Knutteldorp). De haven was een succes en al snel volgden een tweede en derde havenarm, die elk ook weer wat grootschaliger en strakker ingericht werden.

De bedrijvigheid was divers. De haven bood uitstekende mogelijkheden tot het op- en overslaan van goederen. De twee silo's als blikvangers van het gebied zijn daar een goed voorbeeld van. Hier werden derivaten, graan, meel en tapioca opgeslagen. De hoge silo van CDL (Coöperatieve op- en overslag Deventer-Lochem, voorheen CODO) heeft tot 2000 gefunctioneerd. Een ander opvallend gebouw is de Bodenloods. Hier werden diverse goederen opgeslagen, die vervolgens vanuit hier over de bedrijven en winkels van de stad werden verspreid.

De laatste decennia is de bedrijvigheid in dit deel van de haven echter teruggelopen. De trend van schaalvergroting leidde ertoe dat bedrijven nieuwe locaties opzochten met meer ruimte. Daarnaast nam het watergebonden transport af ten gunste van het vrachtverkeer over de weg. Het Havenkwartier met zijn relatief kleinschalige structuur en oude bebouwing bracht in dat opzicht meer belemmeringen dan kansen voor de moderne bedrijvigheid. Overigens gaat dit vooral op voor het westelijke en oudste gedeelte van het Havenkwartier. Aan de oostzijde, waar zich de tweede havenarm bevindt, is nog wel sprake van een continue aanwezigheid van bedrijvigheid.

De geconstateerde ontwikkeling bracht de gemeente in actie. Om leegstand en verpaupering te voorkomen ging de gemeente ertoe over om een deel van het oude industriële vastgoed te verhuren aan kleinschalige, creatieve initiatiefnemers. Daardoor verschoot het Havenkwartier langzaam maar zeker van kleur. Het oude, industriële havengebied werd een broedplaats voor allerlei kunstzinnige initiatieven die onderling niet met elkaar waren verbonden, maar die gezamenlijk het beeld opriepen van een stedelijke artistieke vrijplaats.

2.2 Modellen voor de toekomst

Een verdere ontwikkeling tot stedelijke artistieke vrijplaats was vijf jaar geleden nog niet het eindbeeld dat de gemeente voor het Havenkwartier had. De bedoeling was om het terrein grondig te herstructureren. Zo was tot 2006 sprake van een sloop- en nieuwbouwplan, waarbij de bestaande bebouwing vervangen zou worden door een combinatie van woningen en kantoren in een hoge dichtheid. Het leidde echter ook tot een opwaardering van de historische bebouwing en de waardering voor de rol die dit gebied inmiddels speelt als vrijplaats. In 2008 werd het oorspronkelijke uitgangspunt van sloop en nieuwbouw dan ook verlaten. Bij de hernieuwde planvorming werden twee ontwikkelscenario's onderzocht:

- Het 'Hollands model'. Dit was een vertaling van de uitgangspunten van het oorspronkelijke woonplan (met sloop en nieuwbouw) voor het Havenkwartier naar de situatie in 2009.
- Het 'Vlaams model'. Dit model ging uit van het inzetten op maximaal behoud en hergebruik van gebouwen en een mix van functies in het gebied.

In juni 2009 nam de gemeenteraad een besluit over het meest wenselijke ontwikkelscenario voor het Havenkwartier. De keuze viel op het 'Vlaams model'. Het verschil met het 'Hollandse model' is dat de langzaam gegroeide identiteit van een moderne artistieke vrijplaats niet de zwakte maar de kracht van het gebied vertegenwoordigt. In het 'Vlaams model' schept de gemeente de voorwaarden voor een organische ontwikkeling van het gebied, waarbij wonen, werken en cultuur, zowel fysiek als functioneel, met elkaar worden gemengd. Het industriële karakter van het gebied fungeert daarbij zowel als setting als decor. Het bestaande industriële erfgoed wordt herbestemd en opengesteld voor broedplaatsontwikkeling. Zo blijft ook de historische ontwikkeling van handel en nijverheid in Deventer zichtbaar en levend.

Het 'Vlaams model' biedt een duidelijke meerwaarde voor de stad. Het gemengde woon- en werkmilieu is een echte toevoeging voor Deventer. Dit model biedt ook de beste kansen voor de doorontwikkeling van broedplaatsen voor creatieve en culturele ondernemers. Tevens zet het model in op een gefaseerde herstructurering van het Havenkwartier, waardoor er ruimte en kansen ontstaan voor de vestiging van bedrijven. Deze mix levert een positieve bijdrage aan het wonen, de economie, werkgelegenheid en culturele vernieuwing van de stad. Het Havenkwartier wordt daarbij niet aan zijn industriële functie onttrokken. Het behoudt zijn functie voor de beroepsscheepvaart en de gevestigde bedrijvigheid. Het doel is echter om het Havenkwartier een geheel eigen ontwikkeldynamiek te geven, zodat werken, wonen en cultuur op den duur harmonieus samensmelten tot een volstrekt uniek stedelijk leefgebied.

2.3 Het Ontwikkelingsplan Havenkwartier

De gemeenteraad gaf het college opdracht om de voorgestelde ontwikkelrichting uit te werken in een visie voor het gebied. Die opdracht leidde tot de opstelling van het Ontwikkelingsplan Havenkwartier 'Ruimte voor ideeën'. Het Ontwikkelingsplan presenteert geen eindbeeld maar is bedoeld om mensen en organisaties in beweging te zetten. Het is een plan dat richtinggevend is voor nieuwe ontwikkelingen in het gebied. De belangrijkste keuzes in het 'Vlaamse model', te weten behoud van het industrieel erfgoed, het toevoegen van woningen, de herstructurering van het haveneiland, de doorontwikkeling van de broedplaats en de ontdekking van de haven zijn in het Ontwikkelingsplan nader onderzocht en uitgewerkt.

Het Ontwikkelingsplan voldoet qua inhoud aan de eisen die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aan een structuurvisie stelt. In de delen 'Ruimte voor inspiratie' en 'Ruimte voor ambities' beschrijft het plan de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van het Havenkwartier. Het

deel 'Ruimte voor ontwikkeling' gaat in op de hoofdzaken van het te voeren ruimtelijke beleid voor het gebied, terwijl het deel 'Ruimte voor strategie' ingaat op de wijze waarop de gemeente zich voorstelt de voorgenomen ontwikkeling te (doen) realiseren. Na de visie - die per definitie een indicatief karakter heeft - volgt het bestemmingsplan, als de juridische basis voor de concrete bouw- en gebruiksmogelijkheden van het gebied. Dit betekent dat het Ontwikkelingsplan moet worden vertaald naar het 'Bestemmingsplan Havenkwartier Deventer'. Meer specifiek gaat het dan om het deel 'Ruimte voor ontwikkeling' dat het ruimtelijke kader voor het Havenkwartier beschrijft. De centrale opdracht die het Ontwikkelingsplan daarin aan het bestemmingsplan meegeeft, is vrijheid bieden. Het bestemmingsplan moet uitnodigen, verrassingen mogelijk maken en ruimte geven. Het moet eigenzinnige bewoners en ondernemers uitdagen om hun dromen te realiseren en om de ruimte te ervaren als een gebied van onbegrensde mogelijkheden.

2.4 Een bestemmingsplan met ruimte

De opdracht die het Ontwikkelingsplan het bestemmingsplan meegeeft lijkt te pleiten voor een plan dat volop inzet op ruimtelijke dynamiek en expansie en om die reden aan bouwen en gebruiken nauwelijks enige beperking stelt. Vrijheid heeft echter grenzen nodig. De vrijheid van de één is immers de inperking van de vrijheid van de ander. Dat geldt niet alleen voor individuen, maar ook voor instellingen en bedrijven. Het bestemmingsplan doet pas recht aan alle en ieders belangen als het de verbinding legt tussen het Havenkwartier als hét domein van de 'mix to the max' enerzijds en de respectering van rechten en de ontwikkelingsdoelen die daardoor in het gedrang komen anderzijds.

Het principe van 'de wal keert het schip' is daardoor als vertrekpunt van de juridische regeling gekozen. Dit betekent dat elk gebruiksdoel op het Havenkwartier ongebreideld is tot het moment waarop strijdigheid met een ander gebruiksdoel ontstaat. In dat geval wordt het gebruiksdoel ingeperkt en wel tot exact het niveau waarop de strijdigheid is opgeheven. De bestemming 'Gemengd' past uitstekend bij dat vertrekpunt. Die bestemming laat een veelheid van functies toe, waaronder bedrijvigheid, cultuur en ontspanning, wonen, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Functies die normaliter onderling van elkaar gescheiden worden, maar die in het Havenkwartier nu juist heel goed met elkaar kunnen samengaan.

2.5 Goed wonen, werken, leven

Samengaan, maar niet ongebreideld en dat illustreert weer dat het bestemmingsplan toch enig paal en perk moet stellen aan de bouw- en gebruiksmogelijkheden op het Havenkwartier. Dat betreft vooral de woonfunctie. Vanwege de kwetsbaarheid van woonfuncties ten opzichte van alle andere tot de menging behorende functies, dient het bestemmingsplan een zekere ondergrens te garanderen waarbinnen nog van een goed woon- en leefklimaat kan worden gesproken. Maar ook de aanwezigheid van bedrijven op industrieterrein Bergweide en binnen het Havenkwartier zelf, dwingt ertoe dat knelpunten en problemen binnen het kader van het bestemmingsplan worden afgewogen en opgelost en niet worden doorgeschoven naar de milieuwetgeving. Aan die verplichting is uitvoering gegeven door de opstelling van het rapport 'Milieu en RO-aanpak Havenkwartier' (DHV juni 2010). Dit rapport bevat de milieu- en ruimtelijke ordeningsstrategie voor het Havenkwartier. Het rapport gaat in op de volgende vragen:

- Op welke wijze kan de interne milieuzonering van het Havenkwartier worden geregeld, gegeven de wens om een gemengd woon- en werkgebied tot stand te brengen?
- Leveren de geluidssituatie en het aspect van externe veiligheid belemmeringen op voor de inrichting van het Havenkwartier?

- Kan de bestaande en de toekomstig benodigde milieuruimte van bedrijven voldoende worden verzekerd?

In het kader van de uitvoerbaarheidstoets (artikel 3.1.6. lid 1 sub d Bro) worden de antwoorden op deze vragen elders in deze toelichting nader verklaard. Op deze plaats wordt vooral benadrukt dat het milieuonderzoek geen onoverkomelijke bezwaren heeft aangetoond voor de gewenste herontwikkeling van het Havenkwartier volgens het 'Vlaams model'. Dat mag ook worden geconcludeerd vanuit de norm die de ruimtelijke ordening aan het leefmilieu stelt, namelijk dat het bestemmingsplan een 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat' moet garanderen. Dit komt tot uitdrukking in het aspect milieuzonering. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd, waarbij de vergunde milieuruimte van die bedrijven als uitgangspunt wordt genomen en dus wordt gerespecteerd. Voor de aan te houden afstanden dient de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering, editie 2009 als basis. In de handreiking is met het oog op toepassing in gebieden met functiemenging een specifieke lijst met functies opgenomen.

Functiemenging, het mengen van milieubelastende en milieugevoelige activiteiten, is bij uitstek van toepassing op het Havenkwartier. De onderling aan te houden afstanden voor deze activiteiten zijn niet concreet aangegeven. Wel is in de lijst een nader onderscheid gemaakt in een drietal categorieën. Categorie A activiteiten zijn activiteiten die zo weinig belastend voor hun omgeving zijn, dat ze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. Categorie B activiteiten hebben een zodanige milieubelasting voor hun omgeving, dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. Categorie C activiteiten tenslotte, zijn activiteiten uit categorie B die, vanwege hun relatief grote verkeersaantrekkende werking, zijn aangewezen op een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur.

Het bestemmingsplan koppelt de bedrijfsmatige activiteiten op het Havenkwartier aan de functiemengingslijst uit de handreiking. Niet onverkort overigens. Daar waar de lijst uitgaat van een onderscheid tussen categorie A enerzijds en B en C anderzijds, wordt dit onderscheid in het bestemmingsplan ten dele losgelaten, (dit betreft uitsluitend de bestemming Gemengd-1. De gronden met de bestemming Gemengd-2 hebben een overwegende woonfunctie. Voor die gronden wordt vastgehouden aan de categorie-indeling van de VGN-handreiking). Die liberalisering heeft alles te maken met het bijzondere karakter van het Havenkwartier. Om ongewone en ongedachte ontwikkelingen op gang te brengen, moet het bestemmingsplan een geheel eigen inhoud geven aan het begrip 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat'. De sfeer die het Ontwikkelingsplan oproept van een stadswijk die de, al genoemde, 'mix to the max' belichaamt, wordt nu eenmaal niet bereikt via de bestaande kaders, richtafstanden en contouren. Wat is nu dat 'aanvaardbare woon- en leefklimaat' van het Havenkwartier? In feite laat zich dat omschrijven als 'functiemenging plus'. Op de lijst functiemenging uit de handreiking, zet het bestemmingsplan een plus door alle activiteiten die tot die lijst behoren in de mix te betrekken. In de praktijk kan dit ertoe leiden dat, aanpandig aan een woonfunctie, een bedrijf wordt gevestigd dat daarvan strikt genomen los zou moeten staan. Dat is een aanvaardbaar gegeven, mede vanuit de zekerheid dat krachtens het Bouwbesluit maatregelen kunnen worden opgelegd om het binnenniveau van geluidgevoelige objecten binnen de wettelijke grenswaarde te brengen. Het is de plus die het Havenkwartier het onderscheidende karakter verleent ten opzichte van zijn omgeving.

2.6 Bescherming van de identiteit van het Havenkwartier

Functiemenging *plus* is voorwaardenscheppend voor het Havenkwartier. Er is echter meer nodig om het gebied blijvend als de Deventer' broedplaats voor wonen, werken en cultuur te laten fungeren. Dat meerdere schuilt in de normering van de gebiedskarakteristiek. De regels en de verbeelding van het bestemmingsplan moeten tot uitdrukking brengen dat in het Havenkwartier alles kan en mag, als dat maar niet leidt tot louter alledaagse concepten. Om die reden gaat de bestemmingsregeling uit van de bestemming 'Gemengd'. Binnen die bestemming is de bandbreedte van de toegelaten functies zo breed mogelijk gehouden. Dat betekent dat door elkaar en naast elkaar bedrijvigheid, wonen, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening en horeca mogelijk is. Aan die waaier van gebruiksmogelijkheden stelt het bestemmingsplan zo weinig mogelijk belemmeringen.

Anderzijds bevat het plan wel de noodzakelijke toevoegingen om te voorkomen dat bepaalde functies toch te veel gaan neigen naar de gangbare stedelijke concepten of te dominant, respectievelijk te sfeerbepalend worden het Havenkwartier. Die toevoegingen betreffen de functies detailhandel, dienstverlening en kantoor. In de planregels is opgenomen dat de functie detailhandel in het algemeen, en de functies dienstverlening en kantoor vanaf een bruto vloeroppervlak van 500 m² of meer, uitsluitend mogen gebruikt voor het zogenaamde 'economisch cluster'. Voor dit begrip is aangesloten bij de begripsbepalingen uit de structuurvisie detailhandel voor de broedplaats. Concreet verstaat het plan onder 'economisch cluster':

- bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van de niet- dagelijkse artikelensector,
- creatieve en experimentele bedrijvigheid in de hoofdsectoren:
 1. kunsten;
 2. media en entertainment;
 3. creatieve zakelijke dienstverlening;
 4. ambachtelijke bedrijvigheid voor zover artistieke vaardigheden en unieke inhoud voorop staan.

Ook andere dan deze activiteiten zijn toegestaan, maar dan uitsluitend via een afwijkingsbevoegdheid. Het criterium voor toepassing van deze bevoegdheid is dat de activiteit voldoet aan wat het plan verstaat onder de 'leefomgeving Havenkwartier Deventer'. Dat begrip is omschreven als 'een stedelijke leefomgeving met een onconventionele en patroondoorbreekende mix van wonen, werken en cultuur'. Onconventioneel wil zeggen dat de functionele mix van het Havenkwartier volstrekt ongewoon is, want ongebruikelijk en experimenteel. Bovendien is ze vooruitstrevend en vernieuwend. Het patroondoorbreekende karakter bestaat eruit dat het Havenkwartier nu juist niet is opgebouwd volgens het gangbare stedenbouwkundige patroon dat de moderne stad typeert, waarin programma, schaal en fysieke verschijningsvorm van de functies wonen, werken, cultuur en voorzieningen op een voorspelbare en herkenbare wijze zijn vormgegeven, zowel afzonderlijk als in hun onderlinge verhouding tot elkaar. Dit betekent overigens niet dat de meer gebruikelijke woon- werk en cultuurvormen per definitie taboe zijn in het Havenkwartier. Ook die zijn op zichzelf inpasbaar in het concept, mits zij naar schaal, type of connectie de onconventionele en patroondoorbreekende mix ondersteunen en niet domineren.

Met de begrippen 'economisch cluster' en 'leefomgeving Havenkwartier Deventer' geeft het bestemmingsplan de extra geur en kleur aan de stedelijke functies die ook in het Havenkwartier voorkomen, maar die - wanneer zij op de gangbare wijze in praktijk worden gebracht - het concept van het Havenkwartier verdunnen of zelfs verstikken. Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid valt op voorhand niet aan te geven wat exact onder 'leefomgeving Havenkwartier Deventer' moet worden verstaan. Hier moet het bevoegd gezag teruggrijpen op

het Ontwikkelingsplan. Dat plan vormt immers de stedenbouwkundige en programmatische onderlegger van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan geeft daarnaast bescherming aan het concept voor het Havenkwartier, doordat het de openbare ruimte aan de Scheepvaarkade geheel betreft in het gemengde concept. Op de gronden met de gemengde bestemming laat het bestemmingsplan toe dat alle functies die binnen het bouwvlak zijn toegestaan, ook daarbuiten mogelijk zijn, zij het met enige restricties voor wat betreft het bouwen van gebouwen en andere bouwwerken. Dat gemengde programma is daarnaast 'uitgerold' over het water van de eerste havenarm. Daaraan is namelijk niet alleen een functie voor het scheepvaartverkeer toegekend, maar ook de mogelijkheid voor het afmeren van schepen waarop culturele en maatschappelijke activiteiten plaats mogen vinden.

Tenslotte is op de gronden waarop sprake is van gevestigde rechten, zo nodig een wijzigingsbevoegdheid gelegd die inhoudt dat de gronden op termijn mee kunnen draaien in het programma voor het Havenkwartier. Ter voorkoming dat die gronden in hun gebruiksfuncties verder afwijken van het gewenste eindbeeld, is daaraan een maatbestemming gegeven die is afgestemd op respectering van de bestaande rechten.

De gebruikers van het Havenkwartier krijgen een heel bijzonder woon- en leefgebied tot hun beschikking. Het is een gebied dat functiemenging *plus* tot uitgangspunt heeft. Een gebied dat getypeerd wordt door termen als 'stoer wonen', 'vrijplaats' en 'havenatmosfeer'. Wie zich daarin als werker en/of bewoner vestigt, weet én accepteert dat in dat bijzondere woon- en leefgebied nu juist de charme van het gebied schuilt. De blijvende bescherming van dat bijzondere karakter van het Havenkwartier is het hoofddoel van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Beschrijving plan

Dit hoofdstuk gaat in op de huidige situatie en de gewenste ontwikkeling van het Havenkwartier. Daarnaast wordt gekeken naar actuele ontwikkelingen in de directe omgeving die van invloed zijn op het bestemmingsplan.

3.1 Huidige situatie

Het voorliggend plangebied Havenkwartier ligt ten zuidoosten van het centrum van Deventer. Het havenkwartier is in te delen in een 4-tal gebieden, namelijk:

- het westelijk gebied tussen de mr. H.F. de Boerlaan, de Scheepvaartstraat en de Industrieweg;
- het Haveneiland dat omsloten wordt door de 1e en 2e havenarm;
- het gebied ten oosten van het plangebied aan de Hanzeweg;
- het water.

Mr. H.F. de Boerlaan

Aan de mr. H.F. de Boerlaan bevindt zich aan de zijde van het plangebied een 35-tal woningen. Het merendeel van de woningen betreft aaneengeschakelde huurwoningen. Een enkele vrijstaande en twee-onder-een-kap woning liggen aan de zuidkant van het plangebied.

Het gebied kent een diversiteit aan niet-woonfuncties zoals een autobedrijf, een coffeeshop, een atelier, panden voor opslag van goederen, een koeriersbedrijf en de voedselbank. De Bodenloods krijgt een volledige publieksfunctie (de Bodenloods heeft nu een mix aan functies, deels publiek, deels kantoor/ZZP, kunstenaar). In het gebouw bevinden zich een eetcafé en enkele overleg ruimtes. De functies van de bestaande bedrijven in dit gebied vallen onder milieucategorie 1 en 2. Kenmerkend voor dit gebied is de aanwezigheid van kenmerkende en zeer diverse industriële panden, waaronder het beeldbepalende silocomplex met de Zwarte Silo, de hoge Silo, DAVO, Bodenloods en de Van de Berg & Co Loods.

Haveneiland

Het haveneiland ligt tussen de 1e en 2e havenarm aan de Sint Olafstraat. De hier gevestigde bedrijven vallen alle onder de milieucategorie 2, 3.1 dan wel 3.2. Bij een gering aantal bedrijven is een bedrijfswoning aanwezig. In het noordelijke gedeelte van het Haveneiland aan de Industrieweg zijn enkele bedrijven gevestigd met een detailhandelsfunctie. Behoudenswaardig vastgoed is het voor het haveneiland karakteristieke kantoorgedeelte van het Stamacon-complex, de voormalige zagerij maar ook de Stiho-hal is daar toe te rekenen.

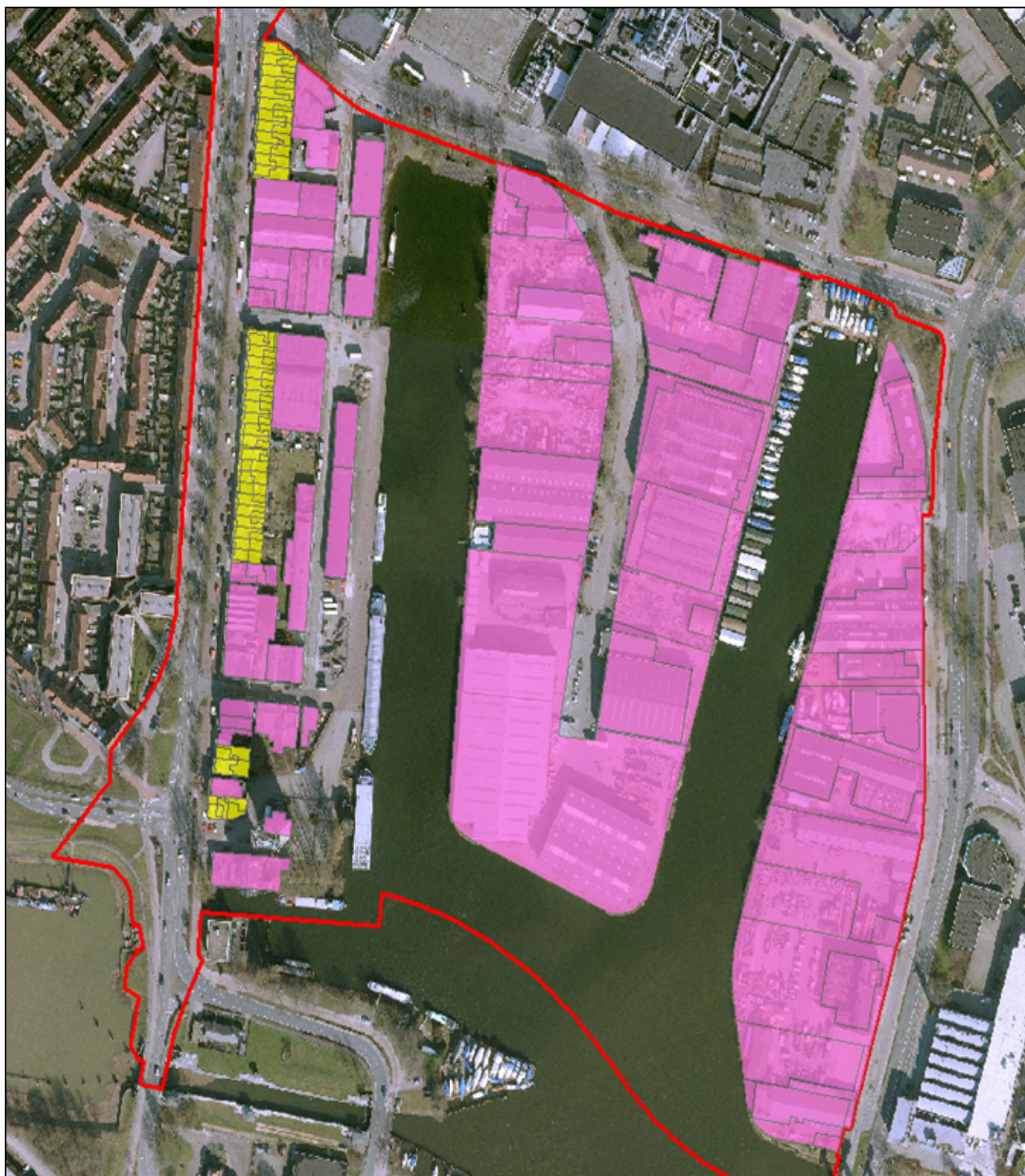
Hanzeweg

Het meest oostelijke deel van het plangebied is gelegen aan de Hanzeweg. Hier zijn verschillende bedrijven gevestigd, al dan niet voorzien van een bedrijfswoning. Een greep uit de bedrijven die hier zoal gevestigd zijn: een autoverhuurbedrijf, opslag van tuinartikelen, een bedrijf dat handelt in tweedehands artikelen, een horecagroothandel, een scheepsbouw- en reparatiebedrijf.

De afbeelding bij deze paragraaf bevat een weergave van de woningen (geel) en de percelen met een bedrijfsfunctie (paarsrood) in het plangebied.

Water

In de 1e havenarm zijn ligplaatsen voor de beroepsvaart, er is een openbare loskade ter hoogte van de Oostzeestraat. Tevens ligt een theaterschip afgemeerd ter hoogte van de zwarte silo. In de 2e havenarm is het gebruik van het water extensiever. Aan en op het water zijn botenhuizen gesitueerd. Op de kop van de 2e havenarm ligt de klusplaats van de botenvereniging.



3.2 Gewenste ontwikkeling

In hoofdstuk 2 is al ingegaan op het bestuurlijke traject dat aan de herontwikkeling van het Havenkwartier vooraf is gegaan. Van belang is nog te benadrukken dat het in 2004 opgestelde Masterplan niet is vastgesteld. In plaats daarvan zijn drie ontwikkelingsscenario's opgesteld die zijn besproken met bedrijven (verenigingen) - eigenaren in het gebied en de stichting Havenkwartier. Eén en ander leidde ertoe dat de raad, op voorstel van burgemeester en wethouders, in 2009 besloot om het 'Vlaamse model' te laten uitwerken in het Ontwikkelplan Havenkwartier 'Ruimte voor ideeën'.

3.2.1 Ontwikkelingsplan Ruimte voor Ideeën

Het Ontwikkelingsplan Havenkwartier 'Ruimte voor ideeën' is op 7 juli 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. In het ontwikkelingsplan heeft de gemeente gekozen voor een stapsgewijze en vanuit vraag gestuurde verandering van het Havenkwartier naar een levendige stadswijk voor wonen, werken en cultuur. De gemeente stuurt op een vijftal ambities die met het ontwikkelingsplan zijn vastgesteld:

ERFGOED ALS INSPIRATIEBRON: De haven vertelt het verhaal van Deventer als handels- en industriestad. De historische structuur en gebouwen zijn echter meer dan een relict. Zij vormen de basis van een 'anders dan anders' woon- en werkmilieu dat de verbeelding prikkelt.

ONTDEKKING VAN DE HAVEN: De IJssel is prachtig, maar er gelden veel en strenge regels. Dat maakt het Havenkwartier Deventer bijzonder. Eindelijk een plek waar binnenvaartschepen kunnen aanmeren. Soms liggen ze wel drie rijen dik, een fantastisch decor voor wonen, werken en evenementen aan het water.

GEWILD WONEN: Het Havenkwartier Deventer biedt de kans om 'vernieuwers' aan de stad te binden. Voor hen geen dertien-in-een-dozijnwijk, maar kleinschalige en unieke projecten die inspelen op het robuuste en ondernemende karakter van het gebied.

WERKEN IN DE STAD: Na decennia van zonering kan er eindelijk weer een attractief en veelzijdig vestigingsmilieu in het hart van Deventer ontstaan. Het Havenkwartier Deventer als stedelijk bedrijventerrein, de schakel tussen binnenstad en Bergweide.

VRIJPLAATS VOOR IDEEËN: In het Havenkwartier Deventer is volop ruimte voor experimenten. Een initiatief dat ergens anders bakzeil haalt, is hier welkom. Creativiteit, kennis, talent, ondernemerschap en nieuwe samenwerking krijgen de ruimte in een inspirerende werkomgeving.

Er is geen taakstellende planning voor de totale ontwikkeling van het Havenkwartier. Het gebied wordt overgelaten aan zijn eigen dynamiek. Wel is inmiddels een start gemaakt met de ontwikkelingen in het gebied aan de mr. H.F. de Boerlaan. Hierbinnen is een 6-tal projecten te definiëren, die als aanjager voor de totale ontwikkeling worden gezien, te weten:

- zelf- en samenbouw tussen de mr. H.F. de Boerlaan en de Scheepvaartstraat;
- stoer wonen aan de Oostzeestraat;

- herinrichting van de openbare ruimte: 'Het Havenplein';
- doorontwikkeling van de broedplaats: 'Vrijplaats';
- vernieuwing van de Industrierweg;
- herontwikkeling van het silogebied.

3.2.1.1 Ruimtelijke uitgangspunten

Het ontwikkelingsplan wil vooral een vergezicht bieden op de toekomstige inrichting van het Havenkwartier. De stedenbouwkundige plankaart is om die reden globaal gehouden en gepresenteerd als 'voorbeelduitwerking'. Toch zijn er enkele duidelijke ruimtelijke uitgangspunten bepaald. Die zijn dat de karakteristieke hoekverdraaiing tussen de 1e en de 2e havenarm zichtbaar blijft, evenals de langgerekte structuren parallel aan de 1e havenarm, het handhaven van karakteristieke stratenpatronen en bebouwing en de oplopende bebouwings- en functieschaal in het gebied: van 'small' langs de mr. H.F. de Boerlaan tot 'extra large' langs de Hanzeweg. Langs de mr. H.F. de Boerlaan zijn wonen, werken en cultuur in een hoge mate met elkaar gemengd. Vanaf het Haveneiland komt het accent op werken te liggen. Verder blijven de Noordzeestraat en de Oostzeestraat als gebiedsentree behouden en worden de inprickers (koppen van de haven) langs de Industrierweg weer open gemaakt. Heel belangrijk is verder de relatie met het havenwater. Het water vormt het natuurlijke middelpunt van het plan. De bestaande openbare kade wordt daarom rondgetrokken om de 1^e havenarm. Het water krijgt bovendien een toevoeging van gebruiksmogelijkheden die alle te herleiden zijn tot de mix die het Havenkwartier typeert.

Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn de aspecten bereikbaarheid en parkeren van groot belang. Het Ontwikkelingsplan doet daarover enkele duidelijke uitspraken. Zo zal het Havenkwartier worden ontsloten vanaf de mr. H.F. de Boerlaan, de Industrierweg en de Hanzeweg. In de toekomst zou verkeersintensiteit op de mr. H.F. de Boerlaan kunnen afnemen, waardoor de huidige structuur met parallelwegen niet meer nodig is. Het bestemmingsplan anticipeert daar op door de bestemming 'gemengd' tot de parallelle wegenstructuur uit te strekken.

Ten aanzien van parkeren gaat het concept voor het Havenkwartier uit van een dynamische parkeerbalans (parkeerbehoefte tegenover parkeercapaciteit). Het dynamische karakter bestaat eruit dat rekening wordt gehouden met de stapsgewijze ontwikkeling van het gebied, waarbij een koppeling wordt gelegd tussen het realiseren van de ontwikkelingen en het evenredige afnemen van het vrije aanbod van parkeerplaatsen in het openbare gebied (zie rapport Parkeerstrategie Havenkwartier, Spark, 19 mei 2010). Dit betekent niet alleen dat een substantieel deel van de parkeerbehoefte in openbaar gebied moet worden opgelost, maar ook dat op enig moment het omslagpunt wordt bereikt waarop het programma zodanig veel parkeerruimte opeist dat in collectieve parkeervoorzieningen moet worden voorzien. Het bestemmingsplan accommodeert dit door:

- de bouw van een parkeergarage op gronden van de gemeente bij recht mogelijk te maken in de bestemming Gemengd-1;
- in de bestemming 'gemengd' nadrukkelijk de functie 'verblijfsdoeleinden' op te nemen. Dit veronderstelt dat het bestemmingsplan zodanig is ingericht, dat het de maximaal gelijktijdige parkeerbehoefte, uitgesplitst naar deelgebieden kan accommoderen.

De gemeente heeft een substantieel deel van de gronden in eigendom. De kosten van de op termijn te bouwen openbare parkeervoorzieningen worden in de grondprijs verdisconteerd. Concreet betekent dit dat het bestemmingsplan niet uitgaat van volledige realisatie van de parkeernorm op eigen terrein. Het deel van de parkeernorm dat niet op eigen terrein wordt gerealiseerd, wordt bij de gronduitgifte in rekening gebracht, zodat bij het bereiken van het

meergenoemde omslagpunt, de financiering van de openbare voorzieningen is verzekerd. Het bewaken en bepalen van het omslagpunt is een beheerstaak in handen van de gemeente.



Stedenbouwkundige plankaart Havenkwartier

3.2.2 Stedenbouwkundige en cultuurhistorische uitgangspunten

In essentie is het bestemmingsplan de vertaling van de stedenbouwkundige ambities die voor het plangebied zijn opgesteld. De ambities zijn per deelgebied samengevat. De volgende deelgebieden zijn onderscheiden.

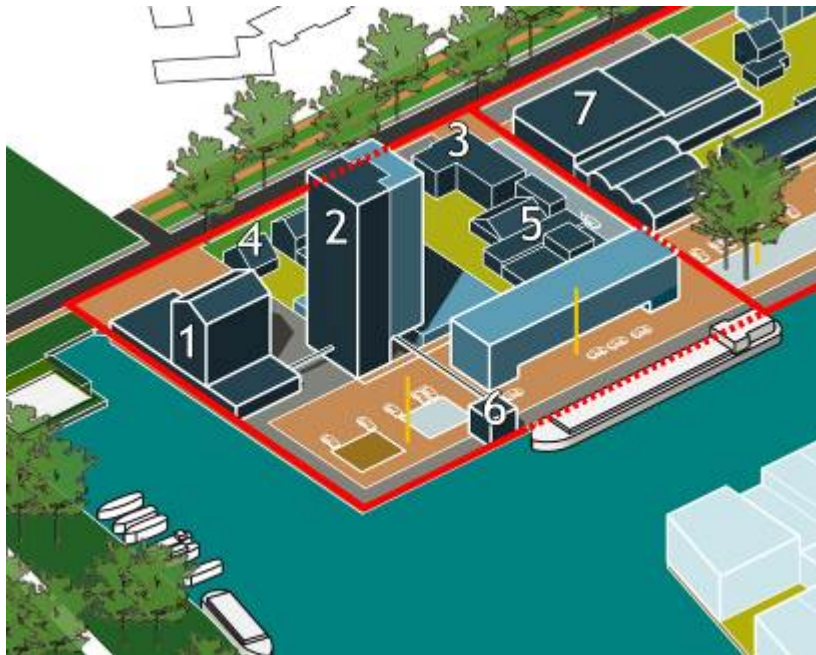
- De Silo's
- Zelf- en samenbouw
- De Loodsen
- De Nieuwe Silo
- Ondernemerskavels
- Kop 2^{de} haven
- Stamacon – Stiho



Binnen de deelgebieden zijn de donkerblauw gekleurde gebouwen de te herontwikkelen / behouden bestaande bebouwing. Dit zijn de gebouwen die mede het verhaal van het havenkwartier vertellen. Hierbij is het vertrekpunt dat het Havenkwartier geen openluchtmuseum wordt, maar een plek waar bestaande karakteristieke gebouwen een tweede jeugd krijgen. De cultuurhistorische waarde en hergebruikmogelijkheden van deze gebouwen zijn middels een onderzoek in beeld gebracht in het rapport “Havenkwartier Deventer gebouwenboek”. Transformatie van deze gebouwen is mogelijk als het oorspronkelijke karakter van het gebouw afleesbaar blijft. Dit vanuit de overtuiging dat ontwikkeling en hergebruik de beste voorwaarde is voor behoud van de cultuurhistorische betekenis van de gebouwen in relatie tot het havenkwartier als totaal. De beoogde nieuwe bebouwing binnen de deelgebieden

zijn lichtblauw gekleurd. Buiten de deelgebieden is de bestaande bebouwing eveneens gekleurd.

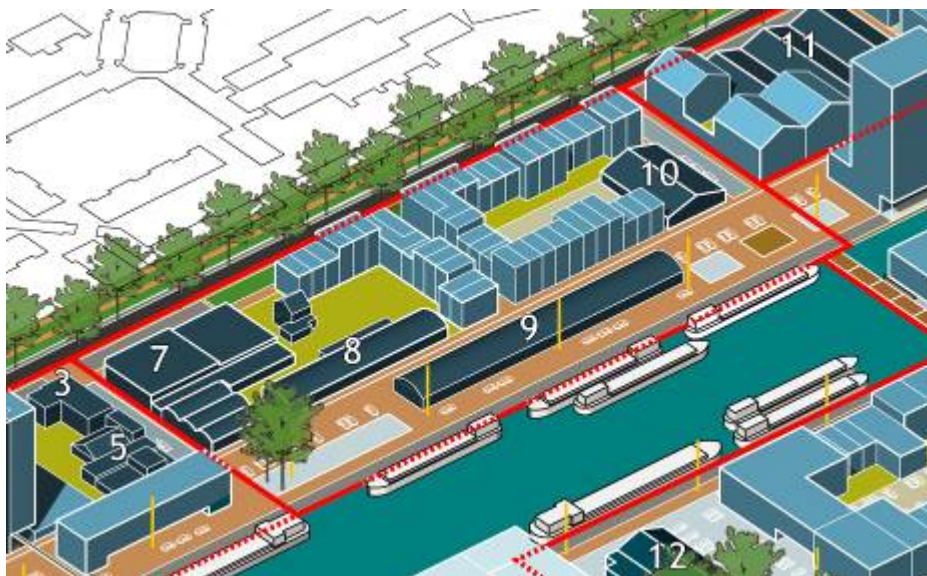
De verschillende deelgebieden hebben hun eigen gebiedskarakteristiek. Deze karakteristiek is samen met de ambities hieronder samengevat.



Deelgebied De Silo's

Het deelgebied De Silo's is hyper-gemengd, zowel qua bebouwing als qua gebruiksfuncties. In dit deelgebied (zowel de openbare als de niet-openbare ruimte) manifesteert zich het concept van het Havenkwartier optimaal. Er is vrijheid om in de openbare ruimte voorzieningen aan te brengen ten behoeve van duurzame energie. De bebouwing wordt gekenmerkt door contrasten, oud versus nieuw, hoog versus laag, complex versus solitair. Het is een deelgebied met veel potentie, het uitzicht is fenomenaal, veel van de gebouwen zijn echte smaakmakers. De zwarte silo (1) krijgt een exclusieve publieksfunctie. Cultuurhistorische kenmerken zijn onder meer dat dit gebouw de eerste betonsilo van Deventer was, de robuuste en gesloten uitstraling en de combinatie met een pakhuys en kantoor. Detailhandel is hier zonder meer toegelaten, mits het bijdraagt aan het concept van het Havenkwartier, dat wil zeggen in overeenstemming is met hetgeen het bestemmingsplan verstaat onder 'het leefgebied Havenkwartier Deventer' (onconventioneel en patroondoorbrekend). In het deelgebied is binnen het bouwvlak ruimte voor nieuwe bebouwing, het samenspel van oude en nieuwe bebouwing zal een stedelijk en kenmerkend beeld opleveren. De grijze silo vormt een echt landmark voor Deventer, ooit het hoogste met een glijbekisting gemaakte gebouw. Kenmerkend is de elegante uitstraling door de verticale ribben waardoor de silo's in het gebouw aan de buitenzijde afleesbaar zijn. Tegen en op de grijze silo is nieuwe bebouwing mogelijk waardoor het mogelijk is de silo een tweede leven te geven. Ook buiten het bouwvlak is bebouwing toegestaan, mits die op haar beurt ook weer bijdraagt aan het bedoelde concept. Gebouwen (de silo's) mogen met elkaar worden verbonden door ondergeschikte tussenleden op verdiepniveaus. Wonen vormt een integraal onderdeel van het gemengde concept. Voor elk van de functies geldt dat ze het gebied niet

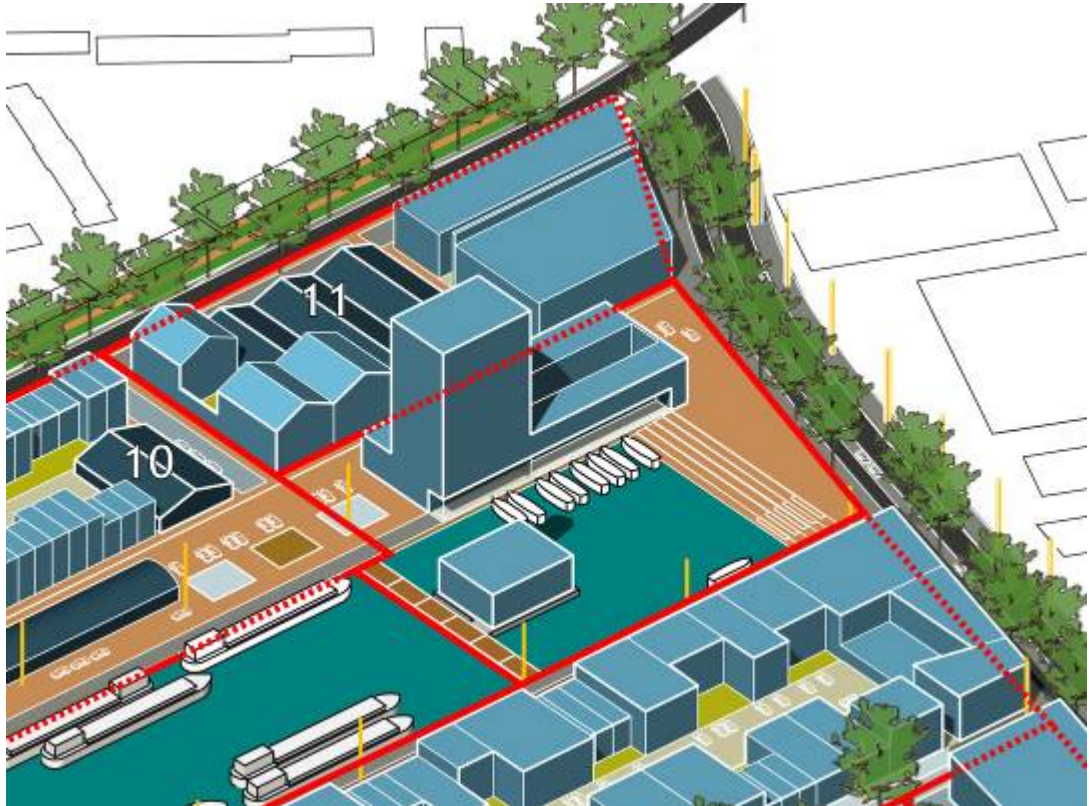
mogen domineren. Via de gronduitgifte kan dit worden geregisseerd. De verschillen tussen de gebouwen (oud en nieuw) zullen ook een verschillend gebruik "afdwingen". Langs de openbare kade kan nieuwe bebouwing worden opgericht, op een afstand van ten minste 15 m van de kade. De bestaande rooilijnen aan de mr. H.F. de Boerlaan en de Noordzeestraat dienen te worden gerespecteerd, evenals de zichtlijnen tussen de silo's en het vrije uitzicht vanaf de kop van de kade. Overige bestaande karakteristieke gebouwen binnen dit deelgebied zijn: hoge silo (2), machinefabriek Eijsink (een mooi voorbeeld van een smederij waarboven gewoond werd) (3), brugwachterswoning (4), Bella Macchina (5), en vanwege de samenhang met de hoge silo het Elevatorgebouwtje, (6).



Deelgebied Zelf- en samenbouw

Dit deelgebied is ook gemengd van karakter. Hierin zijn een aantal karakteristiek bestaande gebouwen aanwezig maar ook ruimte voor nieuwbouw. Hier ligt een grotere nadruk op de woonfunctie. Wonen met beroep of bedrijf aan huis wordt gepromoot, met voorbijgaan aan het traditionele ondergeschikte karakter van de beroeps- of bedrijfsfunctie ten opzichte van de woonfunctie. Wonen is evenmin superieur aan de overige functies. Hier geldt het principe van functiemenging plus. Het concept gaat uit van het principe 'bouw je eigen huis'. Ook daarin komt het vrije karakter van het gebied tot uitdrukking. De Bodenvloer (9) is een icoon van het Havenkwartier. Deze langgerekte bakstenen vloer is door haar lengte imposant en verwijst naar het havenspoor wat er ooit langs liep. Het gebouw krijgt een exclusieve publieksfunctie. Het DAVO gebouw (7) krijgt vooral een functie als broedplaats en biedt ruimte aan optredens en voorstellingen. DAVO mag ook deels in het woonconcept worden betrokken: wonen bovenop de bebouwing is toegestaan. Ook buiten het bouwvlak is bebouwing toegestaan, mits die op haar beurt ook weer bijdraagt aan het bedoelde concept. Het DAVO gebouw is een mooi voorbeeld van de wijze waarop gebouwen doorgroeien in het havenkwartier, de jaarringen van het gebouw zijn duidelijk afleesbaar. Elk deel heeft weer zijn eigen kenmerken (bijvoorbeeld de kapvorm). De ruimtelijke karakteristiek van de bestaande laagbouw aan de mr. H.F. de Boerlaan en de Scheepvaartstraat dient te worden behouden. De rooilijnen aan de openbare kadezijde, de Scheepvaartstraat, de mr. H.F. de Boerlaan en de Oostzeestraat dienen te worden gemarkeerd. Tussen de Scheepvaartstraat en de mr. H.F. de Boerlaan dient een doorsteek mogelijk te worden gemaakt. Overige bestaande gebouwen binnen dit

deelgebied zijn de kofferfabriek Cents (8) en Van de Berg & Co Loods (10). Deze loodsen hebben waarde door de eenvoud en lichtheid van de constructie. Ze vertellen het pragmatische verhaal van de haven. Deze gebouwen kunnen een functie krijgen als werkplaats, atelier enz.



Deelgebied De Loodsen

Het deelgebied De Loodsen is gemengd, zowel qua bebouwing als qua gebruiksfuncties. Het bestemmingsplan dient een ruim programma mogelijk te maken om de loop rond de kop van de 1e haven te bevorderen. De mix van wonen, werken, cultuur en voorzieningen is soortgelijk aan deelgebied De Silo's, inclusief de bebouwingsmogelijkheden buiten het bouwvlak. De schaal van de bebouwing vormt in feite een intermediair tussen de schaal van deelgebied "zelf- en samenbouw" en de enorme schaal van Roto. De nieuw toe te voegen bebouwing kan een grotere bouwhoogte krijgen om stoere gebouwen te kunnen maken. De woonfunctie dient de milieucontour van Roto Smeets te respecteren. De rooilijnen aan de Scheepvaartstraat, de mr. H.F. de Boerlaan en de Oostzeestraat dienen te worden gemarkeerd. Op de kop van de mr. H.F. de Boerlaan komt een markant gebouw, deze kop heeft ruimte nodig. De rooilijn langs de Industrieweg dient op termijn tot circa 5 m te worden teruggelegd. De Van den Berg & Co (11) loodsen zijn kenmerkend voor het gebied en worden ingepast met behoud van de belangrijke karakteristieken. Kenmerkend is de baksteenbouw, de flauwe zadelpak en de herhaling van de drie loodsen.

Deelgebied De Nieuwe Silo

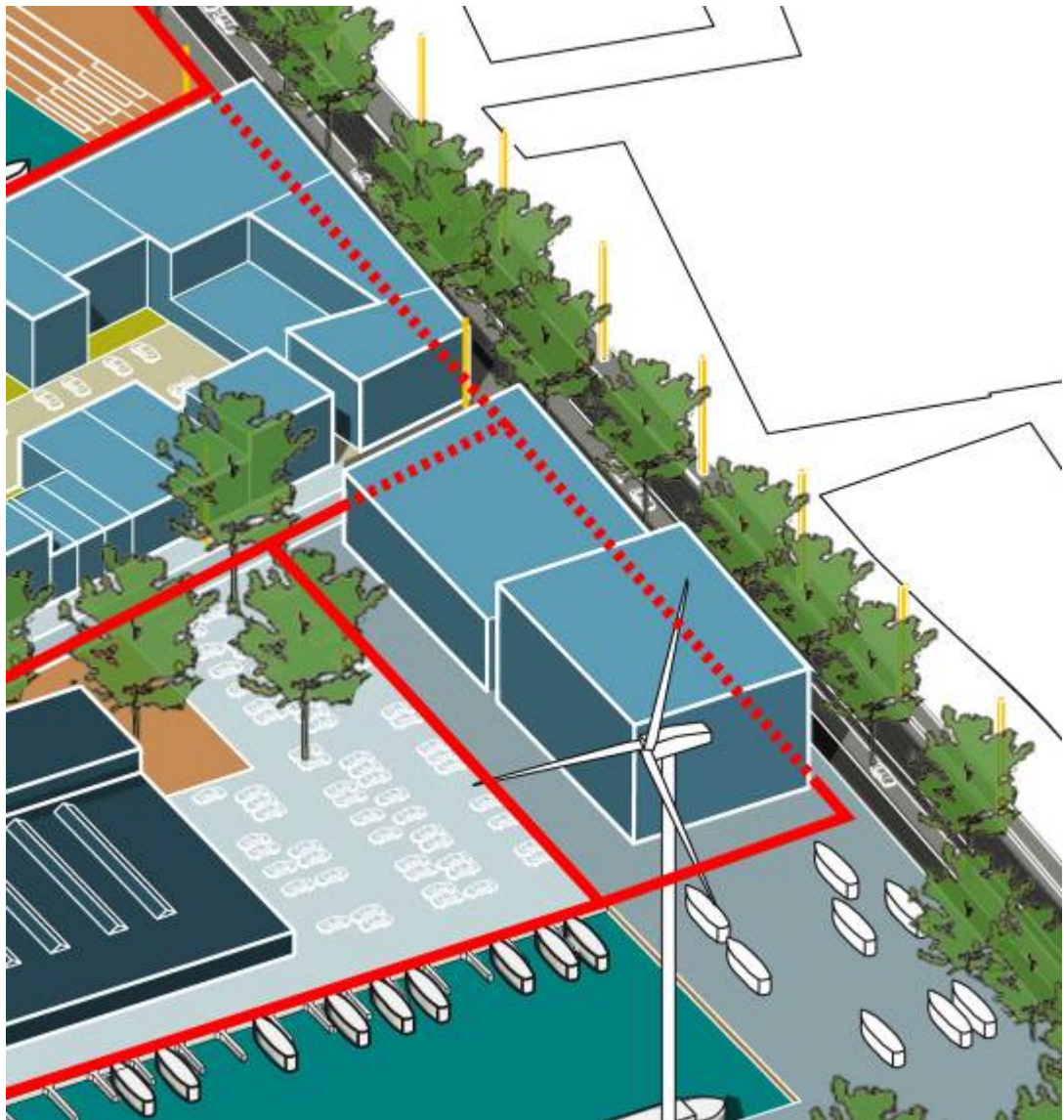
Dit deelgebied zal op termijn de schakel zijn tussen de Scheepvaarkade en het Haveneiland. Hier kan een nieuw en iconisch gebouw worden gerealiseerd: "de nieuwe silo". Hierin is een mix van wonen (op afstand van Roto) en werken voorzien. Het gebied moet de verbinding leggen tussen het gebouw met meerdere lagen (bouwhoogte 60 m), waarin gemengd gebruik is toegestaan, de herinrichting van de havenkop en de realisering van een nieuwe brug. Het

gebied dient langs de weg van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan te worden meegenomen. De woonfunctie dient de milieucontour van Roto Smeets te respecteren. De mix van wonen, werken, cultuur en voorzieningen is soortgelijk aan deelgebied De Silo's, inclusief de bebouwingsmogelijkheden buiten het bouwvlak.



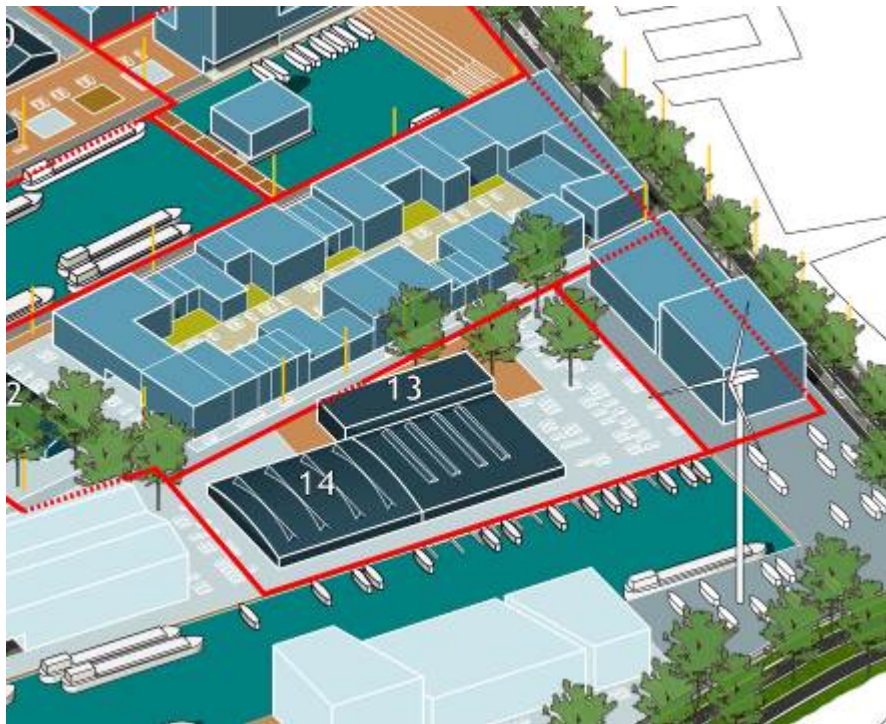
Deelgebied Ondernemerskavels

Het deelgebied Ondernemerskavels is in de nieuwe opzet gemengd, zowel qua bebouwing als qua gebruiksfuncties, zij het dat de woonfunctie aan de werkfunctie is gekoppeld. Het gebied dient langs de weg van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan te worden meegenomen. De herinrichting voorziet in een nieuwe kade langs de 1^e haven en het rechte trekken van de St. Olafstraat. De wijzigingsbevoegdheid moet de mix van werken, voorzieningen en bedrijfswoningen mogelijk maken. De woonfunctie dient de milieucontour van de omliggende bedrijven te respecteren. Ten aanzien van de milieuzonering dient het model van de functiemenging plus te worden toegepast. In dit gebied zijn bedrijfswoningen toegestaan mits de geluidbelasting het toelaat. Het wijzigingsplan dient te zijner tijd de nieuwe rooilijnen aan de St. Olafstraat en de nieuwe openbare kade te markeren, alsmede de nieuwe rooilijnen aan de Industrieweg. De gronden van Pont Meyer dienen via een doorsteek van de ondernemerskavels te worden afgescheiden. Bij nieuwe ontwikkelingen op het Haveneiland is het de ambitie de zagerij te behouden.



Deelgebied Kop 2^e haven

Voor het deelgebied Kop 2e haven is in de toekomstige opzet een nieuw dubbelgebouw met commerciële functies voorzien. Het gebouw zal op een beeldbepalende en strategische locatie worden gerealiseerd met een hoogte van 6 tot 8 bouwlagen. Deze bebouwing markeert het havenkwartier aan de Hanzeweg. Het gebied dient langs de weg van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan te worden meegenomen. De herinrichting voorziet in het rechte trekken van de St. Olafstraat en het fysiek afstand nemen van de 2e haven en de Stamaconkavel. Voor de ontwikkeling van het haveneiland is het essentieel dat er een route voor de brandweer langs de 2e havenarm wordt gerealiseerd. Hierin is in het bestemmingsplan voorzien.



Deelgebied Stamacon - Stiho

De bestaande gebouwen komen in aanmerking voor behoud zowel vanwege hun uitstraling als hun commerciële hergebruiksmogelijkheden. De bestaande bebouwing bestaat uit het karakteristieke en bijna klassiek vormgegeven kantoorgedeelte van de Stamacon (13) en STIHO - hal met haar imposante vakwerkliggers (14). Het gebied dient langs de weg van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan te worden meegenomen. Ten behoeve van de hulpdiensten dient het bestemmingsplan te voorzien in de verplichting om te zijner tijd gekoppeld aan de wijziging naar 'Gemengd - 1' een ontsluitingsroute langs de 2^e haven aan te leggen. De doorkijk tussen St. Olafstraat en 2^e haven is essentieel.

Deelgebied Havenwater

De functie van het water voor de beroepsscheepvaart en de waterberging is primair. Aanvullend dient het bestemmingsplan recreatief, cultureel en commercieel medegebruik mogelijk te maken.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Europees en rijksbeleid

4.1.1 Nota Ruimte (2006)

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Het bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen.

De belangrijkste beleidslijn voor het bestaand bebouwd gebied van de gemeente Deventer is de 'optimale benutting' hiervan. De revitaliserings-, herstructurerings- en transformatieopgave in bestaand bebouwd gebied, moet in beleid en uitvoering krachtig ter hand worden genomen. Gemeenten (in samenwerking met marktpartijen) zijn verantwoordelijk voor planvorming en uitvoering. Het Rijk stimuleert herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) wijken als bedrijventerreinen in het algemeen. De stedelijke ruimte dient zo optimaal mogelijk te worden benut.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan is gericht op de herstructurering van een bestaand bedrijventerrein. Door de nieuwe ontwikkelingen, waarbij meerdere functies naast elkaar mogelijk worden gemaakt, wordt de stedelijke ruimte optimaal benut. Het Havenkwartier zal een broedplaats zijn voor nieuwe ideeën, ontwikkelingen en het uitoefenen van ondernemersdrift. Hiermee wordt een positieve bijdrage geleverd aan de werkgelegenheid. Het bestemmingsplan past daarmee binnen het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel (2009)

In de Omgevingsvisie Overijssel schetst de provincie haar visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het vizier is hierbij gericht op het jaar 2030. De Omgevingsvisie heeft de status van structuurvisie in de zin van de Wro en van regionaal waterplan onder de Waterwet.

Wonen

Een van de doelen uit de omgevingsvisie is het realiseren of behouden van aantrekkelijke, gevarieerde en voldoende woonmilieus voor iedereen die in Overijssel wil wonen. Hierbij gaat het om een voldoende en flexibel aanbod van woonmilieus, die voorzien in de vraag. De visie zet in op differentiatie in woonmilieus, die nu en in de toekomst voldoende ruimte biedt aan de huisvesting van alle doelgroepen. Dit stelt een duidelijke opgave zowel aan nieuwbouw als aan herstructurering. Hiervoor is een sterke gemeentelijke regie en regionale afstemming onmisbaar.

Bij het realiseren van de woningbouwopgave, moet de ruimte zuinig en zorgvuldig benut worden. Hiervoor wordt de zogeheten SER-ladder gehanteerd. Deze houdt in dat de woningbouwopgave eerst door herstructurering, transformatie of inbreiding moet worden

gerealiseerd. Pas als dit onvoldoende blijkt voor het aantal woningen en de kwaliteit van de woonomgeving, kan uitbreiding van het stedelijk gebied plaatsvinden. Daarbij geldt dat de bovenlokale vraag naar woningen en voorzieningen (winkels, cultuur, sport) geconcentreerd dient te worden in stedelijke netwerken.

Bedrijven

Belangrijke uitgangspunten van de Omgevingsvisie zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. De duurzaamheid van bedrijventerreinen kan verbeterd worden door de daar beschikbare ruimte zuinig te gebruiken door middel van herstructurering.

Ruimtelijke kwaliteit houdt in dit verband in, dat eerst bestaande ruimte op bedrijventerreinen efficiënter benut wordt, voordat nieuwe bedrijvenlocaties worden gerealiseerd in het groene buitengebied. Voor bestaande locaties aan de randen van bedrijventerreinen geldt dat deze beter met de omliggende (groene) omgeving verbonden kunnen worden. Bedrijventerreinen zijn in het algemeen de afgelopen jaren meer en meer op elkaar gaan lijken, zodat het wenselijk is hierin te differentiëren. Ook hierin kan worden voorzien door bedrijventerreinen te herstructureren en bestaande ruimte beter te benutten, voordat overgegaan wordt tot uitbreiding.

Het plangebied

Duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit zijn de twee hoofdthema's binnen de omgevingsvisie. Met ruimtelijke ontwikkeling moet, in verband met duurzaamheid, grote aandacht komen voor zuinig ruimtegebruik, wateropgave en een bijdrage aan de reductie van broeikasgassen. Ruimtelijke kwaliteit moet vooral gewaarborgd worden door essentiële gebiedskenmerken (vermeld in de catalogus gebiedskenmerken) te koppelen aan nieuwe projecten en ontwikkelingen.

Uit deze twee hoofdthema's zijn ambities en keuzes voortgekomen. Het Havenkwartier sluit goed aan op de ambitie voor 'steden als motor' en 'compleet en ondersteunend vervoersnetwerk'.

Steden als motor houdt in dat het van belang is om als stad een breed palet van diverse woon- en werkmilieus te hebben. Hierin is aandacht nodig voor verbindingen tussen mobiliteit, cultuurhistorie, kenniscentra en woon- en werklocaties.

Onder de ambitie compleet en ondersteunend vervoersnetwerk wordt benadrukt, dat er voor een economische ontwikkeling goede verbindingen moeten zijn/komen van en naar stedelijke netwerken en streekcentra. Door zoveel mogelijk verbindingen voor auto, spoor, fiets en vaarwegen te combineren, krijg je een grote 'knoopkwaliteit', wat een stedelijk netwerk weer aantrekkelijker maakt voor bedrijven en mensen.

Het Havenkwartier draagt bij aan provinciaal beleid op veel terreinen, zoals de revitalisering van bedrijventerreinen, de stimulering van innovatie en werkgelegenheid, behoud van het cultureel erfgoed, differentiatie van woonmilieus en duurzaamheid.

Conclusie

In het onderhavige bestemmingsplan is rekening gehouden met het voornoemde beleid. Ook is het provinciale beleid mede richtinggevend en kaderstellend geweest voor het gemeentelijke beleid en werkt het ook op deze indirecte wijze door op onderhavig bestemmingsplan.

4.2.2 Omgevingsverordening

Het beleid vanuit de provincie is er op gericht dat er geen nieuwe bedrijventerreinen aangelegd mogen worden, als er op bestaande bedrijventerreinen nog voldoende ruimte beschikbaar blijft te zijn of naar verwachting door optimalisering van de bouw- en gebruiksmogelijkheden en herstructurering beschikbaar zal komen. Dit beleid krijgt juridische doorwerking in de verordening in titel 2.1. (SER-ladder). Bij het herstructureren van bedrijventerreinen is het vaak nodig om bij dit proces een (bescheiden) aanleg van nieuw bedrijventerrein te laten plaatsvinden, zodat daar ruimte kan worden gecreëerd voor uitplaatsing, waardoor herstructurering sneller kan verlopen.

Voor de provincie spelen Cultuurhistorische waarden een belangrijke rol in de identiteit en de leefkwaliteit van de provincie. Ingezet wordt op een integrale benadering van cultuurhistorisch erfgoed in ruimtelijke ontwikkelingen. Uitdaging ligt met name bij het behouden van de cultuurhistorische waarden, door deze te verbinden met actuele en toekomstige (ruimtelijke) ontwikkelingen.

4.2.3 Meerjarenprogramma Vitale Bedrijvigheid

Op 1 juli 2009 is het Meerjarenprogramma Vitale Bedrijvigheid 2009-2015 vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Dit meerjarenprogramma focust zich op de volgende 4 opgaven:

- de herstructurering van de (geïnteriseerde) verouderde bedrijventerreinen (1.200 ha);
- het kwalitatief versterken van de overige bestaande bedrijventerreinen, mede om verdere veroudering en daarmee een nieuwe herstructureringsopgave, te voorkomen;
- monitoren van de planning en realisatie van nieuwe bedrijventerreinen, op basis van de vastgestelde maximale behoefte in de provincie;
- borgen van de behaalde kwaliteit.

Onder herstructurering in het Meerjarenprogramma wordt verstaan: 'alle eenmalige ingrepen in het bedrijventerrein, die tot doel hebben de veroudering van het terrein als geheel te bestrijden en die niet tot het reguliere gemeentelijk onderhoud worden gerekend, gericht op een duurzame investering in de vitaliteit van bedrijventerreinen'.

In het programma staat centraal dat er een omslag gemaakt moet worden van 'zoeken naar ruimte voor nieuwe bedrijventerreinen' naar 'sturen op het vernieuwen van bedrijventerreinen'. Met het uitbreiden van bedrijventerreinen wordt dus eerst gekeken of er inspanningen zijn/worden gepleegd, door eerst te kijken of er locaties zijn waar verouderde bedrijventerreinen verbeterd kunnen worden. Dit heeft prioriteit boven het zoeken naar ruimte voor nieuwe bedrijventerreinen.

Het Havenkwartier wordt bij naam genoemd in het meerjarenprogramma 'Herstructureringsprojecten periode 2009 - 2015'. Vanwege de opname van het Havenkwartier in de lijst van de herstructureringsprojecten, kan het Havenkwartier in aanmerking komen voor provinciale subsidiëring. Tijdens de aanvraag voor subsidieverlening worden altijd afspraken gemaakt over de te behalen ruimtewinst. Uit inventarisatie van de provincie zal dit bij het Havenkwartier gaan om 19 ha. De provincie wil graag dat men zich richt op revitalisering en herprofilering.

Het bedrijventerrein het Havenkwartier in Deventer sluit aan op het Meerjarenprogramma Vitale Bedrijvigheid 2009-2015, aangezien het bij deze opgave gaat om een verouderd bedrijventerrein dat herstructureerd gaat worden.

Ook in het Havenkwartier is herstructurering noodzakelijk. Momenteel is namelijk sprake van veel leegstand. Het geheel maakt een verpauperde indruk. In tegenstelling tot de revitalisering van Bergweide krijgt het Havenkwartier echter ook een woonfunctie. Dit zal met name in de eerste en tweede havenarm het geval zijn. Het gebied aan de N348 zal door bedrijven gedomineerd worden.

4.2.4 Regionale structuurvisie Stedendriehoek 2030

Het regionale programma voor wonen en werken stelt de Stedendriehoek voor de belangrijke opgave van stedelijke ontwikkeling. De vraag is hoe dit programma kan worden ingezet voor een kwaliteitssprong van de Stedendriehoek als geheel: het vergroten van de regionale verschillen in de kwaliteiten van woon-, werk- en recreatiemilieus.

In Deventer en Zutphen concentreren de stedelijke inbreiding en herstructurering zich in de binnenstedelijke randzones, in combinatie met het herontwikkelen van specifieke locaties als het Havenkwartier en de naoorlogse wijken Keizerslanden en de Rivierenwijk in Deventer en Helbergen en de Mars, nabij het station in Zutphen.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Toekomstvisie Wensbeeld Deventer 2030

In de Toekomstvisie 'Wensbeeld Deventer 2030', vastgesteld op 1 juli 2009, staat beschreven waar Deventer naar toe wil in 2030. Bij het proces tot het maken van deze visie, is veel inbreng gekomen van de Deventer bevolking, bedrijven en instellingen. Voor het Havenkwartier betekent deze Toekomstvisie het volgende:

Deventer wil verdere uitbreiding alleen plaats laten vinden door inbreiding, zonder dat het groene karakter in gevaar wordt gebracht. Kantoren en bedrijfspanden worden met mooie en duurzame materialen en vernieuwde technieken gebouwd.

Ook wil Deventer creatieve broedplaatsen en kristallisatiepunten stimuleren waar ondernemers, onderzoekers, bestuurders, kunstenaars en creatieve denkers samenkomen. Hierdoor ontstaan creatieve en vernieuwende ideeën.

De gemeente Deventer kijkt ook naar zichzelf en wil toe naar minder regelgeving. Ze willen vooral nog kijken naar regelgeving in combinatie met strengere handhaving op het gebied van veiligheid, gezondheid, leefbaarheid en duurzaamheid. Het centrale uitgangspunt wordt: alleen regelen als het echt moet.

Verder streeft Deventer naar een mix van detailhandel, toerisme, culturele/historische uitstraling en horeca. Dit gebeurt niet alleen in de binnenstad maar ook richting Pothoofd en de oude stadshaven. In rustige delen aan de rand van de binnenstad ontstaat een creatieve economie door een inspirerende omgeving. Tevens wil Deventer zich profileren als evenementenstad. In deze visie wordt geopperd om ook een evenement te organiseren op het gebied van cultureel erfgoed.

Binnen het bestemmingsplan is ruimte voor creatieve broedplaatsen zoals verwoord in de toekomstvisie. Daarnaast worden bestemmingen in het Havenkwartier zo ruim mogelijk neergezet, zodat ruimte ontstaat voor een combinatie van functies en mogelijkheden.

4.3.2 Milieu- en duurzaamheidsbeleid Deventer

Duurzaamheid

In het Milieubeleidsplan 2003-2008 staat een integrale benadering van milieu, ruimtelijke ordening, bouwen en wonen en verkeers- en vervoersbeleid centraal. Het plan is daarom gebaseerd op de drie pijlers van het gemeentelijke beleid, zoals vastgelegd in de Stadsvisie. Vanuit milieuperspectief zijn per pijler de volgende milieu-uitgangspunten opgesteld:

- ruimtelijke ontwikkeling en milieu: behoud van bestaande milieukwaliteiten, verantwoord gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
- economische ontwikkeling en milieu: een duurzame ontwikkeling, betrokkenheid en verantwoordelijkheid van ondernemers, staan centraal;
- maatschappelijke ontwikkeling en milieu: de betrokkenheid van de burger.

Ter voorbereiding op het nieuwe milieubeleid voor de periode 2010-2015 is de Visie Duurzaam Deventer in juni 2009 bestuurlijk vastgesteld. Deze visie bevat de kaders en beleidsrichtingen op hoofdlijnen voor het nieuwe milieuprogramma, dat naar verwachting binnenkort wordt vastgesteld. De maatschappelijke ontwikkelingen vragen om een nieuwe aanpak van ons milieubeleid. En om daadwerkelijk bij te dragen aan de kwaliteit en toekomstbestendigheid van ons leefmilieu, zal Deventer zich ontwikkelen tot een vitale, duurzame en innovatieve gemeente.

Het milieubeleid raakt de woon- en leefkwaliteit van inwoners en de economische basis van het bedrijfsleven. De gemeente heeft daarom drie speerpunten benoemd, waarvoor extra inzet nodig is:

- klimaat;
- ecologie;
- afval.

Het vraagstuk rond de klimaatverandering en de eindigheid van de fossiele energievoorraad raakt ons allemaal. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaatneutraal is. Voor het, Havenkwartier relevante ambities voor de komende jaren zijn:

- nieuwe woningbouwprojecten met meer dan 200 woningen worden vrijwel CO₂ neutraal gebouwd;
- openbare verlichting en openbaar vervoer wordt CO₂ neutraal;
- fietsverkeer wordt gefaciliteerd;
- bedrijven streven naar een 4% hogere energie-efficiëntie per jaar.

Vanuit ecologisch perspectief profiteert de mens van de natuurlijke omgeving met al zijn variaties. Het behouden en verbeteren van deze omgeving is een ambitie van de gemeente, waarvoor verschillende ecologieprojecten zijn ontwikkeld voor de komende jaren. Zo worden ecologische waarden in nieuwe en gewijzigde bestemmingsplannen gerespecteerd en eventueel gecompenseerd.

Veel afval dat vrijkomt is eigenlijk geen afval, maar grondstof voor nieuwe producten. In het nieuwe milieubeleid worden voorstellen gedaan om de hoeveelheid restafval terug te brengen en hergebruik van afvalstromen te bevorderen. Van bedrijven en organisaties wordt verwacht dat zij de wijze van produceren en hun producten en diensten meer en meer baseren op het cradle-to-cradle principe. Voor zover van toepassing, zullen ook gebiedsontwikkelingen volgens dit principe plaatsvinden.

De uitvoeringsagenda duurzaamheid is inmiddels vastgesteld. Deze agenda omvat beleidsprioriteiten en uitvoeringsactiviteiten evenals de routekaart naar Duurzaam Deventer. In deze agenda zijn onder meer de eerder door de raad vastgestelde visie Duurzaam Deventer, toekomstvisie Deventer 2030 en de Middellangetermijnbeleidsagenda vertaald in een concreet uitvoeringsprogramma.

Conclusie

In het onderhavig plan is rekening gehouden met milieu en duurzaamheid. Het bestemmingsplan past daardoor in het geldende beleid.

4.3.3 Welstandsnota

De herziening van de Woningwet, die op 1 januari 2003 in werking is getreden, heeft onder meer als doel het inzichtelijk maken van de beoordeling van de aanvragen voor bouwplannen door de welstandscommissie. Sinds 1 juli 2004 is het niet meer mogelijk, zonder vooraf bekend gemaakte criteria, welstandseisen aan bouwplannen te stellen. De gemeente Deventer heeft deze criteria vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Deventer. De nota is een beheers- en verbeteringsinstrument voor de uiterlijke verschijningsvorm in bestaande gebieden. Er is onderscheid in vier soorten criteria: de algemene welstandscriteria, de gebiedscriteria, de criteria voor bepaalde typen bouwwerken en de objectcriteria. Hoe er naar de plannen gekeken wordt, hangt af van de waarde die aan het gebied, gebouw of object wordt gehecht.

Vernieuwde welstandsnota

De gemeente Deventer heeft een vernieuwde welstandsnota (Welstandsnota Deventer, welstand- en reclamebeleid, 10 mei 2011) laten opstellen. Met de welstandsnota wordt het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Deventer beoogd. Bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit zijn onder meer het uiterlijk van individuele gebouwen en bouwwerken, de kwaliteit van het totaalbeeld van de gebouwen en bouwwerken en de erfinrichting. De welstandstoets is een belangrijk instrument voor de sturing van deze kwaliteiten.

Het Havenkwartier Deventer ligt volgens de welstandsnota in een gebied dat in ontwikkeling is. In dit gebied worden de ontwikkelingen getoetst aan het beeldkwaliteitplan. Een beeldkwaliteitplan is een plan voor nieuw te ontwikkelen gebieden of gebieden die ingrijpend worden veranderd. Beeldkwaliteitplannen hebben hetzelfde doel als de welstandsnota en vormen ook een toetsingskader voor welstand. In de beeldkwaliteitplannen worden vaak ook criteria geformuleerd voor de beoordeling van de inrichting van de openbare ruimte.

Beeldkwaliteitplan

Conform de welstandsnota dienen bouwplannen getoetst te worden aan het opgestelde beeldkwaliteitplan. Dit beeldkwaliteitplan, 'poor but sexy', heeft een inspirerend karakter en stimuleert aanvragers om met bebouwing een bijdrage te leveren aan het unieke karakter van het Havenkwartier.

Het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan vertalen de ruimtelijke ambities uit het ontwikkelingsplan. Deze documenten zijn aanvullend op elkaar: het bestemmingsplan geeft kort gezegd de regels voor de omvang en functie van bebouwing, het beeldkwaliteitplan stuurt vooral op de verschijningsvorm van de bebouwing.

Het beeldkwaliteitplan heeft daarbij niet het karakter van een blauwdruk waarin sterk op een eindbeeld wordt gestuurd. Het beeldkwaliteitplan formuleert op drie niveaus inspirerende richtlijnen voor de bebouwing. De acht algemene uitgangspunten gelden voor alle bebouwing. Hieronder wordt onder meer het zichtbaar maken van de bouwtechniek verstaan en dat

gebouwen steeds aangepast kunnen worden. Ook zoomt het beeldkwaliteitplan in op de locatie van de bebouwing: de bebouwing moet steeds goed inspelen op de veelzijdigheid in plekken en kwaliteiten in het Havenkwartier. Daarnaast wordt een onderscheid gemaakt in “gebouwenfamilies” waarvoor specifieke architectonische uitdagingen zijn beschreven. Voor elke locatie ontstaat daarmee een set regels op maat voor de architectonische uitwerking. De welstandscommissie geeft aan het beeldkwaliteitplan een goed werkbaar instrument te vinden om te sturen op ruimtelijke kwaliteit.

4.3.4 Economisch beleid

De hoofddoelstelling van het huidige gemeentelijk economisch beleid is 'het verbreden van de economische structuur en het verbeteren van de randvoorwaarden voor de lokale economische groei' (economisch businessplan 'Veerkracht en dynamiek, daar gaat het om' 2005).

Verbredende productiestructuur

Om de ambities te realiseren, wil de gemeente zich sterk maken voor het actief ondersteunen van een zich verbredende productiestructuur door:

- grotere binding van bedrijven aan Deventer (behoud en nieuw);
- verbeterd arbeidspotentieel,
- groter aandeel van de zakelijke dienstverlening in de economie van Deventer,
- vernieuwing van de productiestructuur door toepassing van nieuwe technologieën en kennisontwikkeling;
- toename van toeristische en recreatieve bedrijvigheid en verbeterde toeristische uitrusting van Deventer.

Kwaliteitsslag in het productiemilieu

Een andere ingang om de ambitie te realiseren, is via het maken van een kwaliteitsslag in het productiemilieu. Dit wil de gemeente bewerkstelligen via:

- optimale kwaliteit van bestaande werklocaties;
- tijdig en kwalitatief goed aanbod van nieuwe werklocaties;
- goede bereikbaarheid van de (binnen)stad en van het infrastructurele netwerk;
- volwaardig aanbod van hoogwaardige woonmilieus;
- vergroting van voorzieningenniveau;
- ontwikkeling van het stedelijk netwerk Stedendriehoek (Apeldoorn-Deventer-Zutphen).

4.3.5 Detailhandelsbeleid

In februari 2010 is de structuurvisie Detailhandel vastgesteld. Met deze visie zet Deventer in op het kwalitatief verbeteren van bestaande winkelgebieden. Deventer zal de komende jaren geen nieuwe gebieden aanwijzen voor de ontwikkeling van detailhandel. De toekomst wordt gezocht in het kwalitatief verbeteren van de bestaande gebieden. De nadruk in de nota ligt bij de gevestigde detailhandel en de detailhandelsstructuur, de winkelgebieden en hun onderlinge samenhang.

Het Havenkwartier wordt in de structuurvisie aangehaald als niet dagelijkse artikelensector. De broedplaats Havenkwartier biedt ruimte voor creatieve bedrijvigheid en kan worden aangemerkt als een creatieve broedplaats. De broedplaats kan gelokaliseerd worden als het gebied tussen de mr. H.F. de Boerlaan, de Scheepvaartkade en de Industrieweg. Kenmerkend voor een creatieve broedplaats is het bieden van huisvesting aan bedrijven uit de creatieve branche. Tot de creatieve branche kunnen de volgende drie hoofdsectoren worden gerekend: de kunsten, media & entertainment en de creatieve zakelijke dienstverlening. Daarnaast worden ook vaak

ambachten (voor zover artistieke vaardigheden en uniek content voorop staan) tot de creatieve branche gerekend. Kenmerkend voor de huurders van een creatieve broedplaats is het startend ondernemerschap in de creatieve branche en/of het op grond van geringe inkomsten uit creatieve bedrijvigheid niet in staat zijn het algemeen geldende huurniveau op reguliere locaties op te brengen.

Op de overige locaties op het Havenkwartier geldt de bepaling: ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit op bedrijventerreinen.

- het gaat specifiek om aan de hoofdactiviteit (productie, groothandel en/of installatie) gerelateerde ondersteunende detailhandel;
- de detailhandel is ondergeschikt in termen van omzet en benutte bedrijfsruimte;
- de verkoopruimte mag maximaal 100 m² bvo omvatten. De omzet die hier behaald wordt, mag maximaal 15% van de totale bedrijfsomzet omvatten.

Conclusie

De nieuwe ontwikkelingen, zoals de broedplaatsen, passen binnen het detailhandelsbeleid voor zover deze is gelegen in het westelijk deel van het plangebied. Hiermee is het onderhavig plan in overeenstemming met het detailhandelsbeleid.

4.3.6 Horecabeleid

Het horecabeleid van de gemeente Deventer is door de gemeenteraad op 1 juli 2009 vastgelegd in de nota: 'Ruimte voor kwaliteit Horecabeleid Deventer 2009-2014'. De Nota bevat specifiek beleid voor horeca-activiteiten op bedrijventerreinen en – als onderdeel daarvan - het Havenkwartier. Hierna wordt dit beleid beschreven.

Bedrijventerrein

Aan een bedrijventerrein ondersteunende horeca kan in bepaalde zones langs hoofdontsluitingswegen worden worden, mits deze gericht is op het bedrijventerrein waarvan het onderdeel uitmaakt. In het onderhavig bestemmingsplan zijn hiertoe nadere bepalingen opgenomen. Hotelontwikkeling, eventueel in combinatie met een vergadercentrum, is denkbaar in het plangebied van het Havenkwartier.

Broedplaats Havenkwartier

De nota kent een bijzondere positie toe aan de horecafunctie binnen het Havenkwartier. Dit is immers geen regulier bedrijventerrein maar een terrein dat wordt omgevormd naar een gemengd gebied met wonen en werken.. Deze broedplaats, wordt ingevuld met stedelijke functies waartoe ook de horeca behoort. De standaardsluitingstijd die hierop van toepassing is, is 01.00 uur. Dit is te beperkend om de broedplaats tot ontwikkeling te brengen. Om die reden heeft de burgemeester de bevoegdheid om op het Havenkwartier 12 keer per jaar een latere sluitingstijd toe te staan. Het Havenkwartier is hiertoe door de gemeenteraad aangewezen als 'horeca hotspot'. De uiterlijke sluitingstijd bedraagt in dat geval 03.00. De Bodenvoedsel en het DAVO gebouw passen binnen het 'horeca hotspot'-concept.

Regeling in het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan vertaalt het horecabeleid gedetailleerd naar de bestaande opstallen op het Havenkwartier. Binnen de bestemming Gemengd-1 is overal horeca van categorie 2b, 3a en 3b toegestaan. De locaties waar horeca van categorie 1b of 2a is toegestaan, zijn op de verbeelding aangeduid.

Het evenementenbeleid krachtens de Algemene Plaatselijke Verordening is aanvullend op het 'horeca-hotspot'-beleid voor het Havenkwartier.

4.3.7 Woonvisie 2008+

Op 25 maart 2009 is de Woonvisie 2008+ vastgesteld door de Op 25 maart 2009 is de Woonvisie 2008+ 'Kwaliteit en verscheidenheid' vastgesteld door de gemeenteraad. Op 10 januari 2011 is deze geactualiseerd en opnieuw vastgesteld. De visie op wonen bestaat uit vier uitgangspunten:

1. voldoende woningen, van goede kwaliteit;
2. een ongedeelde samenleving, op wijkniveau;
3. keuzevrijheid voor alle inwoners;
4. aanjagen van de doorstroming, beperken van de scheefheid.

Deze vier uitgangspunten vormen de basis voor verdere uitwerking van het woonbeleid. In de Woonvisie is voor het Havenkwartier het volgende opgenomen:

Het plangebied

Het Havenkwartier wordt gezien als de grootste kans voor functieverandering in het bestaande stedelijk gebied van Deventer. Het Havenkwartier is een functieveranderingslocatie met kans voor aantrekkelijke stedelijke woonmilieus, nadrukkelijk gecombineerd met wonen en werken. In het Havenkwartier ligt de beleidsdruk vooral op een verschuiving in het bouwprogramma naar meer grondgebonden wonen in hoge dichtheden (referentie: Haveneilanden Amsterdam).

Schets van de wijk

Het havenkwartier is nu een bedrijventerrein met alleen wonen langs de mr. H.F. de Boerlaan. De ligging nabij het centrum en de goede aansluiting op het station en de A1, maken dit gebied tot een potentieel hoog kwalitatief woon- en werkgebied.

Visie 2008+

Ontwikkeling van het Havenkwartier krijgt prioriteit: een inbreidingslocatie die grote kwaliteit aan de stad Deventer kan toevoegen. Het Havenkwartier wordt een gemengd gebied, waarbinnen wonen, bedrijven en kantoren denkbaar zijn.

Aanknopingspunten voor het programma

Het deelgebied mr. H.F. de Boerlaan leent zich voor grondgebonden wonen in relatief hoge dichtheid met stedelijke uitstraling. Voor het programma voor het Havenkwartier gelden als randvoorwaarden:

- ruimte voor stadswoningen;
- water gebruiken als woonkwaliteit: aan het water dus woonfuncties;
- in combinatie met particulier opdrachtgeverschap;
- ruimte voor woon-werk-combinaties. Broedplaatsfunctie behouden (ook startende ondernemers ruimte bieden).

Het huidige indicatieve programma vraagt om een accentverschuiving naar meer grondgebonden wonen (stadswoningen).

Indicatief programma voor nieuwbouw en herstructurering eerste fase

	Huur	Koop	Totaal
--	------	------	--------

	Sociaal	Vrije markt	Sociaal	Vrije markt	
Eengezins					130
Meergezins					205
Totaal	30	40	0	265	335

Concreet betekent dit het volgende: Zoeken naar mogelijkheden om de randvoorwaarden voor ontwikkeling van het Havenkwartier (deelgebied mr. H.F. de Boerlaan) bij te stellen tot een meer grondgebonden programma.

Conclusie

Dit bestemmingsplan biedt een voldoende flexibel kader om het volkshuisvestelijke programma voor het Havenkwartier uit te voeren. Voor het opnemen van een regeling als bedoeld in artikel 3.1.2, eerste lid Bro (het stellen van regels met betrekking tot sociale huur- en koopwoningen) bestaat overigens geen aanleiding. De gemeente is eigenaar van de gronden en kan in die hoedanigheid sturend optreden ten aanzien van de woningbouwcategorieën. Het volkshuisvestelijke concept voor het Havenkwartier is met name gericht op het stimuleren zelfbouw en kleinschalige projecten. Binnen de zelfbouwkavels zijn kavelmaten en opstalvormen in principe vrij. Daardoor kunnen de uitgifteprijzen zich goed verhouden tot de sociale sector. Met betrekking tot het grondgebonden programma is het bestemmingsplan niet zozeer dwingend als wel faciliterend van aard. Met name in de bestemming Gemengde doeleinden-2 bestaat de mogelijkheid om grondgebonden woningen te bouwen. Tevens biedt het Havenkwartier ruimte voor studentenhuisvesting.

4.3.8 Ontwikkelingsplan Ruimte voor ideeën

Specifiek voor het Havenkwartier is het Ontwikkelingsplan Havenkwartier Deventer - Ruimte voor ideeën opgesteld. Hier is in het vorige hoofdstuk reeds op ingegaan. Verwezen wordt naar het vorige hoofdstuk waarin dit plan uitvoerig is beschreven.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden

5.1 Waterhuishouding

De waterhuishouding in het plangebied zal slechts in beperkte mate wijzigen: Het plangebied is nu grotendeels verhard of bebouwd en zal dit ook in de toekomst zijn. Wel worden plaatselijk functies aan het oppervlaktewater toegevoegd. In overleg met de gemeente, het waterschap en de ontwerper voor de openbare ruimte is een rapport over de toekomstige waterhuishouding opgesteld. In onderstaande tabel is per waterthema de situatie in het gebied aangegeven.

Thema	Relevant?	Toelichting
Veiligheid	Ja	In het plangebied ligt een primaire waterkering. Het plan voorziet niet in ontwikkelingen op of nabij deze waterkering. In het bestemmingsplan is in aansluiting op de Keur een dubbelbestemming Waterstaat- Waterkering opgenomen.
Waterberging	Nee	In de huidige situatie is het plangebied vrijwel volledig bebouwd of verhard. Dit zal in de toekomstige situatie niet veranderen.
Riolering	Ja	In de huidige situatie is het plangebied gerioleerd middels een gemengd stelsel. Door het toevoegen van functies zal de hoeveelheid af te voeren vuil water mogelijk toenemen. Anderzijds zal de hoeveelheid hemelwater die via het riool wordt afgevoerd mogelijk afnemen. Bij het opstellen van het rioleringsplan in 2003 is voor Bergweide geen rekening gehouden met het afkoppelen van hemelwater. In de toekomstige situatie kan het afvalwater uit het gebied via het bestaande gemengde stelsel worden afgevoerd. Wel dient er aandacht te worden besteed aan de kwaliteit van het stelsel. Als er wegrenovaties plaatsvinden kan er mogelijk 'werk met werk' gemaakt worden door riolering met een geringe restlevensduur te vervangen.

Hemelwaterafvoer	Ja	In de huidige situatie wordt het hemelwater dat afkomstig is van de verharde oppervlakken, afgevoerd via het gemengde rioolstelsel naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. In het kader van de nota Waterbeheer 21e eeuw, moet worden gestreefd naar afkoppeling van het hemelwater dat afkomstig is van verharde oppervlakken. Centraal hierbij staat dat afwenteling moet worden voorkomen, door het hanteren van de drietrapsstrategie 'vasthouden - bergen - afvoeren'. Hoewel afkoppelen gezien de uitgangspunten van het waterschap niet verplicht is, streeft de gemeente wel naar het afkoppelen van zoveel mogelijk verhard oppervlak. Vooral het afkoppelen van dakoppervlak is in dit plangebied kansrijk. Bij de nadere uitwerking van plannen dient dit meegenomen te worden. Afkoppeling van wegoppervlak is minder kansrijk. Afstromend hemelwater van wegen is niet schoon en moet eerst gezuiverd worden alvorens het geloosd mag worden op oppervlaktewater. De afvoer van het hemelwater van het verharde terreinoppervlak moet aangesloten worden op het gemengde rioolstelsel. Infiltratie van hemelwater is op deze locatie niet gewenst gezien de bodemverontreiniging die in het plangebied voorkomt.
Watervoorziening	Nee	Het Havengebied staat middels de Prins Bernhardsluis in verbinding met de IJssel. Daarnaast wordt water het gebied ingepompt via het gemaal Ankersmit. Dit aspect wijzigt niet ten gevolge van het plan.
Oppervlaktewaterkwantiteit	Ja	In extreme neerslag- en waterafvoersituaties kan het oppervlaktewaterpeil boven de + 6,00 m NAP komen. Om die reden hanteert het waterschap de eis dat het vloerpeil van toekomstige woningen binnen het Havenkwartier op NAP + 6,40m moet liggen. Aan die eis kan worden voldaan.
Grondwaterkwantiteit	Ja	De gemiddeld hoogste grondwaterstand in het plangebied ligt op circa 4,8 m + NAP. Het maaiveldniveau ligt boven 6,0 m + NAP. De ontwateringsdiepte is hiermee meer dan 1,20 m. De gemeente gaat uit van een minimale ontwateringsdiepte voor nieuwbouw inclusief kruipruimte van 70 cm (Rioleringsplan 2010-2015). Er is dus geen belemmering voor het realiseren van de gewenste functies.
Grondwaterkwaliteit	Ja	Het plangebied ligt in zijn geheel binnen de boringsvrije zone Deventer-Ceintuurbaan. Deze zones zijn onderdeel van de milieubeschermingsgebieden die in de Omgevingsverordening van de provincie zijn aangewezen ter bescherming van drinkwaterwingebieden. Binnen deze boringsvrije zones geldt een verbod voor: - het uitvoeren van lozingen in de bodem; - mechanische ingrepen op of in de bodem; - het tot stand brengen van bodemenergiesystemen op meer dan 50 m diepte.
Verdroging	Nee	
Natte natuur	Nee	

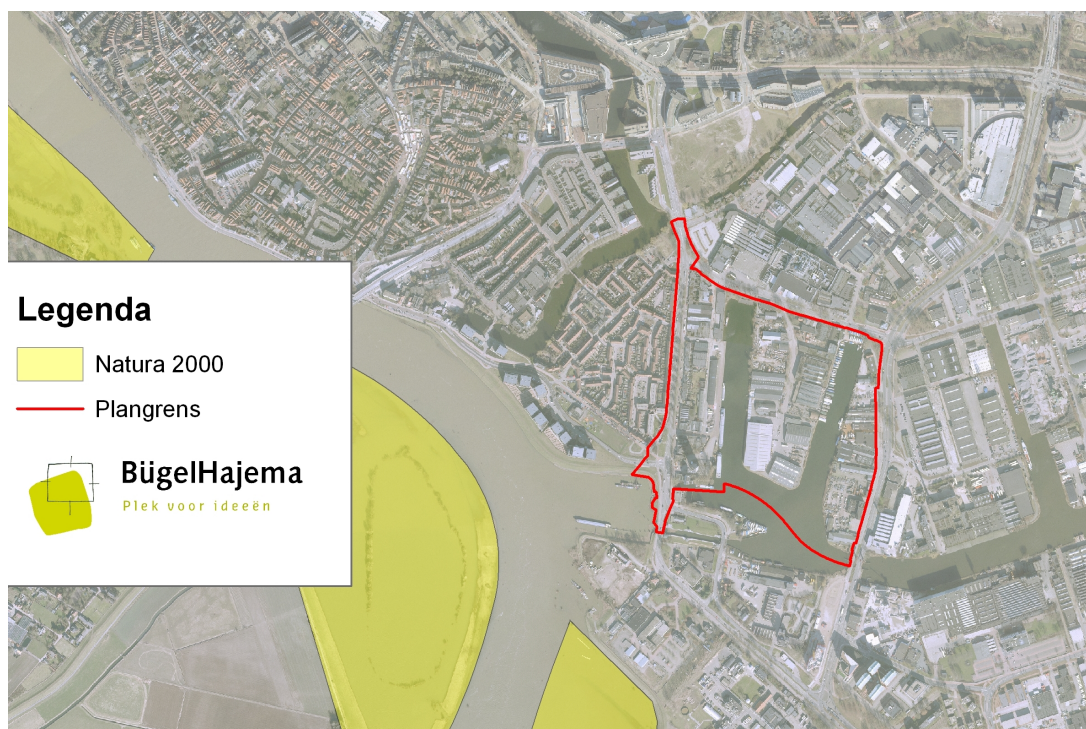
Inrichting en beheer	Nee	
----------------------	-----	--

5.2 Ecologie

5.2.1 Natuurbeschermingswet

Vanuit het oogpunt van natuurwetgeving is een aantal wettelijke regelingen relevant in het kader van dit bestemmingsplan. Het gebied is niet gelegen binnen de begrenzing van een Natura 2000-gebied, maar wel op enige afstand daarvan, te weten de IJsseluiterwaarden. Ook is het plangebied niet gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur of een beschermd natuurmonument. Uit de voortoets is gebleken dat er geen significante effecten zijn te verwachten van de ontwikkeling op het Natura 2000-gebied. Meer in het bijzonder is uit onderzoek gebleken dat zowel tijdens de beheerfase als tijdens de bouwphase significante effecten uitgesloten kunnen worden geacht.

Uit onderzoek is gebleken dat tijdens de beheerfase geen significante effecten zullen optreden als gevolg van de herinrichting van het gebied.



5.2.2 Flora en fauna

Van toepassing is de sinds 1 april 2002 van kracht zijnde Flora- en faunawet. Deze wet voorziet in de bescherming van planten en dieren in heel Nederland.

Aan de hand van een verkennend veldonderzoek, dat is uitgevoerd in februari 2010, is door DHV een inschatting gemaakt van het voorkomen van beschermde diersoorten binnen het plangebied. Uit de resultaten van dit flora en fauna onderzoek is gebleken dat in het onderzoeksgebied specifieke aandacht noodzakelijk is voor de mogelijke aanwezigheid van vaatplanten, vleermuizen, broedvogels en vissen. In aansluiting hierop heeft in 2011 nader onderzoek plaatsgevonden bestaande uit bureauonderzoek en veldbezoek. Dit leidt tot de volgende conclusies:

1. er worden geen effecten verwacht op beschermde vaatplanten en vissen;
2. verspreid in het plangebied staan enkele gebouwen die potentieel geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. Het gaat hierbij met name om woningen met gevelpannen en open stootvoegen. Uit veldbezoek is vast komen te staan dat in het plangebied vleermuizen aanwezig zijn. Voor de woningen langs de Mr. H.F. de Boerlaan die het eerst gesloopt zullen worden (109 t/m 147), is het vleermuizenonderzoek afgerond conform het vleermuizenprotocol. In één van deze woningen zijn vleermuizen aangetroffen. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het slopen dient te worden aangegeven welke mitigerende maatregelen worden genomen. Voor de overige deelgebieden geldt dat voorafgaand aan de sloop van gebouwen nog wel aanvullend vleermuizenonderzoek dient te worden uitgevoerd;
3. bij renovatie of verbouw van de hoge silo dient rekening gehouden te worden met de opgehangen nestkast voor een slechtvalk (jaarrond beschermde nestplaats). In het hele plangebied zijn foeragerende huismussen aangetroffen. Daarnaast is een broedplaats van de huismus aangetroffen, dit betreft echter een woning die voorsnog niet gesloopt zal worden. Werkzaamheden die leiden tot verstoring van slechtvalk of huismus dienen buiten de broedperiode plaats te vinden;
4. Indien verblijf- of nestplaatsen van vleermuizen of jaarrond beschermde vogels vernietigd worden, dienen alternatieve verblijf- en nestplaatsen te worden aangeboden. Hierbij is het van belang dat deze gerealiseerd zijn, ruim voordat de bestaande verblijf- en nestplaatsen worden vernietigd.

5.3 Archeologie

Beschrijving fysieke en natuurlijke omgeving

Het natuurlijk landschap rond de stad Deventer bestaat grotendeels uit jong dekzand. Het jonge dekzand is door de wind afgezet tijdens de laatste ijstijd (ca. 120.000-10.000 jaar geleden). De dekzandruggen waren goed geschikt voor akkerbouw en vaak al vanaf de prehistorie door mensen in gebruik.

Tijdens het laatste deel van de laatste ijstijd (ca. 15.000-10.000 jaar geleden) werd ook in het IJsseldal een grote hoeveelheid dekzand afgezet. Er werd een dekzandrug gevormd, die als waterscheiding fungeerde. Hierdoor stond het noordelijke deel van de IJssel bij Deventer niet meer in contact met de Rijn en werd door het IJsseldal alleen water van lokale beken naar het noorden afgevoerd. In de loop der tijd vond vernatting plaats, omdat de beken in het IJsseldal die naar het zuiden afwaterden door overstromingen uit het rivierengebied naar het noorden werden gestuwd. Hierdoor ontstond uiteindelijk tussen 350 en 600 een doorbraak in de waterscheiding en vanaf dat moment was (weer) sprake van een grote rivier in het IJsseldal. Het tijdstip waarop de waterscheiding doorbrak is nog onduidelijk. Duidelijk is wel dat in de prehistorie en de Romeinse tijd er geen grote rivier door het IJsseldal stroomde.

Vanaf het doorbreken van de waterscheiding tot het aanleggen van de dijken stonden grote delen van het jonge dekzandlandschap onder invloed van de IJssel. De IJssel was een meanderende rivier, waarvan de hoofdgeul zich insneed in oudere lagen en zich bij het insnijden geleidelijk verplaatste. Hierdoor ontstond een brede stroomgordel met restgeulen. In perioden van hoog water trad de IJssel regelmatig buiten haar oevers en buiten de stroomgordel. Na de bedijking vanaf de 14de eeuw nam de invloed van de IJssel af, maar vonden nog wel af en toe dijkdoorbraken plaats.

Het bestemmingsplangebied stond na het doorbreken van de waterscheiding tussen 350 en 600 onder invloed van de IJssel. Na het aanleggen van de dijken vanaf de 14de eeuw bleef het bestemmingsplangebied buitendijks liggen en bleef daarmee onder de invloed van de rivier. Het is nog onduidelijk hoe het bestemmingsplangebied er voor het doorbreken van de waterscheiding, uit moet hebben gezien, toen alleen lokale beken door het IJsseldal stroomden. Vermoedelijk zijn delen van dit landschap door de rivier opgeruimd. Ook is het nog onduidelijk hoe het natuurlijk landschap er uit heeft gezien voor de aanleg van de dijken.

Beschrijving archeologische en historische elementen

Prehistorie

Er zijn in het bestemmingsplangebied geen archeologische vindplaatsen uit de prehistorie bekend. Dit betekent niet dat er met zekerheid geen prehistorische vondsten of vindplaatsen aangetroffen kunnen worden, de kans hierop is echter laag tot matig.

Tijdens een groot deel van de prehistorie, na de laatste ijstijd, stroomde geen grote rivier door het IJsseldal. Door een grote dekzandrug, die als waterscheiding fungeerde, stroomden alleen lokale beken door het IJsseldal. Het is nog onduidelijk hoe het natuurlijk landschap in het bestemmingsplangebied er in deze periode uit moet hebben gezien. Ook is het onduidelijk of en hoe de mens dit landschap had ingericht.

Middeleeuwen

Het gehele bestemmingsplangebied maakte tot de aanleg van de vestingwerken deel uit van de stadswelden, waar het vee van de burgers van de stad graasde. De stadswelden maakten deel uit van de uiterwaarden en bij hoog water stond het grootste deel van het gebied onder water.

Er was in de middeleeuwen dan ook bijna geen sprake van permanente bebouwing.

Uitzondering hierop vormde de historisch bekende kapel van Sint Anna, waarvan de locatie ongeveer in het midden van het bestemmingsplangebied, tussen de 1e Havenarm en de Sint Olafstraat lag. Deze kapel werd in het midden van de 15de eeuw gesticht door Johan Kerstekens. Al in 1551 werd toestemming gegeven om de kapel weer af te breken. Dit gebeurde echter pas in 1580. De kapel is onder andere weergegeven op de kaart van Jacob van Deventer (ca. 1560) en verschillende afbeeldingen van het beleg van Rennenberg (1578). De exacte locatie is echter op basis van de historische kaarten niet vast te stellen.

Nieuwe tijd

In de omgeving van de kruising van de Zutphenselaan/Pothoofd en de mr. H.F. de Boerlaan lag een belegeringskamp uit de Tachtigjarige Oorlog. Deze schans van Hopman Jan Corput is afgebeeld op een schilderij van het beleg van Rennenberg (1578). Ook de locatie van deze schans is alleen bij benadering vast te stellen.

In de uiterste noordwestelijke punt van het bestemmingsplangebied, ter hoogte van het Teugseplein en de Hunneperkade, ligt een deel van de voormalige vesting van Deventer in het bestemmingsplangebied. De vestingwerken van Deventer werden van 1597 tot 1621 aangelegd in de vorm van een stelsel van aarden wallen met acht ruitvormige bastions en een gracht eromheen. Tussen de bastions werden vijf driehoekige verdedigingswerken aangelegd, de ravelijnen. Rond 1700 werden de vestingwerken uitgebreid met tenailles en een glacis, een helling die schuin afloopt naar het maaiveld buiten de vesting vanwaar met kanonnen en

geweren de vijand beschoten kon worden. Een deel van het glacis ligt binnen het bestemmingsplangebied.

Verwachting, selectie

Omdat het gebied voor de aanleg van de dijk rond de Bergweide direct onder invloed van de rivier stond, was het gebied minder aantrekkelijk voor bewoning en zijn eventuele resten opgeruimd door de rivier. Daarom heeft het grootste deel van het bestemmingsplangebied een lage archeologische verwachting.

Binnen het bestemmingsplangebied ligt een aantal locaties waarop op basis van historische gronden mogelijk archeologische resten te verwachten zijn. De locatie van de kapel van Sint Anna, tussen de 1e Havenarm en de Sint Olafstraat, heeft een middelhoge archeologische verwachting. Dit geldt ook voor de locatie van het belegeringskamp uit de Tachtigjarige Oorlog, ter hoogte van de kruising

mr. H.F. de Boerlaan en de Zutphenselaan/Pothoofd. De locatie waar het glacis heeft gelegen heeft een hoge archeologische verwachting.

Consequenties voor het bestemmingsplan

Gebieden die op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer een middelhoge en hoge verwachting hebben, dienen in het bestemmingsplan opgenomen te worden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied. Voor de voorwaarden die hier van toepassing zijn, wordt verwezen naar de planregels.

In de planregels is vastgelegd dat bij ingrepen met een diepte van 50 cm of meer en een oppervlakte groter dan 100 m² een archeologisch rapport zal worden verlangd. De diepte van 50 cm is gekozen, omdat in de meeste gevallen de verstoringen van bestrating en kabels en leidingen tot deze diepte gaan.

In de Monumentenwet is een oppervlakte van 100 m² aangegeven als ondergrens. Bodemverstoringen die kleiner zijn dan deze oppervlakte, worden uitgezonderd van archeologische verplichtingen. Gemeenten zijn vrij om deze ondergrens in verordeningen of bestemmingsplannen aan te passen. Voor de gebieden buiten de historische binnenstad is deze 100 m² echter een redelijke grens. In een ontgraving met een oppervlakte van kleiner dan 100 m² is de waarneembaarheid van archeologische sporen in de meeste gevallen niet duidelijk genoeg en zijn uit de waargenomen sporen lastig structuren aan te wijzen. Daardoor wegen de kosten van archeologisch onderzoek niet op tegen de informatie die uit de ontgraving tot 100 m² te halen is. In ontgravingen vanaf 100 m² zijn sporen en structuren duidelijker waarneembaar en kan relatief meer informatie worden gedocumenteerd. Door de ondergrens op 100 m² te leggen, worden vooral kleine particuliere initiatieven ontzien.

Bij een oppervlakte van 100-200 m² zal in de praktijk geen archeologisch onderzoek worden verlangd. Alleen wanneer een ingreep van deze oppervlakte zal plaatsvinden in de buffer van een historische boerderij of in de directe omgeving van een archeologische vindplaats, zal enige vorm van archeologisch onderzoek worden gevraagd. Dergelijke locaties komen echter in dit bestemmingsplan niet voor.

Wanneer een oppervlakte van 200 m² of meer zal worden verstoord, zal in de meeste gevallen wel een volledig archeologisch onderzoek worden gevraagd.



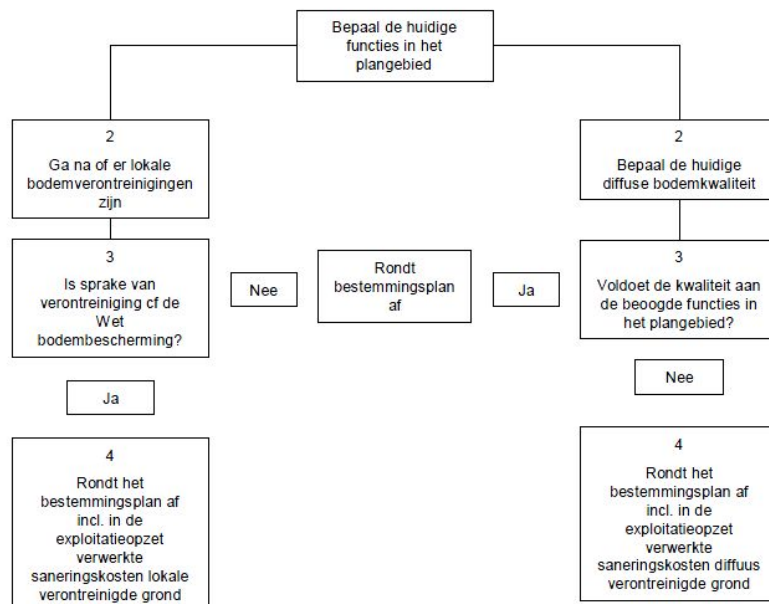
Bronnen: Hove, J. ten, 1998. Aan knellende banden ontworsteld. De stedenbouwkundige ontwikkeling van Deventer in de 19de eeuw, Kampen, 20-21.

Nalis, H.J., 2004. Een prent van Joannes van Doetecum en andere afbeeldingen van het beleg van Deventer door Rennenberg in 1578. Deel II: De stadsplattegrond op de prent in: Deventer Jaarboek 2004, 7-35.

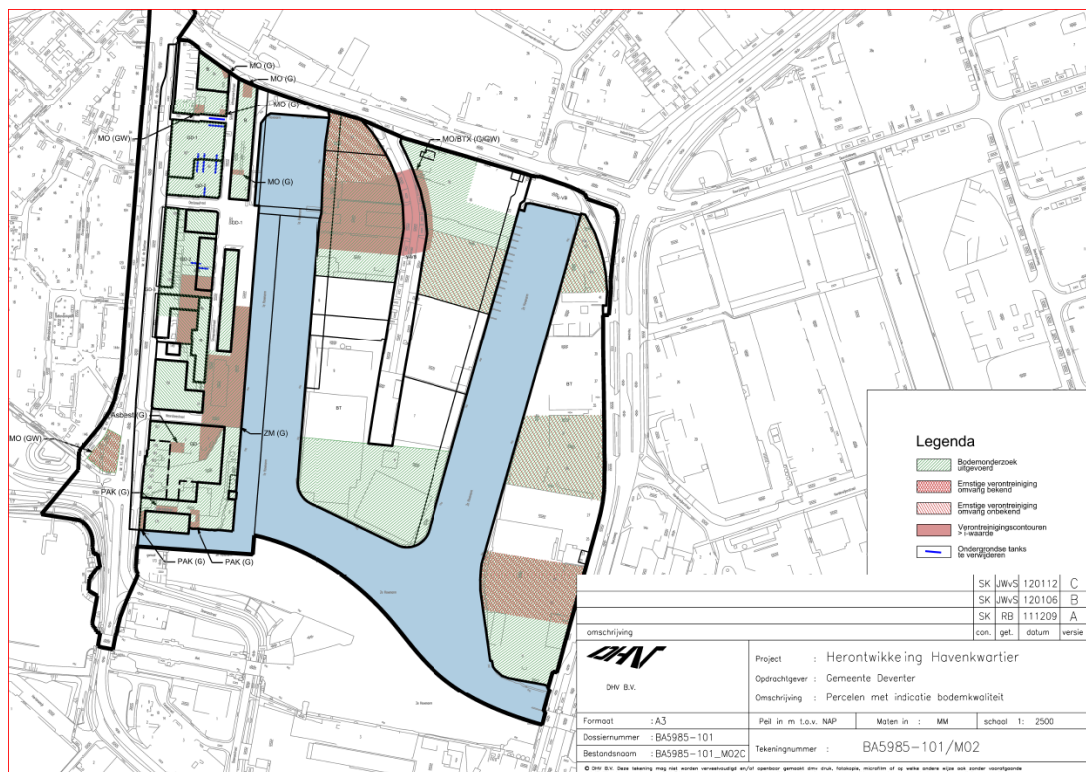
5.4 Bodemkwaliteit

Bij transformatie van (delen van) het Havenkwartier naar nieuwe functies dient rekening te worden gehouden met de bodemsituatie. Weliswaar zijn de aspecten van bodemverontreiniging en de noodzaak van sanering geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures, dat neemt niet weg dat aannemelijk moet zijn gemaakt dat de aanwezige bodemverontreiniging aan de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat. Indien blijkt dat de bodemkwaliteit niet direct geschikt is voor de gewenste bestemming, zal een afweging gemaakt moeten worden over de in acht te nemen saneringswijze in relatie tot de maatschappelijke en financiële lasten.

De bodemtoets voor het onderhavige bestemmingsplan is volgens het onderstaande stappenplan verlopen.



In het rapport 'Bodemtoets Havenkwartier Deventer' (december 2011) zijn de resultaten van het stappenplan verwerkt. Het rapport toont aan op welke gebiedsdelen de bodem geschikt is voor het toekomstige programma van het Havenkwartier, dan wel tegen welke fysieke en financiële maatregelen de bodem daarvoor geschikt is te maken.



Samengevat levert dit per plandeelgebied de volgende conclusies op:

Plandeel mr. H.F. de Boerlaan 'westelijk deel'

Het bodemonderzoek bevat een nagenoeg volledig beeld van de aanwezige bodemkwaliteiten in het plandeel aan de mr H.F. de Boerlaan. Op basis van dat beeld mag worden aangenomen dat de aanwezige bodemverontreiniging niet de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat.

Plandeel St. Olafstraat 'midden deel'

Het bodemonderzoek bevat geen volledig beeld van de bodemkwaliteit en omvang van aanwezige bodemverontreinigingen in het plandeel aan de St. Olafstraat. Op basis van het beschikbare beeld van de verontreiniging kan gesteld worden dat het geen probleem vormt voor het huidige gebruik. De aanwezige bodemverontreiniging staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg. Daarbij dient te worden overwogen dat nieuwbouw en wijziging van functies slechts is toegestaan nadat van de wijzigingsbevoegdheid gebruik is gemaakt, in welk kader de voorwaarde is opgenomen dat de bodemkwaliteit alsnog zodanig is of wordt gemaakt dat de nieuwe functie kan worden toegestaan. Zeker in het geval van woningbouw dient dan rekening te worden gehouden met extra kosten voor bodemsanering.

Plandeel Hanzeweg 'oostelijk deel'

Het bestemmingsplan laat noch bij recht, noch bij wijziging, ontwikkelingen toe op dit plandeel. Het aspect bodem is derhalve niet relevant bij de afweging omtrent de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Conclusie bodemkwaliteit

Uitsluitend voor het plandeel St. Olafstraat, in het rapport aangeduid als het 'midden deel', moet de bodemgesteldheid tot nadere afwegingen leiden. Exacte keuzes over de saneringsvariant kunnen niet eerder dan in het stadium van de uitvoering worden gemaakt. Dat is het gevolg van het feit dat het toekomstige functionele programma pas na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid gerealiseerd kan worden. Wat echter ook zij van de te kiezen saneringsvariant, de bandbreedte van de geraamde saneringskosten is in de exploitatieopzet van het bestemmingsplan verwerkt. Dit betekent dat in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan op het aspect bodem is voorzien.

5.5 Geluidskwaliteit

Het plangebied staat onder invloed van geluidsbronnen waarop de Wet geluidhinder van toepassing is. Het gaat dan om wegverkeerslawaaai en industrielawaai. Daarom is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de gevelbelastingen op de nieuw te bouwen geluidgevoelige gebouwen. Dat onderzoek is een uitwerking van de rapportage "Milieu- en RO-aanpak Havenkwartier", definitief, (22 juni 2010). De resultaten van het onderzoek zijn neergelegd in het rapport 'Havenkwartier Deventer, akoestisch onderzoek' (december 2011).

De gevoelige gebouwen (woningen) liggen binnen de wettelijke geluidzones van de volgende relevante geluidbronnen

1. Mr. H.F. de Boerlaan / Zutphenseweg;
2. Industrieweg;
3. Pothoofd;
4. Deensestraat;
5. Hanzeweg;
6. Industrierrein Bergweide.

In het akoestische onderzoek is het plan in drie deelgebieden opgedeeld vanwege de uiteenlopende mate van uitwerking van het plan. Terrein A is gelegen tussen de Mr. H.F. de Boerlaan en de eerste havenarm. Terrein B bestaat uit de drie wijzigingslocaties tussen de Mr. H.F. de Boerlaan en de eerste havenarm. Terrein C is het wijzigingsgebied tussen de 2e havenarm en de Hanzeweg. Doel van het onderzoek is te bepalen of op de gevels van de nieuwe woningen wordt voldaan aan de grenswaarden bij of krachtens de Wet geluidhinder. Indien sprake is van een overschrijding wordt onderzocht welke geluidbeperkende maatregelen getroffen kunnen worden. Indien niet kan worden voldaan aan de geldende grenswaarden, wordt aangegeven voor welke woningen een hogere waarde dient te worden vastgesteld.

Uit de resultaten blijkt dat vanwege de nabijgelegen wegen en het industrierrein Bergweide op een aantal locaties de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Per geluidbron (wegverkeerslawaaai en industrielawaai) zijn de resultaten van het akoestische onderzoek als volgt.

5.5.1 Wegverkeers- en spoorweglawaaai

Wegverkeerslawaaai

In de zin van de Wet geluidhinder is het plangebied te typeren als 'stedelijk gebied'. De zonebreedte langs de Mr. H.F. de Boerlaan / Zutphenseweg en de Hanzeweg is 350 meter. De zonebreedte langs de Industrieweg, Pothoofd en de Deensestraat is 200 meter. Wegen die geen wettelijke zone hebben en waarop de eisen van de Wet geluidhinder dus niet van toepassing zijn, zijn:

- a. wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- b. wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. De wegen binnen het plangebied zijn 30 km wegen. De intensiteit op deze wegen is erg laag, zodat de geluidbelasting naar verwachting lager zal zijn dan 48 dB.

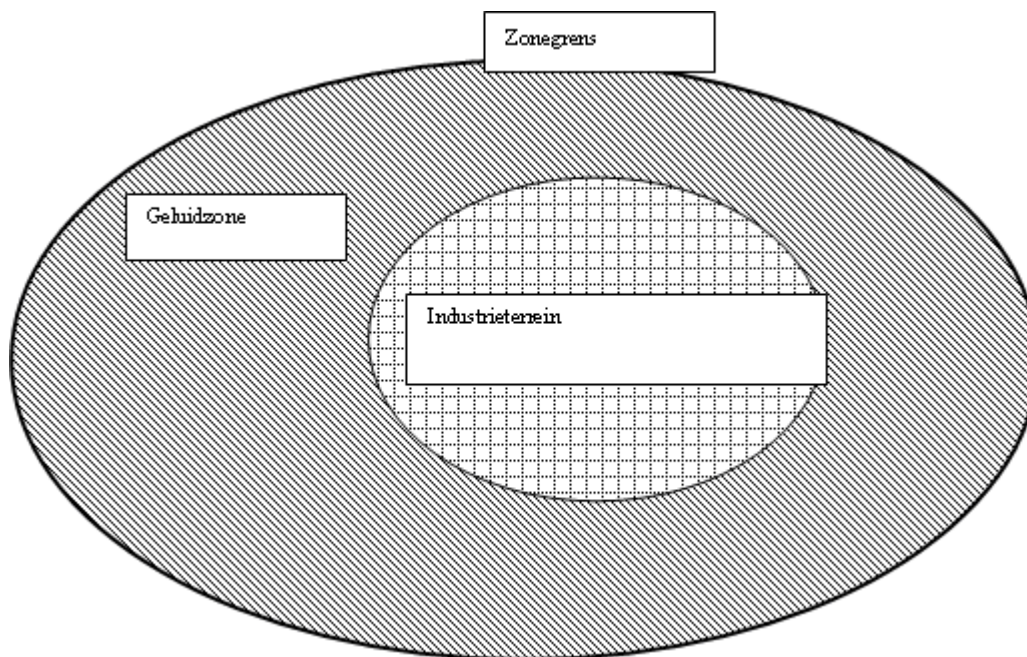
Ten aanzien van de relevante zoneplichtige wegen buiten het plangebied, geldt het volgende. De hoogste geluidbelasting bedraagt niet meer dan 63 dB. Hiermee wordt de maximale grenswaarde niet overschreden. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 68 dB (zonder aftrek art. 110g Wgh). Voor de woningen met een geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde dienen hogere waarden te worden vastgesteld. Hiervoor kan worden aangesloten op de toepasselijke ontheffingscriteria uit het gemeentelijke geluidbeleid: de nog niet geprojecteerde woningen binnen de bebouwde kom worden ofwel (1^e) in een stadsvernieuwingsplan opgenomen, ofwel (5^e) ter plaatse gesitueerd als vervanging van bestaande bebouwing. Aanvullend hierop kan een hogere waarde van meer dan 53 dB uitsluitend worden vastgesteld indien voldoende verzekerd wordt dat de verblijfsruimte, alsmede de tot de woning behorende buitenruimte niet aan de uitwendige scheidingsconstructie worden gesitueerd waar de hoogste geluidbelasting optreedt, tenzij overwegingen van stedenbouw of volkshuisvesting zich daartegen verzetten. Dit zal bij het ontwerp van de gebouwen moeten worden uitgewerkt.

Voor het wijzigingsgebied tussen de eerste en twee havenarm (terrein C in het rapport) is inzichtelijk gemaakt waar woningbouw mogelijk is en waar zich aandachtsgebieden bevinden. De maximale grenswaarde wordt niet overschreden in het gebied. Ten aanzien van terrein C geldt dat, afhankelijk van de afstand van de woonbebouwing tot de weg, voor de Industrieweg en Hanzeweg het mogelijk is dat hogere waarden dienen te worden vastgesteld. In de concrete uitwerking van het gebied wordt hiermee rekening gehouden.

5.5.2 Industrielawaai

Gezoneerd industrieterrein

Voor de Industrierreinen Bergweide, Kloosterlanden, Hanzepark en Veenoord is bij Koninklijk Besluit d.d. 11 juni 1993 een geluidzone vastgesteld. Het plangebied Havenkwartier maakt deel uit van dit industrieterrein. Op grond van artikel 53 van de Wet geluidhinder moet voor industrieterreinen waarop grote lawaaimakers aanwezig of planologisch mogelijk zijn, een zone zijn vastgesteld. Welke bedrijven gerekend worden tot de grote lawaaimakers is opgenomen in het 'Besluit omgevingsrecht' (artikel 2.1.3 Bor).



De geluidzone (het aandachtsgebied) ligt tussen het industrieterrein en de zonegrens. Buiten de geluidzone mag de geluidbelasting van alle bedrijven tezamen niet meer dan 50 dB(A) bedragen. In de zone gelden grenswaarden voor de geluidbelasting van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen (maximale ontheffingswaarde nieuwe situaties is 55 dB(A)). Op een industrieterrein behoren strikt genomen geen woningen aanwezig te zijn.

Volgens planning wordt in 2012 het bestemmingsplan Bergweide vastgesteld. In dit plan worden de begrenzingen van het industrieterrein en de geluidzone op een aantal punten gewijzigd. Deze wijzigingen hebben geen negatieve gevolgen voor het plangebied Havenkwartier.

Indien een deel van het industrieterrein planologisch zodanig wijzigt dat het geen deel meer uitmaakt van het industrieterrein, maakt het vervolgens deel uit van de geluidzone. De geluidzone betreft immers het gebied rond het betrokken terrein, waarbuiten de geluidbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan (artikel 40 Wet geluidhinder). Concreet betekent dit voor het Havenkwartier dat het plangebied wijzigt van een gezoneerd industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder naar een gemengd gebied met geluidgevoelige bestemmingen binnen de geluidzone van het industrieterrein Bergweide. Woonbestemmingen moeten daarom getoetst worden aan de voorschriften zoals opgenomen in de Wet geluidhinder (artikel 41 e.v.).

Consequenties voor het bestemmingsplan

Voor het bestemmingsplan wordt aangesloten bij de rapportage 'Milieu- en RO-aanpak Havenkwartier'. Voor industrielawaai zijn de onderstaande voorwaarden relevant:

Paragraaf 3.2.1 borgen geluidruimte bedrijven:

1. Geluidbelasting maximaal 55 dB(A) rekening houdend met groei Bergweide (15%).
2. De hogere waarden worden vastgesteld op basis van de berekende geluidbelasting met een marge van 1 dB(A) tot maximaal 55 dB(A).
3. Voor gronden en bouwhoogten met geluidbelasting van meer dan 55 dB(A) is woningbouw

alsnog mogelijk met binnenplanse afwijking indien door afscherming en dove gevels de geluidbelasting maximaal 55 dB(A) bedraagt.

4. Toepassing dove gevels in planregels waarborgen.

De inpassing van de woontorens is ook beschreven in deze paragraaf.

Paragraaf 3.2.2: vormgeven milieuzonering. Er dient een afstand van 50 meter tot het terrein van Roto Smeets te worden aangehouden.

Voor de gebouwen waarvoor sprake is van een overschrijding van de maximale grenswaarde dienen de gevels 'doof' te worden uitgevoerd.

Het treffen van maatregelen aan het industrieterrein is geen optie omdat er voldoende geluidruimte voor de industrie moet zijn. In dit geval zijn de volgende ontheffingscriteria van toepassing:

1. de woningen worden in een dorps- of stadsvernieuwingsplan opgenomen, dan wel vullen door de gekozen situering een open plaats op tussen aanwezige bebouwing, of;
2. de woningen worden ter plaatse gesitueerd als vervanging van bestaande bebouwing.

Voor gronden en bouwhoogten met een geluidbelasting van meer dan 55 dB(A) is woningbouw alsnog mogelijk met een binnenplanse afwijking indien door afscherming en dove gevels de geluidbelasting maximaal 55 dB(A) bedraagt. Voor het terrein C zal hiermee rekening worden gehouden. Vanaf de tweede bouwlaag wordt overal de maximale grenswaarde overschreden. De hoogste gecumuleerde geluidbelasting bedraagt 64 dB (zonder aftrek art. 110g Wgh). De verplichting om dove gevels toe te passen in die gevallen waar de geluidbelasting hoger is dan de maximaal te ontheffen grenswaarde, is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

5.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

In de huidige situatie is het gehele gebied in gebruik als bedrijventerrein met enkele woningen. Het plangebied, exclusief het water, bedraagt circa 14 ha. Uitgaande van CROW-kentallen voor de verkeersproductie van woon- en werkgebieden (publicatie 256) bedraagt de verkeersproductie 2.300 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm).

In de toekomst zal een deel van het gebied worden herontwikkeld tot een gemengd gebied met wonen en werken. Hier zal dan ook sprake zijn van een wijziging van de verkeersproductie. Uitgaande van 190 woningen zal de toename 1.100 (mvt/etm) bedragen.

In de toekomstige situatie is een deel van het gebied herontwikkeld tot een gemengd gebied met wonen en werken. Door de variatiemogelijkheden van functies die binnen het plangebied mogelijk zijn, is het niet mogelijk een valide inschatting te maken van de toekomstige verkeersintensiteiten. Vooralsnog is uitgegaan van een worst-case benadering waarbij het verkeer verdubbelt ten opzichte van de huidige situatie. De inrichting van het openbare gebied gaat uit een maximale snelheid van 30 km/h.

Parkeren

Het Havenkwartier onderscheidt zich als een gebied waar veel mogelijk is en veel ruimte wordt geboden aan experimenten en nieuwe werkconcepten. De toekomstige parkeerbehoefte is daarom niet goed voorspelbaar. Voor het Havenkwartier is daarom een parkeerstrategie opgesteld met als uitgangspunt dat het parkeren binnen het gebied wordt opgelost. Dit is

overeenkomstig de uitgangspunten van de Bouwverordening: bij een meeromvattend meervoudig complex geldt als hoofdregel dat de volledige parkeerbehoefte binnen het “plangebied met aanpassingen in de (openbare) infrastructuur” moet worden opgevangen.

Genoemde parkeerstrategie gaat uit van een dynamische parkeerbalans. omdat de ontwikkelingen niet ineens, maar stapsgewijs worden gerealiseerd. In eerste instantie zal er, naast het parkeren op eigen terrein, in voldoende mate parkeergelegenheid in de openbare ruimte op maaiveld aanwezig zijn. Evenredig aan de ontwikkelingen neemt het vrije aanbod van parkeerplaatsen in het openbare gebied stapsgewijs ook af. Op enig moment ontstaat er onvoldoende capaciteit op maaiveld en zal er een extra parkeervoorziening moeten worden gebouwd. De behoefte aan, met name, de gebouwde voorzieningen kan echter nog een geruim aantal jaren op zich laten wachten. In ieder geval is het moment waarop het omslagpunt is bereikt dat de ontwikkelingen de beschikbare parkeerruimte in het openbaar gebied hebben 'ingehaald' niet te voorspellen. De gemeente vangt die onvoorspelbaarheid op door in het kader van de gronduitgifte de behoefte aan openbare parkeervoorzieningen te verdisconteren in de grondprijs. Zo wordt bij elke grondtransactie een deel van de opbrengst toegerekend aan de realisering van parkeervoorzieningen in het openbaar gebied. Op die manier zijn de financiële middelen gewaarborgd. Weliswaar wijkt dit af van het systeem zoals de Bouwverordening dat kent in bijlage 14, II toepassingsrichtlijnen, artikel 3.3 met de betaling van een parkeerbijdrage achteraf, maar het past wel geheel binnen de geest van die bepaling en de huidige 'kostenverhaalsmogelijkheden' (Grondexploitatie). De kosten van parkeervoorzieningen kunnen via anterieure overeenkomsten worden verhaald

Het bestemmingsplan op zijn beurt, laat bij recht overal parkeren toe. Er is uit hoofde van het bestemmingsplan dus geen beletsel om gronden in te richten of te bebouwen voor parkeren. De opgave is vooral gelegen in een goede sturing van de wijze waarop het parkeren in de ontwikkelingen wordt ingebed. Zonder verplichting om in het parkeren te voorzien zal het omslagpunt al heel snel bereikt worden aangezien op de aangekochte gronden niet zonder meer vrijwillig tot de aanleg van parkeerplaatsen zal worden overgegaan. Dit betekent dat ook voor het Havenkwartier sprake moet zijn van een verplichting tot het voorzien in parkeren. Dit wordt geregeld in het kavelpaspoort en/of de grondverkoopovereenkomst.

In de Bouwverordening van de gemeente Deventer is in algemene zin bepaald dat ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Aan die eis wordt geacht te zijn voldaan indien het aantal parkeerplaatsen op de desbetreffende locatie ten minste overeenkomt met het aantal parkeerplaatsen dat voor het betreffende gebied en de betreffende functie is genoemd in de tabel in bijlage 14 van de verordening, met inachtneming van de daarvan deel uitmakende toepassingsrichtlijnen (De Bouwverordening, inclusief de genoemde bijlage 14 is raadpleegbaar via de volgende link: <http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Actueel/Deventer/45964.html>). Bijlage 14 bevat een uitgebreide lijst van functies, gebiedstyperingen en parkeernormen. Zoals gezegd, is die lijst niet rechtstreeks toepasbaar op het Havenkwartier. Vandaar dat onderstaand een specifieke Parkeernormentabel is opgenomen. Die tabel bevat een vertaling van de specifieke functies van het Havenkwartier naar de algemene functies uit de Bouwverordening. Deze tabel dient als richtsnoer bij de vergunningverlening. Daarbij geldt dat bij vergunningverlening van functiemaximalisatie moet worden uitgegaan, tenzij uit de aanvraag blijkt welke specifieke gebruiksfuncties aan de orde zijn. In dat geval wordt de daarbij behorende parkeernorm toegepast.

Hiervoor is al aangegeven dat het Havenkwartier een afwijkend systeem hanteert voor de regel dat op eigen terrein in de parkeerbehoefte moet worden voorzien. Dit betekent dat de regeling voor ontheffingen in de toepassingsrichtlijnen van de Bouwverordening (Bijlage 14, II artikel 3) niet zonder meer bruikbaar is. De onderstaande Parkeernormentabel voorziet daarin. In de

bijbehorende toepassingsrichtlijn is geregeld dat ontheffing wordt verleend zonder de verplichting om op een andere fysieke wijze in de parkeerbehoefte te voorzien. Verder is daarin opgenomen dat voor de toepassing van Bijlage 14, II artikel 3.1 Bouwverordening onder 'parkeerbijdrage' wordt verstaan het deel van de uitgifteprijs waarin de kosten voor de aanleg van parkeervoorzieningen is verdisconteerd.

Voor de gronden van het bestemmingsplan Havenkwartier, bestemming Gemengd-1 en -2 en de gronden waarop de wijzigingsbevoegdheden van toepassing zijn, gelden de volgende parkeernormen en toepassingsrichtlijnen.

Toepassingsrichtlijnen:

De toepasselijke parkeernorm wordt gebaseerd op functiemaximalisatie van de tot de aanvraag behorende gronden, tenzij uit de aanvraag blijkt dat, gelet op het beoogde gebruik, een lagere parkeernorm gerechtvaardigd is. In dat geval wordt (worden) de desbetreffende gebruiksfunctie(s) als voorwaarde aan de parkeervergunning verbonden.

De parkeerbehoefte wordt primair op eigen terrein opgevangen, tenzij het fysiek onmogelijk of uit stedenbouwkundig, esthetisch, historisch, monumentaal of verkeersveiligheids oogpunt ongewenst is op of onder het bouwterrein (extra) parkeergelegenheid te realiseren, in welk geval ontheffing wordt verleend zonder verplichting om op een andere fysieke wijze in de parkeerbehoefte te voorzien.

Voor de toepassing van Bijlage 14, II artikel 3.1 Bouwverordening wordt onder 'parkeerbijdrage' verstaan het deel van de uitgifteprijs waarin de kosten voor de aanleg van parkeervoorzieningen is verdisconteerd.

Zodra op enig bouwperceel sprake is van een woonfunctie, dient het aantal parkeerplaatsen per hoofdgebouw minimaal 1 te bedragen, tenzij de onbebouwde ruimte op het bouwperceel daarvoor ontoereikend is.

Functie	Overeenkomstige categorie Bouwverordening, bijlage 14	Aantal parkeerplaatsen	per eenheid
broedplaats, ambachtelijke werkplaats, commerciële werkplaats	arbeidsintensieve/bezoekersexten sieve bedrijven, gebied II	1,6	100 m ² bvo
commercieel	dienstverlening, gebied II	2,5	100 m ² bvo
commercieel detailhandel	weekmarkt	4	100 m ² bvo
ondernemers / werken	bedrijfsverzamelgebouw	2	100 m ² bvo
cultuur (sociaal)	evenementenhal, beursgebouw, congresgebouw, gebied I	4	100 m ² bvo
horeca	café/bar/dicotheek/cafetaria, gebied I	6	100 m ² bvo
woning	woning goedkoop, gebied III	1,6	hoofdgebouw
studentenwoning	kamerverhuur/studenten-/jongeren woning/personeelsflat	0,6	kamer

Een combinatie van functies betekent automatisch een combinatie van parkeernormen, waarbij aan de hand van de onderstaande aanwezigheidspercentages de toegestane mate van dubbelgebruik wordt bepaald.

Functie	Werkdag			Koop- avond	Zaterdag		Zondag middag
	ochtend	middag	avond		middag	avond	
woning	50	60	100	90	60	60	70
studentenwoning	50	60	100	90	60	60	70
bezoekers woning	10	10	100	80	50	100	70

broedplaats, ambachtelijke werkplaats, commerciële werkplaats	60	100	65	55	100	25	25
horeca	30	40	90	90	70	100	40
cultuur (sociaal)	10	40	100	100	60	90	25
commercieel detailhandel	40	70	10	90	100	20	0
ondernemers / werken	100	100	5	10	5	0	0

5.7 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit 2007

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. De 'Wet luchtkwaliteit' vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Van bepaalde projecten is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2).

Uit de NIBM-tool (www.infomil.nl) blijkt dat de grens voor 'niet in betekende mate' al kan liggen bij een toename van het verkeer met ca. 500 motorvoertuigen per etmaal (uitgaande van 10% zwaar verkeer). Zoals blijkt uit de paragraaf Verkeer en Parkeren, zal de ontwikkeling van het Havenkwartier in ieder geval leiden tot een toename van meer dan 500 motorvoertuigen. Op grond van de eerste analyse met de 'nibm-tool' bestaat het vermoeden dat de ontwikkeling in betekende mate zou kunnen bijdragen. Daarom is een berekening uitgevoerd met gebruikmaking van het Car II-rekenmodel.

Het meeste verkeer zal worden afgewikkeld via de mr. H.F. de Boerlaan. Met behulp van Car II, versie 10 (car.infomil.nl) is een berekening gedaan van de luchtkwaliteit in 2015 en 2020. Hierbij is uitgegaan van de volgende aannames:

- de verkeersproductie uit het Havenkwartier verdubbeld (van 2300 naar 4600 motorvoertuigen per etmaal)
- de intensiteit op de mr. H.F. de Boerlaan ter hoogte van het Havenkwartier bedraagt daarmee 12.500 motorvoertuigen
- de fractie middelzwaar is gesteld op 10% en zwaar op 5%.

Uit de berekening blijkt dat de jaargemiddelde concentratie NO2 en PM10 met respectievelijk 20,5 µg/m3 en 22,7 µg/m3 ruim onder de grenswaarde van 40 µg/m3 blijft. De resultaten van de berekening zijn opgenomen in Bijlage 1 Berekening Luchtkwaliteit.

5.8 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die voortvloeien uit de opslag, productie, het gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen.

Inrichtingen met gevaarlijke stoffen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) in werking getreden. Dit besluit richt zich primair op inrichtingen als bedoeld in de Wet milieubeheer. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving gelegen risicogevoelige objecten. Op 13-02-2009 is het gewijzigde BEVI in werking getreden. Deze wijzigingen betreffen een uitbreiding van de lijst met (beperkt) kwetsbare objecten en risicovolle inrichtingen. Ook is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in het BEVI doorgevoerd.

De risicobenadering kent twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving, aan te geven. Er zijn normen opgesteld voor het plaatsgebonden risico (PR, locatiegericht) en richtwaarden voor het groepsrisico (GR, gericht op de grootte van een slachtoffergroep).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans dat een persoon die continu en onbeschermd op die plaats aanwezig is, komt te overlijden als gevolg van een ongeval met die activiteit. De 10⁻⁶ contour geldt hiervoor als risicomaat.

Groepsrisico

Het Groepsrisico is de cumulatieve kans per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt weergegeven in een Fn-curve en vergeleken met de oriëntatiewaarde. Het betreft geen harde normstelling.

Gemeentelijk extern veiligheidsbeleid

Op 4 juli 2007 is door de Raad de 'Omgevingsvisie externe veiligheid' vastgesteld. In die nota is de ambitie vastgelegd voor het veiligheidsniveau dat moet worden nagestreefd per deelgebied in Deventer. Het plangebied behoort tot het ambitieniveau 'Ruimte voor ontwikkeling', nader aangeduid met Havenkwartier. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

	Overschrijding grenswaarde PR (10 ⁻⁶) voor kwetsbare objecten	Overschrijding richtwaarde PR (10 ⁻⁶) voor beperkt kwetsbare objecten	Overschrijding oriënterende waarde (OW) groepsrisico	Toename groepsrisico
Ruimte voor ontwikkeling	Niet acceptabel	Nieuw: Niet acceptabel Bestaand: Niet wenselijk, indien mogelijk verbeteren	Acceptabel onder voorwaarden optimaal planontwerp	Acceptabel onder voorwaarden optimaal planontwerp

In het gemeentelijk extern veiligheidsbeleid is specifiek aandacht besteed aan het Havenkwartier als één van de bijzondere locaties in Deventer. Bijzondere locaties zijn in dit geval gebieden in Deventer die binnen het invloedsgebied van een risicobron liggen, maar waar bezien het bijzondere karakter van het gebied wel ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk moeten zijn. Hiertoe dient het planontwerp te worden geoptimaliseerd voor de aspecten bestrijdbaarheid bereikbaarheid en zelfredzaamheid. Het plangebied voldoet aan de ambities gesteld in het gemeentelijk extern veiligheidsbeleid.

Risicobronnen in relatie tot het plangebied

Binnen het plangebied bevinden zich geen risicobronnen. Buiten het plangebied bevindt zich één bedrijf waarvan het invloedsgebied van de risicobronnen (1% letaliteit) binnen dat bedrijf

reikt tot in het plangebied. Het betreft het bedrijf Akzo Nobel polymer & functional chemicals gevestigd aan de Zutphenseweg 10, waarvan het 1% lethaliteitsgebied van de opslag van de stoffen fosfortrichloride (PCl_3) en chloor (Cl_2) reiken tot in het plangebied. De overige risicovolle installaties van Akzo Nobel blijven met hun invloedsgebied ruim buiten het plangebied. Ook de invloedsgebieden van andere risicobronnen zoals vervoer van gevaarlijke stoffen over de IJssel, hogedruk aardgasbuisleidingen, LPG tankstations en andere bedrijven met gevaarlijke stoffen blijven buiten de bebouwingsmogelijkheden van het plangebied. Deze risicobronnen worden daarom buiten beschouwing gelaten.

Toetsing van het plaatsgebonden risico en groepsrisico van Akzo Nobel

Uit de kwantitatieve risicoanalyse van Akzo Nobel van 13 januari 2011 blijkt dat de PR 10-6 plaatsgebonden risicocontouren ruim buiten het plangebied blijven. Specifiek voor dit plangebied is het groepsrisico berekend. Uit deze oplegnotitie van 30 augustus 2011 blijkt dat het groepsrisico ruim beneden de oriënterende waarde blijft. Het groepsrisico blijft ongewijzigd ten opzichte van het berekende groepsrisico in het rapport van 13 januari 2011, dat zonder dit nieuwe plan is berekend. De berekeningen zijn uitgevoerd met de nu voorgeschreven versie van het programma SAFETI-NL.

Uit de update van de QRA van 1 februari 2012 kan worden afgeleid dat er geen belemmeringen zijn die vanuit het oogpunt van externe veiligheid de beoogde (door)ontwikkeling van het Havenkwartier frustreren.

De activiteiten van AKZO Nobel Polymer Chemicals (AKZO) veroorzaken veiligheidsrisico's en -effecten buiten de inrichting in het bestemmingsplan Havenkwartier. Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan zijn deze risico's en effecten beoordeeld door GS van Overijssel als het voor deze kwestie bevoegde gezag. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van:

QRA 2011 Akzo Nobel Polymer Chemicals, locatie Deventer doc. no. 2.237.881 revisie C. d.d 1 februari 2012

Rapport: Groepsrisico Locatie Deventer, inclusief Bestemmingsplan Havenkwartier 2011-08

Technische beoordeling:

De QRA van AKZO Nobel in Deventer is volgens de geldende wet- en regelgeving opgesteld. Er is op de juiste wijze rekening gehouden met de populatiegegevens die de gemeente Deventer ten behoeve van de ontwikkeling van het Havenkwartier, heeft aangeleverd. De risico's en effecten zijn op de juiste wijze gepresenteerd.

Inhoudelijke beoordeling:

Binnen het domein van externe veiligheid is sprake van een tweetal grootheden nl/ het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft hiervoor normen. Binnen de 1.10-6 contour van het PR mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden opgericht. Dat is niet het geval en daarmee is voldaan aan de eis van het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt een richtwaarde van 1.10-6 contour van het PR. Op dit moment liggen er geen beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour. Daarmee is ook voldaan aan de richtwaarde van het PR.

Het GR dat een maat geeft voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen heeft een oriënterende waarde om aan te toetsen. Zowel AKZO als de gemeente kan de hoogte hiervan beïnvloeden. Wanneer AKZO nieuwe activiteiten ontplooit die

leiden tot een groter invloedsgebied zullen meer personen bij een mogelijk incident betrokken raken. De gemeente kan de hoogte van het GR beïnvloeden door toe te staan dat er meer personen in het invloedsgebied aanwezig zijn. In dit geval staat de gemeente een toename van het aantal personen in het invloedsgebied toe. Daarmee veroorzaakt de gemeente een zeer kleine verhoging van het GR ten opzichte van de bestaande situatie. De bestaande situatie is ontleend aan de aanvraag om een milieuvergunning van AKZO uit 2007. Om de gevolgen te bepalen is de toekomstige situatie in de rekenbestanden van de QRA van AKZO geïntegreerd. Het gevolg is dat ten opzichte van de bestaande situatie er nu ook een GR aanwezig is in het gebied tussen de 30 en 40 slachtoffers. Vergelijken met de kans van optreden en de afstand tot de oriëntatiewaarde (factor 100 tot 1000) is dit bijna verwaarloosbaar. De hoogte van het GR levert daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan.

Regionale brandweer betrokken bij het ontwerpproces

De regionale brandweer (Veiligheidsregio IJsselland) en de Deventer brandweer zijn vroegtijdig bij de ontwikkeling van dit plangebied betrokken. Dit heeft geleid tot optimalisatie van het plan. Het eerste regionaal brandweeradvies dateert van 27 april 2009. Een aanvullend advies is uitgebracht per brief van 16 juni 2011. In de brief van 10 oktober 2011 constateert de regionale brandweer dat deze adviezen in voldoende mate zijn overgenomen. In deze laatste brief maakt de regionale brandweer nog een voorbehoud betreffende de voornoemde update van de kwantitatieve risicoanalyse van Akzo Nobel. Mochten daar significante verschillen uitkomen, dan wenst de regionale brandweer aanvullend te adviseren. De vroegtijdige betrokkenheid van de regionale en lokale brandweer bij het planproces heeft geleid tot een betere ontsluiting van het Haveneiland en een beperking van het aantal mogelijk aanwezigen op het Haveneiland.

Ongevalseenario's fosfortrichloride en chloorgas en de bestrijdbaarheid

Akzo Nobel is een chemisch bedrijf dat polymeren produceert en gevaarlijke stoffen in grote hoeveelheden opslaat. Het bedrijf werkt met stoffen die bij een calamiteit effecten buiten de erfgrans van het bedrijf kan hebben. Voor het plangebied Havenkwartier betreft dit uitsluitend de opslag van de stoffen fosfortrichloride en chloorgas. Bij een zwaar ongeval reiken de effecten van het vrijkomen van die toxische stoffen tot in het Havenkwartier. Daarbij moet worden opgemerkt dat de stof chloorgas al 20 jaar niet meer in opslag is bij Akzo Nobel. Deze stof kan uitsluitend na een veiligheidsstudie (HAZOP) en een goedkeuring daarvan door het bevoegd gezag, de provincie, weer in opslag worden genomen. Op dit moment worden de daadwerkelijke risico's bepaald door de opslag van fosfortrichloride. De regionale brandweer gaat bij de advisering dan ook uit van deze stof voor het worst case scenario voor het plan Havenkwartier. De stof chloorgas heeft vergelijkbare effecten. Bij de hulpverlening zou voor deze stof dezelfde aanpak gekozen worden.

Bij lekkage van de stof fosfortrichloride uit de opslagtank kunnen slachtoffers vallen buiten de erfgrans van Akzo Nobel. Om de uitstroom van de stof zoveel mogelijk te beperken beschikt de opslagtank over een waterscherm die bij calamiteiten door de eigen bedrijfsbrandweer wordt ingeschakeld. Akzo Nobel beschikt over een bedrijfsbrandweer die 24 uur per dag aanwezig is op het bedrijfsterrein. Uit slachtofferberekeningen van de Veiligheidsregio IJsselland blijkt dat het watersproeisysteem de effectafstand van de stof beperkt tot 210 meter. In een worst case situatie, zonder waterscherm, is de effectafstand tot 1400 meter vanaf de opslagtank. De kortste afstand van de opslagtank tot het deel van het plangebied waar mensen verblijven is 350 meter. Het waterscherm houdt de effecten van de stof voor wat betreft de dodelijke slachtoffers buiten het plangebied. Indien dit waterscherm faalt dan voorziet de lokale brandweer de tank van een alternatief waterscherm. De inzet van het alternatieve scherm kost wel meer tijd dan de inzet van het scherm van Akzo Nobel. Beide schermen kunnen nooit volledig voorkomen dat er nog gezondheidsschade ontstaat door inademing van de stof.

Indien het waterscherm faalt, beschouwt de Veiligheidsregio IJsselland dit scenario als een ramp die nog binnen de maximale hulpverleningscapaciteit valt. Dat het mogelijke ongeval binnen de hulpverleningscapaciteit valt, betekent niet dat er geen slachtoffers kunnen vallen bij de lekkage van fosfortrichloride.

Bereikbaarheid

De opslag van fosfortrichloride en de mogelijke opslaglocatie voor chloorgas zijn voor de hulpdiensten bereikbaar via twee routes. Via de Hanzeweg en via de Mr HF de Boerlaan. Dit zijn relatief korte routes. Mocht de windrichting of de omvang van het gebied dat moet worden afgezet problematisch zijn, dan zijn er meerdere mogelijkheden om de risicobronnen te bereiken, onder ander via de Zweedsestraat of via de Zutphenseweg. Het terrein van Akzo Nobel is aan de zuidzijde ook via de Teugseweg voor de hulpdiensten bereikbaar gemaakt. De aanrijroutes maken onderdeel uit van de hoofdwegenstructuur waarop geen snelheidsbelemmerende maatregelen aanwezig zijn. Ook de Teugseweg is vrij van snelheidsbelemmerende maatregelen. Door de alternatieve aanrijroutes neemt de aanrijtijd toe.

Het plangebied is voor wat betreft het westelijk deel aan de meester HF de Boerlaan en het oostelijk deel aan de Hanzeweg vanuit verschillende windrichtingen tweezijdig bereikbaar voor de hulpdiensten. Het Haveneiland is ontsloten door de st. Olafstraat. Om de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en de ontvluchtmogelijkheden van het Haveneiland te verbeteren is voorzien in aanvullende ontsluiting van het gebied aan de uiterste west- en oostzijde van het Haveneiland. Dit is aangegeven op de plankaart met de functieaanduiding ontsluiting. Dit maakt mogelijk om het aanrijden van de hulpdiensten te scheiden van de ontvluchting van het gebied. De verschillende aanrijroutes zijn vrij van snelheidsbelemmerende maatregelen.

Zelfredzaamheid

Het gehele plangebied is voorzien van voldoende sirenedekking zodat de alarmering op de locatie goed hoorbaar is. De bestemmingen binnen het plangebied maken wonen en bedrijvigheid met kantoren mogelijk. Medewerkers van bedrijven en bewoners van (bedrijfswoningen) worden aangemerkt als mensen met een normale tot hoge zelfredzaamheid. Bestemmingen met mensen met een lage zelfredzaamheid zijn uitgesloten. Zoals al onder het kopje bereikbaarheid beschreven is het westelijk en oostelijk plangebied goed ontsloten en daarmee goed te ontvluchten in verschillende windrichtingen. Het in het midden van het plangebied gelegen Haveneiland is voor het aan en afrijdende verkeer uitsluitend ontsloten door de st. Olafstraat. Ter verbetering van de ontsluiting is door middel van de functieaanduiding ontsluiting op de plankaart mogelijk gemaakt om het gebied te ontvluchten via deze ontsluitingen langs het oosten en westen van het Haveneiland. Tevens voorziet de bestemming van dit Haveneiland in "Bedrijventerrein" in een beperkt aantal bedrijfswoningen. Deze bestemming zorgt voor een relatief beperkt aantal mensen binnen het gebied met een gemiddelde tot hoge zelfredzaamheid.

Eindafweging resteffect

Het bepalende scenario op het gebied van externe veiligheid voor dit plangebied is lekkage van de toxische vloeistof fosfortrichloride. Daarnaast is lekkage van chloorgas een belangrijk scenario. Deze stof bevindt zich echter al 20 jaar niet meer op het terrein van Akzo Nobel. Het opnieuw in gebruik nemen van de stof vergt een veiligheidsstudie en toetsing door het bevoegd gezag voor Akzo Nobel, de provincie. De Veiligheidsregio IJsselland voorziet voor beide stoffen een vergelijkbare aanpak voor de inzet van de hulpdiensten. Het bepalende resteffect, lekkage van fosfortrichloride met een afschermend waterscherm houdt de effectafstand (1% letaliteit) van die lekkage buiten het plangebied. Het scherm kan echter falen. De lokale brandweer voorziet dan in een mobiel waterscherm. Ook deze achtervang kan waarborgen dat er geen dodelijke slachtoffers kunnen vallen in het plangebied ten gevolge van deze lekkage van

fosfortrichloride. Een mogelijk zwaar ongeval met de genoemde stoffen blijft binnen de hulpverleningscapaciteit van de Veiligheidsregio IJsselland. De risicobron en het plangebied zijn goed bereikbaar voor de hulpdiensten. De bereikbaarheid en de ontvluchtmogelijkheden van het Haveneiland worden door dit plan verbeterd. De aanrijtijden voor de hulpdiensten naar de risicobron en het plangebied zijn kort. Het aantal mensen dat het Haveneiland moet ontvluchten is beperkt. Binnen het plangebied zijn geen bestemmingen waar zich mensen met een lage zelfredzaamheid bevinden. De ontvluchtmogelijkheden van het gebied zijn geoptimaliseerd. Het berekende groepsrisico blijft ongewijzigd door de ontwikkeling van het gebied. Het plan voldoet aan het gestelde ambitieniveau in de Omgevingsvisie externe veiligheid van de gemeente Deventer en aan de normstelling voor het plaatsgebonden risico en blijft onder de oriënterende waarde voor het groepsrisico. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

5.9 Geurhinder

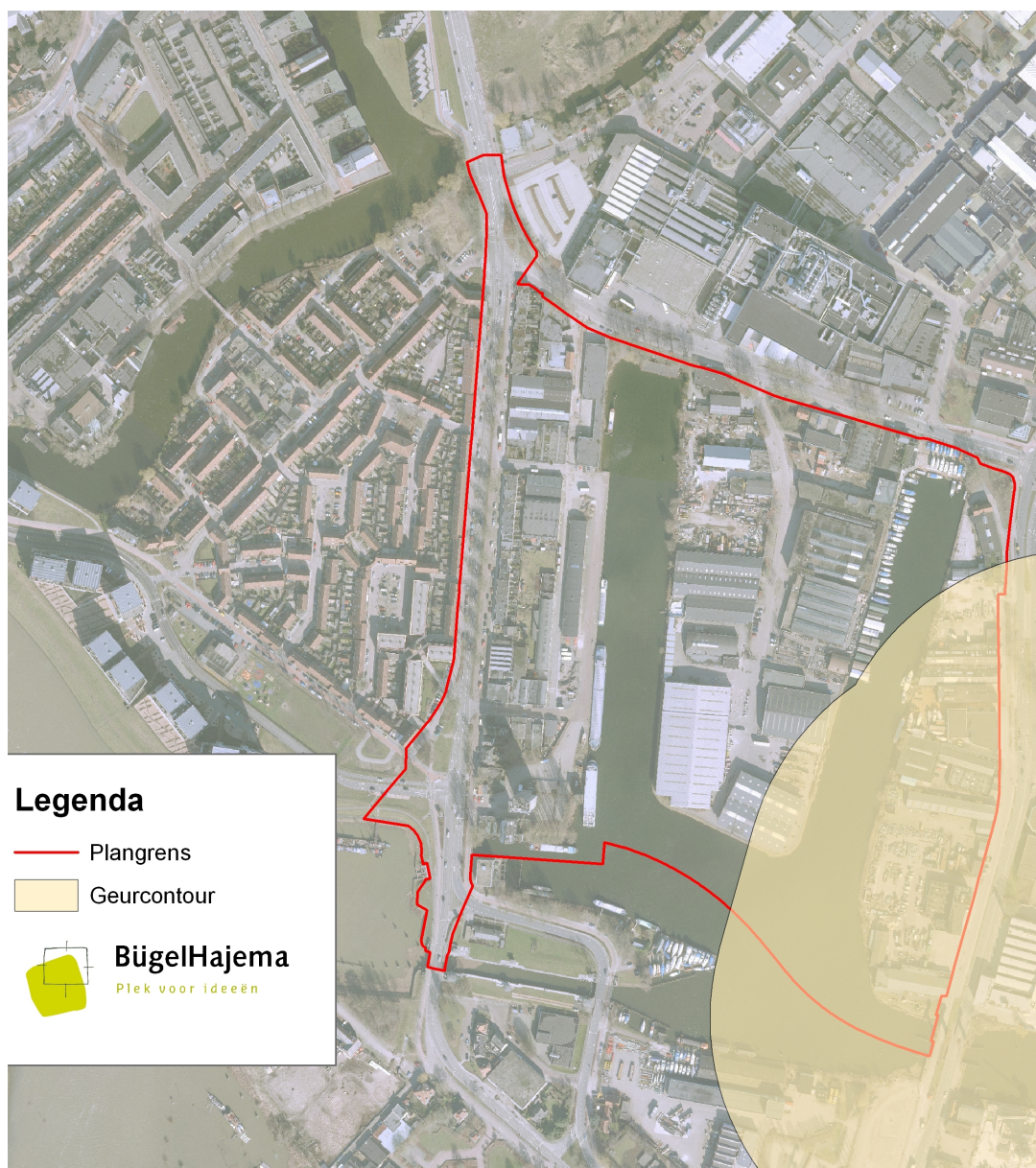
Op het bedrijventerrein Bergweide zijn bedrijven gevestigd die geur emitteren afkomstig van uiteenlopende bedrijfsprocessen. Voor het plangebied Havenkwartier zijn de volgende bedrijven van belang:

Roto Smeets

Dit betreft een diepdrukkerij. Het bedrijf beschikt over een tolueenterugwininstallatie en er zijn geen klachten geregistreerd. Voor dit bedrijf wordt uitgegaan van de VNG-richtafstand van 50 m.

Continental Bakeries

De geurcontour van dit bedrijf ligt over het oostelijk deel van het plangebied. Aangezien in dit deel van het gebied geen geurgevoelige functies mogelijk worden gemaakt, leidt dit niet tot belemmeringen voor de planontwikkeling.



5.10 Interne milieuzonering

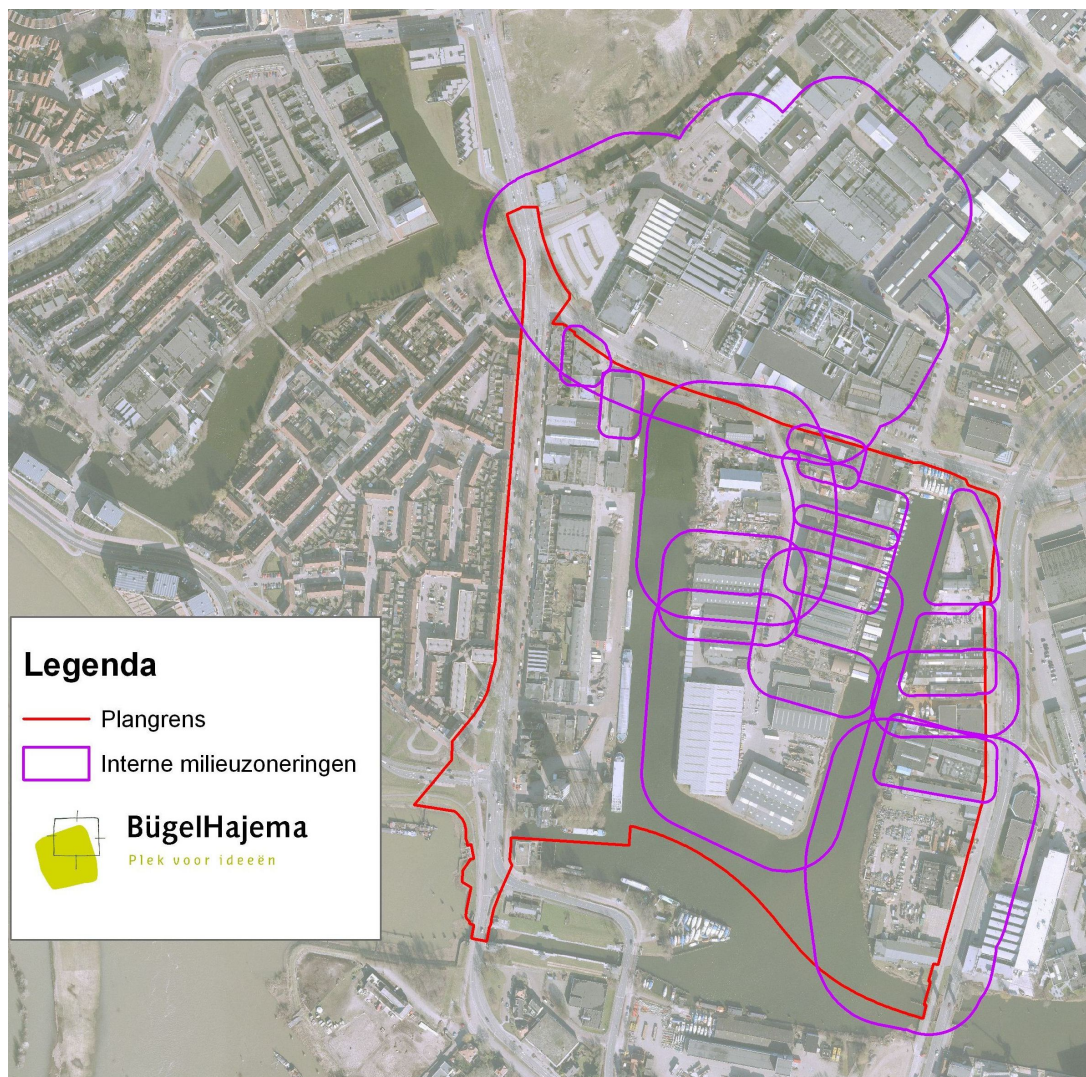
Bestaande bedrijven

Naast de beperkingen vanuit bedrijven rondom het plangebied, zijn er ook in het plangebied zelf bedrijven aanwezig die vanwege geluid, lucht of veiligheid een milieuzone hebben. Op termijn zal de functie van deze gronden veranderen in aansluiting op het wensbeeld zoals dit in het bestemmingsplan is vastgelegd. De transformatie van het Havenkwartier zal echter geleidelijk gebeuren. Gedurende deze transformatie zullen bestaande bedrijven hun huidige functie nog uitoefenen. Het is daarom van belang inzicht te hebben in de beperkingen die mogelijk worden opgelegd voor ontwikkelingen rondom deze bedrijven.

Op basis van locatie- en dossieronderzoek (ondermeer rapport Milieu en RO-aanpak, DHV, 2010) zijn het type bedrijvigheid en de bijbehorende milieuzones in beeld gebracht.

Geconcludeerd is dat voor al deze bedrijven uitgegaan kan worden van de richtafstanden zoals deze zijn opgenomen in de VNG-lijst. In onderstaande kaart is per bedrijf de grootste richtafstand opgenomen en over de nieuwe ontwikkelingen heen gelegd. In de meeste gevallen is het aspect geluid bepalend voor de afstand. Een groot aantal aanwezige bedrijven in het gebied langs de mr. H.F. de Boerlaan is nu al geschikt voor functiemenging. Hier bestaan dan ook geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Daarnaast is een groot deel van deze percelen reeds in eigendom van de gemeente en zal ontwikkeling dus op afzienbare termijn plaats kunnen vinden.

Voor het Haveneiland geldt dat een functieverandering daar pas kan plaatsvinden wanneer de aanwezige bedrijven Transportbedrijf Bert Evers en Dutch Stone Company zijn verdwenen. Met het verdwijnen van deze bedrijven is de belemmering dan ook opgeheven. PontMeyer in het zuidelijk deel van het Haveneiland zal blijven. Vanuit dit bedrijf moet uitgegaan worden van een minimale afstand van 50 m vanaf de terreingrens van bedrijven tot aan nieuwe voor geluidgevoelige functies. In Bijlage 2 Functie en belemmeringen bedrijven Havenkwartier is een beschrijving per bedrijf opgenomen.



Geluid in het Havenkwartier

Het Havenkwartier wordt een stoere en levendige woonomgeving met een maximale mix van verschillende functies zoals wonen, horeca, ateliers en kleine bedrijven. Deze mix zal gepaard gaan met geluid in verschillende vormen en sterktes. Veel van dit geluid zal positief worden gewaardeerd door de mensen in het gebied, als onderdeel van het stoere en levendige karakter. Echter, geluid is ook een potentiële hinderbron en geluid van bedrijven en horeca is gebonden aan wettelijke regels en beperkingen. Dat is op zich zelf een goede zaak, omdat op die manier geluidhinder wordt voorkomen. De regels en beperkingen, waaronder geluidgrenswaarden, zijn voor de meeste bedrijven en horeca, opgenomen in de algemene regels van het zogenaamde Activiteitenbesluit.

Afwijken van de standaard geluidgrenswaarden Activiteitenbesluit

De algemene regels uit het Activiteitenbesluit gaan uit van een standardsituatie. Echter de situatie in het Havenkwartier is niet standaard. Hogere geluidsniveaus dan de geluidgrenswaarden betekenen nog niet automatisch dat er geluidhinder zal optreden. Het

Activiteitenbesluit maakt het mogelijk om door het stellen van zogenaamde maatwerkvoorschriften van de standaard geluidgrenswaarden af te wijken, zowel naar beneden als naar boven. Voor een rustige woonwijk met weinig verkeer betekent dit doorgaans, dat er strengere geluidgrenswaarden opgenomen zullen worden. Voor een levendige omgeving als het toekomstige Havenkwartier zal dit juist een verruiming van de grenswaarden inhouden. Zeker omdat gestreefd wordt naar een open omgeving, met een duidelijke en zichtbare verbinding tussen binnen en buiten. Het 'inpakken' van activiteiten past niet in dit streefbeeld. De toepassing van ruimere grenswaarden voorkomt dat er nodeloos activiteiten moeten worden beperkt in omvang of duur, waarmee bovendien het beoogde karakter van het Havenkwartier zou worden beknot. Voor de goede orde: de verhoging van de standaardgrenswaarden geldt niet voor de bestaande woningen aan de westzijde van de Mr. H.F. de Boerlaan.

Voorbeeld met horeca

Bij een horecabedrijf kan bij (live)muziekfestiviteiten, die één of tweewekelijks plaats zullen vinden, tot na 11 uur 's avonds hoorbaar muziekgeluid veroorzaken bij de woningen in het Havenkwartier. Het geluidniveau is door onderzoek berekend op 45 dB(A) op de gevel. Een dergelijk geluidniveau wordt passend geacht bij het beoogde karakter van het Havenkwartier en zal naar verwachting niet tot hinder leiden. Dit mede vanwege het feit dat het beperkt blijft tot één of twee avonden in de week en niet de hele nacht duurt.

Echter door een tweetal straffactoren is het te toetsen geluidniveau veel hoger: 10 dB toeslag omdat het muziekgeluid betreft en 10 dB toeslag omdat het na 11 uur 's avonds nog hoorbaar is. Het te toetsen geluidniveau is daardoor 65 dB(A) terwijl de norm 50 dB(A) is. Het beperken van het geluidniveau tot deze norm van 50 dB(A) vraagt zeer uitgebreide bouwkundige maatregelen in het gebouw (een doos in doos constructie). Via een maatwerkvoorschrift kan de norm, voor die één tot twee avonden per week en tot een bepaalde eindtijd worden verhoogd naar 65 dB(A) op de gevel, zodat die maatregelen achterwege kunnen blijven. De nieuwbouwwoningen zullen dan wel moeten worden voorzien van voldoende geluidisolatie, zodat het geluid binnen in de woning wel voldoet aan de wettelijke grenswaarde (van 35 dB(A)). Aan deze wettelijke grenswaarde voor het geluid IN de woning mag niet worden getornd. Omdat het nieuwbouwwoningen betreft zal het niet erg lastig of kostbaar zijn om de benodigde gevelisolatie te realiseren. Uiteraard gelden deze maatregelen alleen voor de woningen in de invloedssfeer van het horecabedrijf, niet voor alle toekomstige woningen in het Havenkwartier.

Beleid voor maatwerkvoorschriften

Het stellen van maatwerkvoorschriften krachtens het Activiteitenbesluit is een vrije beleidsbevoegdheid van burgemeester en wethouders. Over de wijze waarop het gemeentebestuur toepassing wil geven aan die bevoegdheid kan het algemene regels vaststellen. Dit noemt men 'beleidsregels' (zie artikel 4:81 e.v. Algemene wet bestuursrecht). Nu het in het Havenkwartier niet gaat om incidentele afwijkingen maar om een ontwikkellocatie waarvoor een algemene 'geluidliberalisering' noodzakelijk is, heeft het de voorkeur om het beleid voor het opleggen van maatwerkvoorschriften te verankeren in de genoemde beleidsregels. Daartoe is het geluidbeleid vastgelegd in het rapport 'Havenkwartier Deventer, Geluidbeleid, december 2011'. Dat geluidbeleid zal tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan als ontwerpbesluit ter inzage worden gelegd. De vaststelling van de beleidsregels is een bevoegdheid van het college. Tegen het besluit tot vaststelling van de beleidsregels staan geen rechtsmiddelen open. Dat is wél het geval tegen de individuele maatwerkvoorschriften die met toepassing van dit beleid worden vastgesteld.

Inhoudelijk kan met het geluidbeleid in het rapport 'Havenkwartier Deventer, Geluidbeleid, december 2011' worden vastgesteld van welke geluidgrenswaarden kan worden afgeweken, in

welke mate en onder welke omstandigheden. Daarmee biedt het een helder en vooraf kenbaar toetsingskader voor alle betrokkenen in het Havenkwartier: bedrijven, toekomstige bewoners, omwonenden, het gemeentebestuur en de uitvoerende ambtelijke dienst.

Goed woon- en leefklimaat

Ten opzichte van de standaard functiemenging van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering, editie 2009' is in het Havenkwartier sprake van een plus:

1. het bestemmingsplan opent de mogelijkheid van ruimere geluidnormen voor activiteiten op gronden met de bestemming Gemengd-1 en Horeca in de categorieën 1B en 2A;
2. activiteiten van milieucategorie B (functiemenging) zijn zowel in- als aanpandig aan woningen toegestaan.

Deze plus draagt bij aan de beoogde levendigheid in het gebied en past bij zijn karakter. De plus is daarbij desondanks aan normen en voorwaarden gebonden, waardoor de geluidniveaus in de woningen voldoen aan de wettelijke grenswaarde voor het binnenniveau. Het meergenoemde rapport 'Havenkwartier Deventer, Geluidbeleid, december 2011' gaat uitvoerig in op deze bijzondere benadering van de algemene regel dat het bestemmingsplan een 'goed woon- en leefklimaat' dient te garanderen. Verwezen wordt naar de bijlagen 2 en 3 van het rapport.

Aldus is het geluidbeleid voor het Havenkwartier niet alleen het kader voor maatwerkvoorschriften, het is tevens van belang voor de vaststelling van het bestemmingsplan Havenkwartier. Onder verwijzing naar dit beleid is aangetoond dat in het plangebied, maar ook in de omgeving daarvan, sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarmee is tevens aangetoond dat het plan uitvoerbaar is. De hogere geluidniveaus zullen niet leiden tot een onmogelijke mix van wonen, werken en horeca. Eerder het omgekeerde is het geval: het beleid ondersteunt de wens om in het Havenkwartier de maximale mix te realiseren die de stoere en levendige omgeving vraagt en eigen is. Een mix met behoud van een goed woon- en leefklimaat in de woningen zelf, zodat elke bewoner de rust kan zoeken en vinden die hij nodig heeft en die het bestemmingsplan behoort te waarborgen.

5.11 M.e.r-(beoordelings)plicht

Op 1 april 2011 is het gewijzigde besluit mer in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de mer-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit mer. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'. Daarbij zijn in het bijzonder de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EU-richtlijn van belang. Deze omstandigheden betreffen o.a. de kenmerken van de potentiële effecten en cumulatie. Op grond van artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht dient het bevoegd gezag zijn eventuele keuze voor géén mer-beoordeling voor een activiteit die beneden de drempelwaarde valt, te motiveren in de overwegingen van het moederbesluit.

De ontwikkeling van het Havenkwartier blijft onder de drempelwaarden voor categorie D 11.2 stedelijk ontwikkelingsproject (100 ha of 200.000 m² BVO). Het project omvat de transformatie van een bestaand bedrijventerrein naar een gebied waar wonen in combinatie met diverse stedelijke functies een plek krijgt. Het gebied ligt op de grens tussen woonbebouwing en bedrijventerrein.

In onderstaande tabel is per milieuaspect aangegeven welke invloed de functieverandering heeft.

Aspect	Invloed functieverandering
Water	Het plangebied is gelegen in de boringsvrije zone van een milieubeschermingsgebied (drinkwaterwinning). Deze functie is afdoende beschermd via de provinciale regelgeving. De waterhuishouding in het gebied zal verder niet wijzigen.
Bodem	In verband met de functiemenging vinden saneringen plaats. De mogelijke toekomstige vervuilingen zullen in een woon/werkgebied minder zijn dan bij een bedrijventerrein.
Archeologie	De verwachtingswaarden zijn beperkt. Waar hier wel sprake van is, is een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van archeologische waarden.
Geluid	De geluidproductie vanuit het terrein zelf zal afnemen ten opzichte van de huidige situatie. De ontwikkeling brengt wel met zich mee dat in het plangebied geluidgevoelige functies worden gerealiseerd, waarbij sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor worden Hogere waarden aangevraagd. Ten behoeve van de regulering van geluid ten gevolge van functiemenging is specifiek geluidbeleid opgesteld
Verkeer	De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering.
Luchtkwaliteit	Uit de berekening luchtkwaliteit blijkt dat de berekende waarde ruim onder de grenswaarde voor luchtkwaliteit ligt.
Externe veiligheid	Door het toevoegen van (beperkt) kwetsbare functies in het plangebied is sprake van een lichte toename van het groepsrisico. Het groepsrisico blijft echter ruim onder de oriënterende waarde.
Natuur	Mits maatregelen worden genomen ten behoeve van verstoring van vogels en vleermuizen zijn geen negatieve effecten te verwachten.

Op basis van het bovenstaande hoeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voor dit project geen m.e.r.(beoordelings)procedure te worden doorlopen.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Uitgangspunten voor de bestemmingsregeling

In hoofdstuk 2 is uiteengezet dat het bestemmingsplan Havenkwartier de ruimtelijk-juridische grondslag moet opleveren voor de realisatie van het Ontwikkelingsplan Havenkwartier 'Ruimte voor ideeën'. Het ontwikkelingsplan schetst de hoofdlijnen van het toekomstige wensbeeld. Het centrale thema is 'vrijheid bieden'. Vrijheid voor de bewoners en gebruikers om het plangebied voor een brede waaier van gebruiksdoelen te kunnen inzetten. Vrijheid en ordenen staan op gespannen voet met elkaar. Indien vrijheid het na te streven doel is, lijkt voor ordening weinig ruimte te bestaan. Schijn bedriegt echter. Vrijheid heeft grenzen nodig. De vrijheid van de één is immers de aantasting van de vrijheid voor de ander. Het bestemmingsplan moet dus een verbinding leggen tussen de vrijheid om het Havenkwartier breed in te kunnen zetten enerzijds en de respectering van rechten en/of ontwikkelingsdoelen die daardoor in het gedrang komen anderzijds.

Het uitgangspunt voor de planregeling is het principe van 'de wal keert het schip'. Dit betekent dat een gebruiksdoel ongebreideld is tot het moment waarop strijdigheid met een ander gebruiksdoel ontstaat. In dat geval wordt het gebruiksdoel ingeperkt en wel tot exact het niveau waarop de strijdigheid is opgeheven. De inperking wordt bepaald door de omgevingsfactoren die een inbreuk nodig maken op de hoofdbestemmingen. De wijze van vormgeving van die inperkingen kent vele varianten. De eerste is die van de bestemmingsbenaming en vervolgens -begrenzing. De verbeelding maakt de hoofdbestemmingen ten opzichte van elkaar plaatsvast. Vervolgens kan via het stelsel van gebieds- en functieaanduidingen binnen de begrenzing van de hoofdbestemmingen nader worden gedifferentieerd. Bij de gebiedsaanduidingen gaat het om zones en (deel)gebieden die aan sectorale regelgeving zijn ontleend. In aanmerking komt de geluidzone industrie, en de Wro-zone-wijzigingsgebied. Met de functieaanduidingen kan tot uitdrukking worden gebracht dat ter plaatse alleen een bepaalde, met name genoemde functie is toegestaan. Functieaanduidingen worden gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een bestemming of een gedeelte daarvan nader te specificeren. Het kan hierbij gaan om een nadere specificatie van de gebruiksmogelijkheden, een expliciete verruiming daarvan of juist een beperking. Van een functieaanduiding kan ook gebruik worden gemaakt om waardevolle elementen aan te geven. Op deze wijze kan tot uitdrukking worden gebracht dat bij het gebruik overeenkomstig de bestemming, met waardevolle elementen rekening moet worden gehouden. Door het opnemen van bouwvlakken, bouwaanduidingen (uitkraging, karakteristiek) en maatvoeringsvlakken (afmetingen, percentages, oppervlakten, en aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik) kan binnen de hoofdbestemmingen paal en perk aan de bebouwingsmogelijkheden worden gesteld. Tenslotte kan met figuren worden gewerkt (aanduidingen die voor een goede planologische regeling van belang kunnen zijn, maar die niet zijn onder te brengen onder de hiervoor bedoelde categorieën van aanduidingen).

Die inperking is echter meer dan uitsluitend een grafische oefening. Minstens zo essentieel is de verbale ondersteuning van de grafische markerings in de planregels. Via de regels worden nuances toegevoegd aan de hoofdbestemmingen, de hoofdfuncties daarbinnen en de overige verbeeldingsopties. Verder beschrijven de regels welke mate van flexibiliteit wordt opgenomen (afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid) en of gewerkt wordt met voorwaardelijke verplichtingen en nadere eisen.

De 'wal en het schip' komen tot stand uit de analyse van het volgende uitgangsmateriaal:

- Ontwikkelingsplan Havenkwartier;
- Werkboeken bestaand vastgoed;
- Functie- en belemmeringenkaart;
- Rapport Milieu en RO;
- Bouwenveloppen;
- Beeldkwaliteitplan.

De analyse heeft tot de input voor de bestemmingsregeling geleid zoals die is opgenomen in paragraaf 3.2 van deze toelichting Gewenste ontwikkeling. Vertaald naar een concrete bestemmingsregeling voor het Havenkwartier houdt dit in dat het ongebreidelde karakter wordt belichaamd in de hoofdbestemming 'Gemengd'. Het bestemmingsplan kent drie gemengde bestemmingen: Gemengd - 1, - 2 en - 3. Binnen de bestemming 'Gemengd – 1' krijgen alle tot het ontwikkelingsplan te herleiden hoofdfuncties een basis. Het gaat dan om:

- bedrijf;
- cultuur en ontspanning;
- detailhandel;
- dienstverlening;
- horeca;
- maatschappelijk;
- verkeer en verblijf;
- wonen

Het deelgebied 'Zelf- en samenbouw' heeft de bestemming 'Gemengd – 2'. Binnen die bestemming zijn dezelfde hoofdfuncties toegelaten als in 'Gemengd – 1', zij het dat de nadruk op de woonfuncties in het gebied een beperking stelt aan de aard van de bedrijfsactiviteiten.

De zone aan de mr. H.F. de Boerlaan heeft de bestemming 'Gemengd – 3'. De toegelaten hoofdfuncties binnen die bestemming zijn beperkt tot:

- cultuur en ontspanning;
- maatschappelijke voorzieningen;
- verkeer en verblijf.

Verder worden de hoofdbestemmingen 'Bedrijf', 'Bedrijventerrein', 'Verkeer', 'Verkeer-Verblijfsgebied' en 'Water' plaatsvast in het bestemmingsplan opgenomen.

6.2 Toelichting op de regels

6.2.1 Opzet van de regels

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de gronden weergegeven. Naast een bestemming worden er ook aanduidingen en dubbelbestemmingen op de verbeelding weergegeven. Deze bestemmingen, aanduidingen en dubbelbestemmingen zijn nader uitgewerkt in de regels. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Niet alle begrippen worden verklaard. Slechts die begrippen waarover interpretatiekwesties kunnen ontstaan en die daardoor een eenduidige toepassing van de regels kunnen verhinderen worden toegelicht. Ook is de wijze van meten in dit hoofdstuk bepaald (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In het tweede hoofdstuk zijn de bestemmingsregels opgenomen. Per bestemming is aangegeven welke functies tot de bestemming worden gerekend en wat de specifieke bouw- en gebruiksregels van de gronden zijn.
3. Algemene regels. Het derde hoofdstuk bevat bepalingen met een algemeen karakter. Hierin is de anti-dubbeltelbepaling opgenomen, alsmede de algemene bouw- en gebruiksregels, de algemene aanduidingsregels en algemene afwijkingsregels en de algemene wijzigingsregels.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en de slotbepaling opgenomen. Hoewel het hier ook algemene bepalingen betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

Hieronder worden de regels, voor zover dat nodig is voor een juiste interpretatie van de juridische regeling in het plan, nader toegelicht.

6.2.2 Bestemmingen

Binnen dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Bedrijf

De bestemming 'bedrijf' is van toepassing op de bestaande bedrijven in het plandeel aan de mr H.F. de Boerlaan. Aan deze bedrijven is een maatbestemming toegekend door ze te bestemmen in hun huidige gebruiksfunctie. Hieronder is ook nieuw vestiging mogelijk zolang deze bedrijven voldoen aan de regels die gelden voor de bedrijven die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan rechtsgeldig aanwezig zijn. Daarnaast zijn deze bedrijven bestemd voor bedrijvigheid in de categorie Functiemenging van de VNG-handreiking. Deze is opgenomen als Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten Havenkwartier bij de regels. Voor deze conserverende wijze van bestemmen is gekozen om deze gronden zo weinig mogelijk te laten afwijken van het stedenbouwkundige concept voor het Havenkwartier. De maatvoering van de bebouwing is afgestemd op de bestaande bebouwing.

Bedrijventerrein

De bestemming 'Bedrijventerrein' is toegekend aan de gronden van het haveneiland, alsmede aan de gronden gelegen aan de Hanzeweg. De bestemming bestendigt de bestaande rechten, met dien verstande dat de bedrijfstypering bedrijven toestaat tot ten hoogste categorie 3.2. Hieronder is ook nieuw vestiging mogelijk zolang deze bedrijven voldoen aan de regels die gelden voor de bedrijven die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan rechtsgeldig aanwezig zijn. De bestemming verwijst naar Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten van de regels. Net als bij de bestemming 'Bedrijf' is voor deze conserverende wijze van bestemmen gekozen om deze gronden zo weinig mogelijk te laten afwijken van het stedenbouwkundige concept voor het Havenkwartier. De maatvoering van de bebouwing is afgestemd op de bestaande bebouwing.

Gemengd - 1

Het beoogde stedenbouwkundige concept voor het Havenkwartier komt tot uitdrukking in de

bestemming 'Gemengd'. Deze bestemming laat een maximale mix van stedelijke gebruiksdoelen toe. Er is voor gekozen om de bestemming te splitsen in Gemengd - 1, Gemengd - 2 en Gemengd - 3. Dat is nodig om de verschillende stedenbouwkundige en programmatische situaties van de deelgebieden binnen het Havenkwartier voldoende van elkaar te onderscheiden.

De bestemming 'Gemengd - 1' is de hoofdbestemming. Dat wil zeggen dat die bestemming in beginsel op alle gronden wordt gelegd, tenzij een andere bestemming of een gesplitste bestemming meer op zijn plaats is. De bestemming laat de volgende doelen toe:

- bedrijf;
- cultuur en ontspanning;
- detailhandel;
- dienstverlening;
- horeca;
- kantoor;
- laad- en losplaats;
- volkstuin;
- maatschappelijke voorzieningen;
- verkeer en verblijf;
- wonen;

met daarnaast de gebruikelijke voorzieningen zoals ontsluiting, groen en water.

De doelen bedrijf en horeca zijn nader gespecificeerd, in die zin dat zij gerelateerd zijn aan bijlagen waarin ze zijn onderverdeeld in bedrijfstyperingen. Voor bedrijven is dat de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten Havenkwartier', terwijl voor horeca de 'Staat van Horeca-activiteiten' is opgenomen. Via de verbeelding is aangegeven welke bedrijven zijn toegelaten met voor horeca-activiteiten een verwijzing naar de verbeelding.

De doelen 'cultuur en ontspanning' en 'maatschappelijke voorzieningen' laat het bestemmingsplan vrij. Dat wil zeggen dat zij overal binnen de bestemming zijn toegelaten en dat binnen deze doelen geen nadere restricties zijn opgenomen voor wat betreft hun gebruiksmogelijkheden. Dit betekent dat zij slechts worden beperkt door hetgeen daarover in de begripsbepalingen is geregeld.

Aan de doelen 'detailhandel', 'dienstverlening' en 'kantoor' stelt het bestemmingsplan wel nadere voorwaarden. Deze knopen aan bij het bruto vloeroppervlak (bvo), om daaraan het voorschrift te verbinden dat bij een bvo groter dan 500 m² de genoemde doelen ten dienste moeten staan van het economisch cluster. Het plan verstaat plan onder 'economisch cluster':

bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van de niet- dagelijkse artikelensector, creatieve en experimentele bedrijvigheid in de hoofdsectoren:

1. kunsten;
2. media en entertainment;
3. creatieve zakelijke dienstverlening;
4. ambachtelijke bedrijvigheid voor zover artistieke vaardigheden en unieke inhoud voorop staan.

Daarnaast mag het bvo van deze doelen niet groter zijn dan 1.500 m². De regels voorzien in een afwijkingsbevoegdheid die toestaat dat de genoemde doelen voor andere bedrijfsmatige activiteiten worden ingezet dan voor het economisch cluster, onder de voorwaarde dat dit in overeenstemming is met hetgeen het plan verstaat onder 'de leefomgeving Havenkwartier

Deventer'. De toepassing van de afwijkingsregel is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Dit betekent dat het college in concrete gevallen de afweging maakt of de activiteit voldoet aan het beoogde concept voor het Havenkwartier, zoals dat nader is omschreven als een 'stedelijke leefomgeving met een onconventionele en patroondoorbrekende mix van wonen, werken en cultuur'.

Het doel 'verkeer en verblijf' is verbreed naar de bouw van parkeervoorzieningen (parkeergarages), standplaatsen voor de ambulante handel en warenmarkten.

Het doel 'laad- en losplaats' is opgenomen ten behoeve van de beroepsscheepvaart.

Het doel 'verkeer en verblijf' is verbreed naar de bouw van parkeervoorzieningen (parkeergarages), standplaatsen voor de ambulante handel en warenmarkten.

Het doel 'volkstuin' is toegekend aan de silo aan de Zuiderzeestraat. Op die wijze wordt de mogelijkheid gecreëerd om het gebouw (mede) te gebruiken voor een innovatieve herontwikkeling tot stadsvolkstuin. In hoeverre dit als een particuliere of een bedrijfsmatige activiteit zal worden opgepakt laat het bestemmingsplan open. Om die reden is in de Staat van bedrijfsactiviteiten de categorie 'Tuinbouw' opgenomen.

Binnen de bestemming is ook het beroep of bedrijf aan huis geregeld. Daarbij is de koppeling gelegd met Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten, in die zin dat de activiteiten beperkt zijn tot milieucategorie 1.

Bouwen van gebouwen is gebonden aan het bouwvlak, zij het dat binnen een zeker bebouwingspercentage ook buiten het bouwvlak bouwen is toegestaan. De bouwhoogte van gebouwen bedraagt 14 meter, tenzij de kaart anders aangeeft.

Gemengd - 2

De bestemming 'Gemengd - 2' is voorbehouden aan de gronden die zijn opgenomen in het project 'Zelf- en samenbouw'. Dit betekent dat de regeling aansluit bij het feit dat binnen deze bestemming de nadruk ligt op de woonfunctie. Dit komt tot uitdrukking in de beperking die aan het doel 'bedrijf' is opgelegd. Niet alle bedrijfsmatige activiteiten uit Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten Havenkwartier zijn toegelaten, maar uitsluitend de activiteiten behorend tot categorie A. Binnen deze bestemming wordt de lijst Functiemenging uit de VNG-handreiking dus onverkort toegepast. Verder komt het woonaccent tot uitdrukking in het voorschrift dat per hoofdgebouw ten minste 50% van de bruto vloeroppervlakte voor wonen dient te worden gebruikt en dat tussen het woongebruik en het gebruik van de overige doelen een directe en persoonlijke relatie dient te bestaan.

Voor het overige is de regeling grotendeels gelijk aan de bestemming 'Gemengd - 1'.

Gemengd - 3

De bestemming 'Gemengd - 3' is gelegd op de gronden van de ventweg naast de mr H.F. de Boerlaan. Deze gronden behoren tot het stedenbouwkundige concept voor het Havenkwartier, maar niet zonder meer. Ten opzichte van de bestemmingen 'Gemengd - 1 en -2' betekent dit de doelen zijn beperkt tot 'cultuur en ontspanning', 'maatschappelijke voorzieningen' en 'verkeer en verblijf', waaronder standplaatsen voor de ambulante handel en warenmarkten. Bouwen is op deze gronden niet toegestaan.

Verkeer

In deze bestemming worden de wijkontsluitingswegen (50 km/uur) en de subregionale wegen

(deels 80 km/uur) opgenomen.

Verkeer- verblijfsgebied

De weg op het haveneiland wordt bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

Water

Het havenwater binnen het plangebied wordt bestemd als 'Water'. De bestemmingsregels zijn zodanig vormgegeven dat het water niet alleen haar hoofdfunctie voor de beroepsscheepvaart behoudt, maar tevens deel uitmaakt van het concept voor het Havenkwartier. Dat houdt in dat het water mag worden gebruikt voor het innemen van ligplaatsen voor de doelen 'cultuur en ontspanning' en 'horeca'.

Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

Ter bescherming van de archeologische waardevolle gronden is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. In deze bestemming is bepaald dat bij bouw- en graafwerkzaamheden met een oppervlak groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 m beneden het maaiveld de overlegging van een archeologisch rapport verplicht is gesteld.

Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)

Ter bescherming van de waterkering is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen.

Leiding – Water (dubbelbestemming)

Ter bescherming van de aanwezige hoofdwaterring is de dubbelbestemming 'Leiding – Water' opgenomen.

Geluidzone - industrie (gebiedsaanduiding)

Het bestemmingsplan dezoneert het Havenkwartier ten opzichte van het aangrenzende industrieterrein Bergweide. Dit betekent dat de geluidzone van dat bedrijventerrein over het plangebied ligt. Om deze reden is de aanduiding 'Geluidzone - industrie' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding is het niet toegestaan om geluidgevoelige bebouwing op te richten als bedoeld in de Wet geluidhinder. Aan dat verbod kan worden ontkomen indien kan worden voldaan aan het gestelde bij of krachtens deze wet.

Wijzigingsregels

Het Ontwikkelingsplan maakt duidelijk dat het Havenkwartier van onderop vorm wordt gegeven. Dat betekent dat het bestemmingsplan in randvoorwaardelijke zin de basis legt voor de toekomstige ontwikkeling. Het bestemmingsplan faciliteert de toekomstige mogelijkheden, maar legt ze niet dwingend op. Volgens dat principe worden de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden gerespecteerd. Voor zover deze echter afwijken van het beoogde concept is daarop een wijzigingsbevoegdheid gelegd. In die zin kent het bestemmingsplan drie wijzigingsbevoegdheden. Deze worden hieronder besproken.

Wijzigingsbevoegdheden 1 en 3

De gronden op het plandeel dat grenst aan de mr. H.F. de Boerlaan zijn grotendeels in eigendom van de gemeente. Op die gronden kan dan ook de gewenste eindbestemming 'Gemengd' (1. 2. of 3.) worden gelegd. Voor de gronden die niet zijn verworven bevat het bestemmingsplan een tweetal wijzigingsbevoegdheden. Krachtens bevoegdheid 1 kunnen de

gronden worden omgezet naar de eindbestemming 'Gemengd -1, terwijl krachtens bevoegdheid 3 de daartoe behorende gronden worden gewijzigd naar de eindbestemming 'Gemengd - 2'. De voorwaarden waaronder gewijzigd kan worden sluiten uit dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt fricties of belemmeringen ontstaan.

Wijzigingsbevoegdheid 2

Op de gronden van het haveneiland is wijzigingsbevoegdheid 2 gelegd. De bevoegdheid maakt het mogelijk om deze gronden geheel of gedeeltelijk om te zetten naar de bestemming 'Gemengd -1'. De wijzigingsbevoegdheid bevat onder meer de voorwaarde dat voor de gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' de afstanden in acht worden genomen conform Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de afstanden uit de richtafstandenlijst met één afstandsstep worden verminderd. Dit volgt uit het feit dat het plangebied is te beschouwen als het omgevingstype 'gemengd gebied' uit de VNG-handreiking waarvoor één afstandsstep lager kan worden aangehouden dan in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is aangegeven.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening geeft de toelichting inzicht in de uitvoerbaarheid van het plan. Voor de deelgebieden die de gemeente in eigendom heeft is binnen een groter exploitatiegebied dekking georganiseerd. Deze dekking, gevoegd bij de toezeggingen vanuit de provincie en bijdragen vanuit gemeentelijke programma's, leidt tot een haalbare realisatie. Ten aanzien van de deelgebieden waarvan de gemeente geen eigendom heeft neemt zij geen risicodragende positie in. Voor die gronden is het bestemmingsplan slechts het voorwaardenscheppende kader voor de gewenste ontwikkelingen. Voor wat betreft de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen om de bestaande bedrijvigheid te wijzigen naar een meer gemengde bestemming geldt dat zulks eventueel gefaseerd gebeurt en wel voor eigen rekening en risico van de exploitant.

Ingevolge het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een krachtens het Bro aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan kan de raad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. De exploitatie voorziet in grondverwervingen. In het kader van de gronduitgifte worden de in aanmerking te nemen kostensoorten verdisconteerd. Voor zover het de wijzigingsbevoegdheden in het plan betreft, is artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening daarop niet van toepassing. Dit betekent dat de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde is.

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Resultaten overleg ex artikel 10 Bro

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan:

- Provinciale ambtelijke organisatie Overijssel;
- VROM inspectie Oost;
- Ministerie Economische Zaken;
- Ministerie van Verkeer en Waterstaat Directoraat -Generaal Rijkswaterstaat;
- N.V. Nederlandse Gasunie;
- KPN W&O N&S;
- PTT Telecom Netwerkdiensten;
- Kamer van Koophandel Oost Nederland;
- Vitens Overijssel;
- Waterschap Groot Salland;
- Veiligheidsregio IJsselland;
- Brandweer en Hulpverleningsdienst;
- Het Oversticht;
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
- Vrouwen adviescommissie voor de woningbouw.

Er zijn vijf reacties ontvangen. Deze reacties zijn hieronder samengevat. Het commentaar waartoe de reacties aanleiding geven is in cursieve tekst weergegeven.

Vrom-inspectie

- Verzocht wordt om in de bestemming Waterstaat-Waterkering een bouwhoogte op te nemen van NAP + 10 m ten behoeve van verkeerstekens ten behoeve van de scheepvaart.

De regels zullen worden aangepast zoals voorgesteld.

Provincie Overijssel

- De provincie toont zich content met de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen in plangebied.

De gehanteerde gebiedsontwikkelingsstrategie kenmerkt zich door het pakken van ontwikkelingskansen die zich voordoen. Een vast eindbeeld bestaat er niet, maar wel een beeld van waar het gebied zich naartoe zou moeten ontwikkelen. Dit komt ook tot uitdrukking in het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan, waarbij wordt gezocht naar een balans tussen het borgen van rechten en bieden van mogelijkheden tot doorontwikkeling. Voor deze vernieuwende aanpak spreekt de provincie haar waardering uit.

Van deze opmerking wordt met instemming kennis genomen.

- De plannen voor het Havenkwartier dragen bij aan het beter benutten van bestaand bebouwd gebied. De beoogde ontwikkeling, waarbij de bestaande industriële omgeving behouden blijft door nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken, draagt bij aan het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied. Ook het behoud van in het oog springende industriële panden, is hier een belangrijk onderdeel van. Het verhaal van dit gebied wordt hierdoor behouden en verteld. Ook dat is een belangrijk aspect van ruimtelijke kwaliteit: het verhaal van een gebied inzichtelijk en toegankelijk maken. Dit bestemmingsplan voor het Havenkwartier draagt daar aan bij. Tegelijkertijd moet het behoud van uitzonderlijke ruimtelijke kwaliteiten ook via een beschermende regeling gewaarborgd worden. In de huidige planopzet ontbreekt dit. Met het oog op de hoge kwaliteiten van het gebied, die door ons ook zijn onderkend door subsidie toe te kennen voor het behoud van de silo, vinden wij dit bestemmingsplan onvoldoende waarborgen bieden, reden waarom wordt verzocht om de panden die van uitzonderlijke cultuurhistorische waarde zijn, van een passende bestemming te voorzien die het behoud van die waarden garandeert.

In het bestemmingsplan zal een adequate beschermende regeling worden opgenomen.

- In het bestemmingsplan wordt terecht aandacht besteed aan het aspect externe veiligheid. Specifiek is er aandacht voor twee Bevi-inrichtingen in de omgeving van het plangebied, die gelet op de veiligheidscontouren, van invloed zijn op de ontwikkelingen in dit gebied. Een aantal aspecten vraagt nog nader overleg. Ambtelijk is afgesproken dat er nadere afstemming plaatsvindt voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpplan.

De verwachting is dat het invloedsgebied van de twee Bevi-inrichtingen op het plangebied niet zal wijzigen. Nadere afstemming heeft plaats gevonden.

Waterschap Groot Salland

- Het waterschap maakt ten aanzien van het droogleggingsaspect een onderscheid tussen woonhuizen en bedrijven. Voor een woning geldt de droogleggingsnorm van 1 x 100, terwijl dat voor bedrijven 1 x 50 is. In relatie tot woningen betekent dit dat het vloerpeil op minimaal + 6.40 m NAP dient te liggen.

De opmerking betreft een uitvoeringsaspect. Uit hoogtemetingen van het wegdek nabij de bedrijven blijkt dat het huidige vloerpeil varieert tussen NAP +6,51 m en +6,54 m. Dit betekent dat kan worden voldaan aan deze eis van het waterschap.

Met betrekking tot de toelichting brengt het waterschap de volgende opmerkingen naar voren:

- de toekomstige afname van waterberging dient binnen het plan gecompenseerd te worden;
- het afkoppelen van de hemelwaterafvoer is niet verplicht, maar dit heeft wel de voorkeur;
- het thema oppervlaktewaterkwantiteit ontbreekt. Dit moet toegevoegd worden waarbij van belang is dat in extreme neerslag- en waterafvoersituaties het oppervlaktewaterpeil boven de + 6,00 m NAP kan komen. De eerder genoemde eis aan het vloerpeil bij woningen is hierom van belang.

De opmerkingen worden verwerkt in de toelichting. Daarnaast zal het opgestelde waterhuishoudkundig plan als bijlage worden toegevoegd aan de toelichting.

Veiligheidsregio IJsselland

- De veiligheidsregio heeft reeds in een eerder stadium geadviseerd inzake de externe veiligheid (27 april 2009 en 16 juni 2011). Deze adviezen zijn in voldoende mate overgenomen in het bestemmingsplan. Deze adviezen waren mede gebaseerd op de risicoberekeningen (QRA) van Akzo uit 2006. De QRA wordt momenteel herzien. Indien de nieuwe risicoberekening significant verschilt van die van 2006, wordt de veiligheidsregio graag in de gelegenheid gesteld opnieuw advies uit te brengen.

De hernieuwde QRA is ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan nog niet afgerond. Dit betekent dat het verzoek van de veiligheidsregio in beraad wordt gehouden, zodat in het kader van de vaststelling beoordeeld kan worden of een nader advies noodzakelijk is. De verwachting is overigens niet dat het invloedsgebied op het Havenkwartier sterk zal wijzigen.

Stichting VAC Deventer

- De havenarm aan de Hanzeweg en de havenarm via de St. Olafstraat zijn via één toegangsweg te bereiken. Hoe wil men voorkomen dat in geval van een calamiteit chaos ontstaat of ernstige ongelukken gebeuren.

In het bestemmingsplan is - mede op advies van de brandweer - op het haveneiland bij de St Olafstraat een aanduiding 'ontsluiting' opgenomen. Gekoppeld hieraan is de verplichting opgenomen, dat de planontwikkeling in dit deelgebied alléén gerealiseerd mag worden als aan de oostzijde van het gebied een extra ontsluiting wordt gerealiseerd. In het gebied aan de Hanzeweg worden met dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waardoor het aantal mensen in dit gebied toeneemt.

- Men mist de bestemming groen in het bestemmingsplan. Groen is van groot belang voor het voorkomen van oververhitting in de woon- en leefomgeving en levert een verbetering van de luchtkwaliteit. Wordt er wel groen gerealiseerd en/of gehandhaafd?

Groen is niet opgenomen als een aparte bestemming. Binnen de bestemmingen gemengd is groen echter wel toegestaan en dit zal ook zeker worden gerealiseerd. Zo zal het binnengebied van het deelgebied Zelf- en samenbouw groen worden ingericht.

- Aangegeven wordt dat het toepassen van groene daken en zelfventilerende daken wenselijk is.

Dit betreft een uitvoeringsaspect waarover het bestemmingsplan geen uitspraken doet.

8.2 Resultaten inspraak

Op basis van de Inspraakverordening is gelegenheid geboden tot inspraak op het plan. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn geen inspraakreacties ontvangen. Eén inspraakreactie is na het einde van de termijn binnengekomen. Deze is derhalve buiten behandeling gelaten.

Bijlagen

Bijlage 1 Berekening Luchtkwaliteit

Rapportage no2pm10	
Naam	rekenaar, vrij.
Versie	10.0
Stratenbestand	Havenkwartier Deventer 2020
Jaartal	2020
Meteorologische conditie	Meerjarige meteorologie
Resultaten inclusief zeezoutcorrectie	6 dagen
Resultaten inclusief zeezoutcorrectie	0 µg/m3
Schalingsfactor emissiefactoren	
Personeneauto's	1
Middelzwaar verkeer	1
Zwaar verkeer	1
Autobussen	1

				NO2 (µg/m3)	NO2 (µg/m3)	NO2 (µg/m3)	NO2 (µg/m3)	PM10 (µg/m3)	PM10 (µg/m3)	PM10 (µg/m3)	PM10 (µg/m3)
Plaats	Straatnaam	X	Y	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandrempel	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandrempel
Deventer	de Boerlaan	208337	473543	20,5	14,3	0	0	22,7	21,4	5	0

Achtergrondgegevens NO2												Achtergrondgegevens PM10		
				NO2 (µg/m3)	NO2 (µg/m3)	NO2 (µg/m3)	fNO2 (µg/m3)	NO2 (µg/m3)	O3 (µg/m3)	O3 (µg/m3)	O3 (µg/m3)	PM10 (µg/m3)	PM10 (µg/m3)	PM10 (µg/m3)
Plaats	Straatnaam	X	Y	Jm achtergrond Sanerings-tool	Jm achtergrond GCN	Jm bijdrage Rijks-wegen	Jm bijdrage Rijks-wegen	Jm bijdrage Schiphol	Jm achtergrond Sanerings-tool	Jm achtergrond GCN	Jm bijdrage Schiphol	Jm achtergrond Sanerings-tool	Jm achtergrond GCN	Jm bijdrage Rijkswegen
Deventer	de Boerlaan	208337	473543	13,8	14,3	0,7	0,2	0	47,8	47,5	0,0	21,3	21,4	0,1

Bijlage 2 Functie en belemmeringen bedrijven Havenkwartier

Nummer	Adres	Naam	Eigend om	SBI groen = functie- menging)	Huidige functie	Functiemenging mogelijk	Actie	Wettelijke basis
Bouwenvelop A: De silo's								
299	Noordzeestraat 2	Kunstenaars	Ja		Functiemenging			
300	Noordzeestraat 2	Bella Machina	Ja	52	Functiemenging			
301	Noordzeestraat 4	Dieselservice center	Ja	501, 502	Functiemenging			
302	Zuiderzeestraat 2	Coop op&overslag vereniging	Ja	6311.2	Functiemenging	ja, indien	Intrekking vergunning (ambtshalve)	
302a	Mr. H.F. De Boerlaan	Coffeeshop	Nee		Functiemenging	ja, indien	Opnemen binnen functiemenging	
Bouwenvelop B: Zelfbouw								
290	Scheepvaarstraat 7	Broedplaats Havenkwartier	Ja	9133	Functiemenging			
292	Scheepvaarstraat 8	J.J. Cents	Nee	511	Functiemenging			
293	Scheepvaarstraat 12	Broedplaats Havenkwartier	Ja	9133	Functiemenging			
294	Scheepvaarstraat 13	Cultureel eetcafé	Ja	553	Functiemenging			
301a	Mr. H.F. De Boerlaan 151	Davo atelier	Ja	9133	Functiemenging			
Bouwenvelop C: De loodsen								
287	Scheepvaartstraat 4	Koopmans, opslag, werkruimte, atelier, oefenruimte	Ja	52	Functiemenging			Activiteitenbesluit (Besluit detailhandel en ambachtsbedrijven milieubeheer)
288	Scheepvaartstraat 6	Voedselbank/ groothandel	Ja	4638	Functiemenging	ja, indien	Opnemen binnen functiemenging	
288a	Mr. H.F. De Boerlaan 107	Veilinghuis	Ja	5211	Functiemenging			
288b	Mr. H.F. De Boerlaan 107	Fietswerkplaats	Ja	527	Functiemenging			
288c	Mr. H.F. De Boerlaan 107	Koeriersdienst	Ja	641	Functiemenging			
289a	Mr. H.F. De Boerlaan 107	Podotherapie	Ja	8512	Functiemenging			
289b	Scheepvaartstraat 6	Opslag	Ja		Functiemenging			
295	Industrieweg 2	Vihamij, groothandel bouwinstallaties	Nee	5153	Bedrijf categorie 2: groothandel in hout en bouwmaterialen (< 2.000 m2)		Gezien de oppervlakte < 2000 m2 is de milieucategorie aangepast.	Activiteitenbesluit (Besluit opslag goederen milieubeheer)

Nummer	Adres	Naam	Eigend om	SBI groen = functie- menging)	Huidige functie	Functiemenging mogelijk	Actie	Wettelijke basis
Bouwenvelop D: De nieuwe silo								
284	Scheepvaartstraat 1	Ter Hoeven verf, groothandel in verfwaren en aanverwante artikelen.	Nee	5153	Bedrijf categorie 2: groothandel in hout en bouwmaterialen (< 2.000 m2)		In het DHV rapport is uitgegaan van een groothandel in chemische producten, categorie 3.2. De richtgevende afstand is gevaar 50 meter en geur 30 meter. Het bedrijf is te vergelijken met een groothandel in hout en bouwmaterialen en valt daarmee in milieucategorie 2.	Activiteitenbesluit (Besluit opslag- en transportbedrijven), melding verkleining bedrijfsruimte en CPR 15.1 kluis.
286	Scheepvaartstraat 3	Voedselbank/ groothandel	Ja	4638	Functiemenging	ja, indien	Opnemen binnen functiemenging	
Bouwenvelop E: Ondernemerskavels								
296	Industrieweg 10	Mulder installatietechniek, installatiebedrijf	Nee	5153	Bedrijf categorie 2: groothandel in hout en bouwmaterialen (< 2.000 m2)		Gezien de oppervlakte < 2000 m2 is de milieucategorie aangepast.	Activiteitenbesluit (Besluit bouw- en houtbedrijven milieubeheer)
279	Sint Olafstraat 2a	Bert Evers, recycling, verwerking, opslag en verkoop van sloopmaterialen	Nee	5157.2/3	Bedrijf categorie 3.2 Overige groothandel in afval en schroot > 1000 m2		De richtgevende afstand is 50 meter op basis van de geldende milieuvergunning zal beoordeeld moeten worden of voor de nieuwe woningen een aanvaardbaar akoestisch klimaat gerealiseerd kan worden.	Revisievergunning
279a	Sint Olafstraat 1	Opslaggebouwen	Nee	6312	Bedrijf categorie 2			Activiteitenbesluit (Type-a inrichting)
282	Sint Olafstraat 6	Decorbouwbedrijf Doordouwe	Nee		Bedrijf categorie 3.1			Activiteitenbesluit (Type-b inrichting)

Nummer	Adres	Naam	Eigend om	SBI groen = functie- menging)	Huidige functie	Functiemenging mogelijk	Actie	Wettelijke basis
282 (a)	Sint Olafstraat 6	Burnside, verkoop en skatebaan	Nee	5211	Functiemenging			Activiteitenbesluit (Besluit horeca, sport)
283	Sint Olafstraat 7	Pontmeyer	Nee	5153	Bedrijf categorie 3.1			Activiteitenbesluit (Besluit bouwen houtbedrijf)
281	Sint Olafstraat 5	Dutch Stone company, showroom en opslag	Nee	5153	Bedrijf categorie 3.1			Activiteitenbesluit (Besluit opslagen transportbedrijven)
280	Sint Olafstraat 3	Opslaggebouwen	Nee	6312	Bedrijf categorie 2			Activiteitenbesluit (Type-a inrichting)
298	Industrieweg 14-16	Autoverhuurbedrijf	Nee	711	Bedrijf categorie 2			Activiteitenbesluit (Besluit hersteinrichtingen voor motorvoertuigen milieubeheer)
298a	Industrieweg 18	Trade international/ Showroom	Nee		Onbekend		Geen dossier aanwezig, onderzoek activiteiten	
Hanzeweg								
303	Hanzeweg 11	Van Veen plaatwerk, metaalbedrijf	Nee	281	Bedrijf categorie 3.2			Oprichtingsvergunning
305a	Hanzeweg 19	Deventer groenbedrijf (gemeentewerf)	Nee	9002.1	Bedrijf categorie 3.1			
306	Hanzeweg 27	S A Christensen	Nee	287	Bedrijf categorie 3.2			
307	Hanzeweg 29	Alma, horecagroothandel	Nee	5154	Bedrijf categorie 2			Activiteitenbesluit (Bedrijven 1 (opslag go)
309	Hanzeweg 31	Welzorg, groothandel	Nee	514	Bedrijf categorie 2			Vergunning voor 1990
308	Hanzeweg 35	Wolf jachtwerf, bouwen, stralen en spuiten metaalconstructies	Nee	351	Bedrijf categorie 3.1			Activiteitenbesluit/ maatwerkvoorschriften
309b	Hanzeweg 39	Stamacon, 2de hands artikelen	Nee	519	Bedrijf categorie 2			Activiteitenbesluit (Besluit opslag goederen hinderwet)
310a	Hanzeweg 41	Bashkim/ hovenier/ opslag tuinartikelen	Nee					Vergunning voor 1990
310	Hanzeweg 43b	Autoverhuurbedrijf en leasing	Nee	711	Bedrijf categorie 2			Activiteitenbesluit (Besluit inrichtingen voor motorvoertuigen milieubeheer)

