

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Chw Bestemmingsplan De Poort van Deventer
Voorstelnummer : 2022-101
Raadstafel d.d. : 20 april en 11 mei 2022
Raadsvergadering : 25 mei 2022

De raad van de gemeente Deventer,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15-03-2022, nummer 2022-101

BESLUIT

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

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 25 mei 2022

De raad voornoemd,
de griffier,

A. Kerver

de voorzitter,

R.C. König

RAADSVOORSTEL

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

Inleiding

Op 7 oktober 2020 is door uw gemeenteraad een voorbereidingsbesluit vastgesteld voor het specifieke gebied 'Poort van Deventer'. Een bestemmingsplanherziening is nodig om de gewenste ontwikkeling van het gebied te beschermen tegen ongewenste bedrijfsvestigingen. De Poort van Deventer is een specifiek gebied waarin ruimte wordt geboden voor economische vernieuwing en innovatie. Ook is ruimte voor functieverbreiding. De onderliggende gedachte is onder meer opgenomen in de Omgevingsvisie 2019.

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

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

De hierboven geschetste ambitie en ontwikkelrichting staan niet geheel in lijn met de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt. Het bestemmingsplan biedt meer ruimte dan in sommige gevallen wenselijk is. Hierdoor is het mogelijk dat een initiatief wel in het bestemmingsplan past, maar de ambitie voor de Poort van Deventer kan belemmeren. Bij het opstellen van het geldende bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B (2020) was het uitgangspunt het vastleggen van de statische situatie. De regeling uit het hiervoor geldende bestemmingsplan Bergweide, Kloosterlanden-Hanzepark, Veenoord (2013) is hierin grotendeels overgenomen. De planregels zijn gericht op de ontwikkeling van een traditioneel industrieterrein en sluiten voor wat betreft dit deel van de Poort van Deventer niet aan op de richting zoals hierboven verwoord in onze Omgevingsvisie. Voor bijvoorbeeld de Gasfabriek campus zijn in het geldende bestemmingsplan wel planregels opgenomen die toegespitst zijn op onze ambitie.

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

Raadsvoorstel

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

Kern raadsvoorstel

Op 7 oktober 2020 is door uw gemeenteraad een voorbereidingsbesluit vastgesteld voor het specifieke gebied 'De Poort van Deventer'. Een bestemmingsplanherziening is nodig om de gewenste ontwikkeling van het gebied, zoals beschreven in de Omgevingsvisie (2019) te beschermen tegen ongewenste bedrijfsvestigingen. De Poort van Deventer is een specifiek gebied waarin ruimte wordt geboden voor zichtbare economische vernieuwing en innovatie. Ook is ruimte voor functieverbreiding.

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

Met het Chw bestemmingsplan De Poort van Deventer wordt een eerste stap gezet in het beter afstemmen van het werkklimaat op beoogde gebruikers in het gebied. Dit wordt gedaan door in hoofdzaak het geuraspect aan te pakken, waardoor ongewenste ontwikkelingen de gehele verkleuring van het gebied niet zullen beperken.

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

De huidige geurplanregel op de Deventer bedrijventerreinen is ontoereikend om een aanvaardbaar werkklimaat na te streven passend bij de in de Omgevingsvisie (2019) beschreven beoogde ontwikkeling voor de Poort van Deventer.

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

Maatregel 1: hinderafstand geur maximaal 50 m

Bedrijven max categorie 3.1: reguliere hinderafstand is max 50 meter

Bij recht toegestaan

Bedrijven uit categorie hoger dan 3.1 waarbij geur ingedeeld is in de categorie met hinderafstand van meer dan 50 meter:

Bedrijven niet toegestaan.

Als aangetoond wordt dat aan de afstandsnorm van 50 meter kan worden voldaan, kan een binnenplanse afwijking worden verleend.

Maatregel 2:

uitsluiten specifieke bedrijfscategorieën:

- * Slachterijen en bewerking van darmen en vleesafval
- * Vleeswaren- en vleesconservenfabrieken
- * Asfaltcentrales
- * Bio-energie installaties (incl covergisting, verbranding en vergassing van mest etc.)
- * Groothandel in levende dieren (ivm overbrengen dierziektes naar bestaande bedrijven)
- * Dienstverlening tbv de binnenvaart (niet mogelijk op basis van huidige infrastructuur)
- * Composteerbedrijven

Categorieën die hier uitgesloten worden, zijn categorieën die mogelijk (via technische aanpassingen) op het geuraspect kunnen voldoen aan de hinderafstand van 50 meter, maar gezien het type bedrijf niet aansluiten op de ambitie van de Poort van Deventer.

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

Beoogd resultaat

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

Kader

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

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

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: De reactienota zienswijzen vaststellen en

Besluitpunt 2: Vaststellen bestemmingsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

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

invulling als industrieterrein.

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

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

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

Zienswijzen

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

Besluitpunt 3: Geen exploitatieplan vast te stellen

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

Besluitpunt 4: Wijzigingsbevoegdheden en delegatie exploitatieplan

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

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

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

bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Raad van State.

Betrokken partijen en participatie

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

Financiële consequenties

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

Betrokkenheid raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

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

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

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



M.A. Kossen



R.C. König

Reactienota zienswijze

Chw Bestemmingsplan De Poort van Deventer

Gemeente Deventer
Januari 2022

1. INLEIDING

Procedure

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 21 september 2021 besloten het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan 'De Poort van Deventer' als ontwerp ter inzage te leggen. Dit plan heeft van 23 september tot en met 3 november 2021 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 en artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht. Tegen het plan zijn vijf zienswijze ingediend.

Deze reactienota bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen ten aanzien van bovengenoemd plan.

Naar aanleiding van de zienswijzen zal de toelichting in paragraaf 4.2.2 Geur worden verhelderd. Voor overige hebben de zienswijzen niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ontvankelijkheid zienswijze

Het ontwerp Chw bestemmingsplan 'De Poort van Deventer' heeft ter inzage gelegen van 23 september tot en met 3 november 2021. Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan zijn vijf zienswijze binnengekomen. De zienswijzen zijn ontvangen binnen de termijn voor het indienen van zienswijze en de zienswijzen zijn voorzien van alle benodigde gegevens. De zienswijzen zijn daarom ontvankelijk.

2. Samenvatting en beantwoording zienswijze

Reclamant 1

Samenvatting

Het bedrijf van reclamant is gevestigd op het bedrijventerrein De Poort van Deventer. Het ontwerpbestemmingsplan wordt door reclamant onderschreven en komt tegemoet aan zijn eerder bij de gemeente kenbaar gemaakte bezwaren. Reclamant is voorstander van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Het nu voorliggende bestemmingsplan draagt bij aan het beperken van (externe) risico voor zijn bedrijfsvoering.

Beantwoording

We danken reclamant voor het indienen van deze positieve zienswijze.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 2

Samenvatting

Reclamant ziet Deventer, en meer specifiek het voormalige AKZO-terrein (S/park), als potentiële vestigingslocatie voor zijn demo-fabriek. Naar reclamant begrepen heeft staat hij ook op een soort 'wensenlijstje' (de MKB-lijst) met voor Deventer interessante bedrijven.

Al sinds 2015 zijn er contacten, maar tot serieuze gesprekken heeft het nooit geleid. Er is begin 2021 wel verteld dat er een nieuwe strategie voor de invulling van S/park zou komen en dat vestiging van het bedrijf van reclamant daar onderdeel van zo zijn, aldus reclamant. Tot op heden is er echter geen contact geweest en nu ligt er wel een nieuw bestemmingsplan voor het gebied van S/park. Dit getuigt naar mening van reclamant niet van een goede ruimtelijke planning dat de gemeente een ontwerpbestemmingsplan voor S/park ter inzage legt:

- zonder dat reclamant zijn plannen heeft kunnen voorleggen;
- zonder dat gekeken wordt of plannen van reclamant aansluiten op plannen van andere geïnteresseerde bedrijven op de "MKB-lijst";
- zonder dat de potentie voor een duurzaam bedrijventerrein is onderzocht;
- zonder dat circulaire en biobased bedrijven worden meegenomen in een nieuwe strategie voor het gebied van S/park;
- waarbij bij voorbaat bedrijven (waaronder die van reclamant) worden uitgesloten op basis van geur, terwijl geluidsoverlast, stofoverlast en gebruik van gevaarlijke stoffen niet op dezelfde wijze wordt meegenomen;
- waarbij het bedrijf van reclamant niet op zijn werkelijke geuroverlast (en dus niet op zijn merites) worden beoordeeld, maar op basis van vooroordelen over hun industrie.

Reclamant maakt zich sterk voor een duurzame, gezonde maatschappij en overweegt hierbij een mogelijk vestiging in Deventer. Reclamant heeft nu echter het gevoel aan het lijntje te worden gehouden en niet juist of tijdig te worden geïnformeerd. Reclamant vraagt om een eerlijke kans en verzoekt de gemeenteraad daarom niet in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan.

Beantwoording

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is niet specifiek gericht op de herontwikkeling van S/park. In voorliggende ontwerpbestemmingsplan is niet “de nieuwe strategie” voor S/park verwerkt.

In maart 2021 is t.a.v. S/park een standpunt door de raad ingenomen over de toekomst van dit gebied. Binnen S/Park moet ruimte blijven voor een nieuwe invulling die aansluit bij de gedachten uit de Omgevingsvisie. Op dit moment vindt de uitwerking plaats tot een breder economisch profiel vanuit de campusgedachte met gemeenschappelijke voorzieningen en samenwerking met de Gasfabriek.

Zoals ook in de toelichting op het bestemmingsplan staat geschreven, is gebleken dat het huidige bestemmingsplan ‘Chw Deventer stad en dorpen, deel B’ niet aansluit bij de ambities voor de Poort van Deventer, zoals beschreven in de Omgevingsvisie. Juist om deze toekomstige ontwikkeling, waar de herontwikkeling van S/park (het voormalige AKZO-terrein) onderdeel van uit maakt, mogelijk te kunnen maken, moet worden voorkomen dat zich op korte termijn in de directe omgeving bedrijfsactiviteiten vestigen die de gewenste herontwikkeling van het gebied in de weg zitten.

Voorliggend bestemmingsplan is dan ook zeker niet het eindstation, maar slechts een tussenstap om onomkeerbare niet wenselijke veranderingen in het gebied te voorkomen.

HMO (HerstructureringsMaatschappij Overijssel), de beoogde ontwikkelaar van het gebied, heeft aangegeven dat de aanpassing van de planologische regeling die het bestemmingsplan ‘De Poort van Deventer’ mogelijk maakt, aansluit bij het toekomstbeeld voor het gebied. De voorliggende herziening staat de herontwikkeling van S/park niet in de weg.

Het bedrijf van reclamant komt, zoals hij aangeeft, voor op de zogeheten ‘MKB-lijst’. Deze lijst is door MKB Deventer begin 2021 (opnieuw) aan de raad aangeboden. Het betreft een lijst met potentiële vestigers. Aan het feit dat dit bedrijf op deze lijst staat, kunnen geen rechten ontleend worden. MKB Deventer doet met deze lijst proactief de suggestie aan de gemeente om met deze partijen te spreken vanwege hun interesse in vestiging op S/Park.

De uitwerking van het economisch profiel voor S/Park is nog niet door de gemeenteraad vastgesteld. Zoals eerder aangegeven, staat het voorliggend bestemmingsplan de vestiging van bedrijven binnen dit beoogde profiel niet in de weg.

Het bedrijf van reclamant komt als zodanig niet voor op de bedrijvenlijst. Niet op de bedrijvenlijst van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan ‘De Poort van Deventer’, maar ook niet op de bedrijvenlijst die behoort bij het Chw bestemmingsplan Deventer stad en dorpen, deel B. Vestiging van het bedrijf van reclamant was in het voorheen geldende bestemmingsplan niet zonder meer mogelijk en daar heeft voorliggende ontwerpbestemmingsplan geen verandering in aangebracht.

Ook in dit ontwerpbestemmingsplan is nog altijd de binnenplanse afwijking mogelijkheid opgenomen om ook bedrijven, die niet in de bedrijvenlijst staan, in het gebied te vestigen, indien zijn kunnen aantonen qua milieueffecten op de omgeving te kunnen worden gelijkgesteld aan bedrijven die wel worden toegestaan. Op deze wijze kunnen we juist maatwerk bieden en innovatieve bedrijven, zoals het bedrijf van reclamant op zijn werkelijk milieu impact op alle aspecten, zowel geur, geluid, stof als gevaar beoordelen.

Conclusie

Nu het voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan de juridisch planologische ruimte voor de vestiging van het bedrijf van reclamant binnen het plangebied van de ‘Poort van Deventer’ niet heeft aangepast, zien wij geen reden naar aanleiding van deze zienswijze het voorliggende bestemmingsplan niet vast te stellen of aan te passen.

Reclamant 3

Samenvatting

Reclamant geeft aan dat hij zich niet kan vinden in het ontwerpbestemmingsplan dat ter visie heeft gelegen. Het nieuwe bestemmingsplan maakt het voor reclamant onmogelijk om binnen afzienbare tijd een waterkrachtinstallatie in Deventer te realiseren.

Reden daarvoor is dat het bestemmingsplan de vestiging van biogascentrale in de Poort van Deventer onmogelijk maakt. Een waterkrachtinstallatie kan naast wind- en zonne-energie een goede bijdrage leveren aan de productie van elektriciteit. De voorspelbaarheid van waterkracht is een goede basis voor het reduceren van de piekvraag van een Biogascentrale. Tevens is afname door een biogascentrale noodzakelijk om de waterkrachtcentrale te kunnen aansluiten op het net.

Het direct kunnen leveren van elektriciteit aan een grootverbruiker van elektriciteit zorgt daarnaast voor een betere businesscase, waardoor de relatief nieuwe, innovatieve technologie van het bedrijf van reclamant een extra 'boost' voor marktontwikkeling krijgt.

De vestiging van een biogascentrale kan in de Poort van Deventer een belangrijke aanvulling zijn voor de verduurzaming van de stad. Verduurzaming is niet (voldoende) meegenomen in de beargumentering van het ontwerpplan, aldus reclamant.

Reclamant geeft ook aan op de "MKB-lijst te staan en dat ondanks toezeggingen begin 2021 te zullen worden betrokken bij de ontwikkeling van een nieuw plan voor S/park en omgeving, nog geen contact met hem is opgenomen.

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan vertraagt volgens reclamant de realisatie van een duurzame elektriciteitsproductie in Deventer en biedt ook geen alternatieve route waarmee de duurzame productie van elektriciteit de komende tijd kan worden gefaciliteerd.

Door het wegvallen van de mogelijkheid van een waterkrachtinstallatie bij Deventer als direct gevolg van de bestemmingsplanwijziging wordt een mooie invulling van verduurzaming van elektriciteit geblokkeerd.

Beantwoording

Reclamant heeft gelijk dat het voorliggende bestemmingsplan het niet langer mogelijk maakt een biogascentrale te vestigen binnen het plangebied van 'De Poort van Deventer'. Dat een biogasinstallatie economisch gezien noodzakelijk is voor de vestiging van een waterkrachtcentrale binnen Deventer, zoals reclamant aangeeft, kunnen wij niet beoordelen. Dit betreft een commerciële en praktisch verbintenis en zegt niets over de juridisch planologische mogelijkheden voor vestiging van een waterkrachtcentrale in het gebied 'De Poort van Deventer', of elders in de gemeente.

Dat het bedrijf van reclamant voorkomt op de zogeheten 'MKB-lijst', klopt. Deze lijst is door MKB Deventer is begin 2021 (opnieuw) aan de raad aangeboden. Het betreft een lijst met potentiële vestigers. Aan het feit dat een bedrijf op deze lijst staat, kunnen geen rechten worden ontleend. MKB Deventer doet met deze lijst proactief de suggestie aan de gemeente om met deze partijen te spreken vanwege hun interesse in vestiging op S/Park.

Dat door vaststelling van voorliggende bestemmingsplan het niet langer mogelijk is een waterkrachtcentrale in Deventer te vestigen is niet juist. De juridisch planologische ruimte voor de vestiging van een waterkrachtcentrale zijn als gevolg van het nu voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan niet gewijzigd.

Een waterkrachtcentrale, zoals reclamant aangeeft graag te willen vestigen in Deventer, is op grond van het huidige Chw bestemmingsplan Deventer stad en dorpen, deel B niet toegestaan op het bedrijventerrein, niet in de Poort van Deventer en ook niet elders op het bedrijventerrein. Een waterkrachtcentrale komt niet voor op de bij het bestemmingsplan behorende bedrijvenlijst. Het voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan heeft daar geen verandering in aangebracht. Een

waterkrachtcentrale behoort niet tot een van de expliciet uitgesloten SBI-codes en voor een waterkrachtcentrale zal geur niet het maatgevend milieuaspect zijn.

Net als onder het voorgaande planologische regiem zal vestiging van een waterkrachtcentrale alleen mogelijk zijn na toepassing van een binnenplanse afwijking.

Conclusie

Nu het voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan de juridisch planologische ruimte voor de vestiging van een waterkrachtcentrale binnen het plangebied van de 'Poort van Deventer' niet heeft aangepast, zien wij geen reden naar aanleiding van deze zienswijze het voorliggende bestemmingsplan niet vast te stellen of aan te passen.

Reclamant 4

Samenvatting

Reclamant kan niet instemmen met het ontwerpplan dat ter visie ligt, onder meer omdat het plan voor zover reclamant kan inschatten, niet zorgvuldig is voorbereid. Reclamant heeft de indruk dat dit bestemmingsplan is opgesteld, omdat S/park mislukt zou zijn en er dus minder zware 'campus' achtige activiteiten worden gezocht.

Tevens is eerder toegezegd dat bedrijven die op de "MKB-lijst" staan (waar ook het bedrijf van reclamant op staat) zouden worden betrokken bij de ontwikkeling van een doorstart-scenario voor S-park. Echter is tot op heden geen contact opgenomen met reclamant.

Reclamant wil zijn bedrijf op termijn (binnen nu en ca. 1,5 jaar) naar Deventer, en meer specifiek naar S/park verhuizen. In het verleden is daar contact over geweest, maar inmiddels is er al langere tijd geen contact meer.

Reclamant heeft nu begrepen dat er op dit moment sprake is van een beleidswijziging door de gemeente Deventer m.b.t. S/park en het gebied daaromheen met ingrijpend gevolgen t.o.v. het vigerende bestemmingsplan. Reclamant is daar echter niet van op de hoogte gebracht, terwijl voorzetting van dit ontwerpbestemmingsplan vestiging van zijn bedrijf op het terrein van S/park onmogelijk maakt.

Het bedrijf van reclamant gebruikt melkzuur uit suikers of zuivel en willen dat melkzuur op termijn zelf uit organische grondstoffen maken. Dat kan incidenteel overlast veroorzaken, hoewel reclamant uiteraard geurmaatregelen zal treffen. Tevens wil reclamant benadrukken dat er een belangrijke trend gaande is in de chemiewereld, namelijk die naar biobased chemie, veelal ook op basis van fermentatietechnieken (een proces in zekere zin vergelijkbaar met het proces van vergisting tot biogas). Dergelijke ontwikkelingen horen thuis op een industrieterrein, zoals S-park en zijn niet overal te realiseren.

Reclamant wil ondanks alles nog altijd graag haar fabriek naar S/park verhuizen en verzoeken de gemeenteraad dit mogelijk te maken door niet in te stemmen met de bestemmingsplanwijziging.

Beantwoording

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is, anders dan reclamant vermoedt, niet specifiek gericht op de herontwikkeling van S/park. In voorliggende ontwerpbestemmingsplan is niet "de nieuwe strategie" voor S/park verwerkt.

In maart 2021 is t.a.v. S/park een standpunt door de raad ingenomen over de toekomst van dit gebied. Binnen S/Park moet ruimte blijven voor een nieuwe invulling die aansluit bij de gedachten uit de Omgevingsvisie. Op dit moment vindt de uitwerking plaats tot een breder economisch profiel vanuit de campusgedachte met gemeenschappelijke voorzieningen en samenwerking met de Gasfabriek.

Zoals ook in de toelichting op het bestemmingsplan staat geschreven is gebleken dat het huidige bestemmingsplan 'Chw Deventer stad en dorpen, deel B' niet aansluit bij de ambities voor De Poort van Deventer, zoals beschreven in de Omgevingsvisie. Juist om deze toekomstige ontwikkeling, waar de herontwikkeling van S/park, het voormalige AKZO-terrein onderdeel van uit maakt, mogelijk te kunnen maken, moet worden voorkomen dat zich op korte termijn in de directe omgeving bedrijfsactiviteiten vestigen die de gewenste herontwikkeling van het gebied in de weg zitten.

Voorliggend bestemmingsplan is dan ook zeker niet het eindstation, maar slechts een tussenstap om onomkeerbare niet wenselijke veranderingen in het gebied te voorkomen.

HMO (HerstructureringsMaatschappij Overijssel), de beoogde ontwikkelaar van het gebied, heeft aangegeven dat de aanpassing van de planologische regeling die het bestemmingsplan 'De Poort van Deventer' mogelijk maakt, aansluit bij het toekomstbeeld voor het gebied. De voorliggende herziening staat de herontwikkeling van S/park niet in de weg.

Het bedrijf van reclamant komt, zoals hij aangeeft, voor op de zogeheten 'MKB-lijst'. Deze lijst is door MKB Deventer is begin 2021 (opnieuw) aan de raad aangeboden. Het betreft een lijst met potentiële vestigers. Aan het feit dat dit bedrijf op deze lijst staat, kunnen geen rechten ontleend worden. MKB Deventer doet met deze lijst proactief de suggestie aan de gemeente om met deze partijen te spreken vanwege hun interesse in vestiging op S/Park.

De uitwerking van het economisch profiel voor S/Park is nog niet door de gemeenteraad vastgesteld. Zoals eerder aangegeven, staat het voorliggend bestemmingsplan de vestiging van bedrijven binnen dit beoogde profiel niet in de weg.

Het bedrijf van reclamant waar biologisch afbreekbaar plastic wordt geproduceerd, komt als zodanig niet voor op de bedrijvenlijst. Niet op de bedrijvenlijst van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan 'De Poort van Deventer', maar ook niet op de bedrijvenlijst die behoort bij het Chw bestemmingsplan Deventer stad en dorpen, deel B. Vestiging van het bedrijf van reclamant was in het voorheen geldende bestemmingsplan dan ook niet zonder meer mogelijk en daar heeft voorliggende ontwerpbestemmingsplan geen verandering in aangebracht.

In dit ontwerpbestemmingsplan is, evenals in het voorgaande bestemmingsplan, een binnenplanse afwijkingmogelijkheid opgenomen om ook bedrijven, die niet in de bedrijvenlijst staan, in het gebied te vestigen, indien zij kunnen aantonen qua milieueffecten op de omgeving te kunnen worden gelijkgesteld aan bedrijven die wel worden toegestaan. Op deze wijze kunnen we maatwerk bieden en innovatieve bedrijven, zoals het bedrijf van reclamant, op zijn werkelijke milieu-impact beoordelen.

Conclusie

Het voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan, voor het gebied van 'De Poort van Deventer', waarin een aantal specifieke bedrijfscategorieën worden uitgesloten, en de algemene toegestane geurbelasting in het gebied wordt aangescherpt, maakt het onzes inziens niet onmogelijk het bedrijf van reclamant naar Deventer, en meer specifiek naar S/park te verhuizen.

Wij zien dan nu ook geen reden om naar aanleiding van deze zienswijze het voorliggend bestemmingsplan niet vast te stellen of aan te passen.

Reclamant 5

Samenvatting

Reclamant is het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan dat nu ter visie ligt, onder meer omdat het plan onzorgvuldig is voorbereid, niet alle betrokken belangen zijn gewogen, de keuzes strijdig zijn met gemeentelijk en provinciaal beleid, niet begrijpelijk zijn en/of onvoldoende gemotiveerd zijn en de gemeente zich niet door een goede ruimtelijke ordening, maar door andere belangen lijkt te laten leiden.

[De punten 1 t/m 28](#) [De feiten, chronologisch](#)

In de punten 1 t/m 28 geeft reclamant een (chronologisch) overzicht van hetgeen afgelopen jaren heeft plaatsgevonden. De feiten aldus reclamant. Hierin komt met name naar voren dat reclamant van mening is dat de gemeente en de provincie zijn aanbod om in gesprek te gaan over zijn plannen afgeslagen hebben, en dat de gemeente onjuiste en achterhaalde gegevens heeft gebruikt voor het rapport van RHDHV over de duurzaamheid van het project van reclamant. Reclamant is daarom van mening dat het rapport onvoldoende onderbouwing geeft voor de noodzaak van een nieuw bestemmingsplan. Tevens verwacht reclamant dat het volledige rapport van RHDHV publiekelijk wordt teruggetrokken.

Reclamant geeft tevens aan geen inhoudelijk reactie te hebben ontvangen op haar document "Aanbod, warmte verbindt" van 11 september 2021. En dat als gevolg van de vaststelling van voorliggende bestemmingsplan meerdere bedrijven, die op de MKB-lijst staan, niet langer gevestigd kunnen worden op S/park. Ondanks toezeggingen zijn de bedrijven op deze lijst niet benaderd door de gemeente.

[De punten 29 t/m 34](#) [De planologische regimes die gegolden hebben](#)

In de punten 29 t/m 34 haalt reclamant kort de geldende planologische regimes aan die golden gedurende de tijd dat reclamant contact heeft gehad met de gemeente, sinds 2014.

[De punten 35 t/m 39](#) [Relevantie van de oude planologische regimes](#)

Reclamant geeft daarna in de punten 35 t/m 39 aan dat het besluit van de gemeenteraad om dit gedeelte van het bedrijventerrein "af te schalen" tot bedrijven met een geurcontour van; maximaal 50 meter (maatregel 1) en sommige bedrijven zelfs geheel van vestiging uit te sluiten (maatregel 2), een zeer ingrijpend besluit is dat moet worden gemotiveerd en volgens reclamant ontbreekt die motivering. Dat, volgens de Omgevingsvisie, de Poort van Deventer een Kennis zou moeten worden waar de hiervoor genoemde bedrijven niet (meer) welkom zijn, heeft reclamant niet uit de Omgevingsvisie kunnen opmaken. Bovendien heeft uw raad zeer recent nog (namelijk op 1 juli 2020) een bestemmingsplan vastgesteld dat de genoemde bedrijven wél toelaat. De Omgevingsvisie, waarin u nu een rechtvaardiging lijkt te zoeken voor deze ingrijpende wijziging, gold toen al.

Voor zover de bevindingen van Royal Haskoning de gemeente tot dit ingrijpende besluit zouden hebben gebracht, wijst reclamant er nogmaals op dat deze bevindingen inhoudelijk onjuist en achterhaald zijn. Het in opdracht van reclamant opgestelde Peutz-rapport toont het ongelijk van Royal Haskoning aan en daarmee mogelijk ook het ontbreken van een planologische noodzaak of wenselijkheid om de bestemmingen, die nu nog gelden voor de Poort van Deventer zo ingrijpend "af te schalen", aldus reclamant.

[De punten 40 t/m 42](#) [Een discutabele plangrens](#)

In de punten 40 t/m 42 geeft reclamant aan de plangrens van het bestemmingsplangebied discutabel te vinden. Het staat de gemeenteraad vrij de plangrenzen te bepalen, tenzij die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat is volgens reclamant hier het geval. Het bestemmingsplan dat nu in ontwerp ter visie ligt gaat over "het middengebied". De gebieden 'strook langs de Schipbeek' en 'Hartenaasje' maken geen deel uit van dit bestemmingsplan, terwijl nog onbekend is wat er op het Hartenaasje en op S/park, dat aan de zuidkant aansluit op het plangebied gaat gebeuren. De stelling dat (...) *niets doen kan leiden tot ongewenste ontwikkelingen, ontwikkelingen die onze ambitie in de weg staan* (...) is niet onderbouwd, maar bovendien onjuist. De raad kan "ongewenste ontwikkelingen"

(voor zover al aanwezig) ook op andere wijze voorkomen (bijvoorbeeld door een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen, aldus reclamant.

[De punten 43 t/m 51 Een goede ruimtelijke ordening](#)

In de punten 43 t/m 52 voert reclamant aan dat het aan een goede ruimtelijke ordening ontbreekt en dat er sprake is van symbolisch maatregelen.

Volgens reclamant is het niet mogelijk een bestemmingsplan aan de raad voor te leggen terwijl de ontwikkelingen in het gebied nog niet zijn uitgekristalliseerd. En wil de ambitie voor de Poort van Deventer om een dynamisch vestigingsmilieu te worden voor duurzame innovatie, adviesdiensten en beroepsonderwijs, niet zeggen dat alleen op de komst van die bedrijven wordt ingezet en dat daarmee andere innovatieve bedrijven niet meer passen.

Tevens is van een verkleuring van het gebied geen sprake, aldus reclamant omdat slechts een klein deel van het plangebied milieucategorie 3.2 betreft. Het merendeel behoort tot (max) milieucategorie 5.2 en 4.2.

Tevens is het voor reclamant ook onduidelijk waarom alleen wordt ingezet op geur en niet op andere milieuaspecten, zoals geluid.

Ook is volgens reclamant onduidelijk hoe nu al met zekerheid gezegd kan worden, dat om een unieke en onderscheidende mix van functies mogelijk te maken, bepaalde bedrijfscategorieën moeten worden uitgesloten, terwijl onbekend is hoe het plangebied exact ingevuld gaat worden.

Het uitsluiten van specifieke bedrijfscategorieën is volgens reclamant symbolisch en allemaal bedoeld als maskering voor het selectief willen weren van zijn project.

Zo hoopt reclamant dat het uitsluiten van slachterijen en bewerking van darmen en vleesafval geen trend wordt voor geurhinder bestrijding over de gehele stad. Is er voor asfaltcentrales, vuiloverslagstations en vuilstortplaatsen helemaal geen markt.

Worden bio-energie installaties en composteerbedrijven uitsluitend uitgesloten om het project van reclamant te blokkeren en kan "niet mogelijk op basis van de huidige infrastructuur", zoals aangegeven bij dienstverlening binnenvaart, helemaal geen argument zijn omdat de gemeente verplicht is om infrastructurele problemen op te lossen. Tevens zal dit reeds gevestigde bedrijven belemmeren in de ontwikkeling van hun businessplan en het beperkt hen ook in het behalen van milieuvoordeel door transport over water, dat milieuvriendelijker is dan over de weg.

Ook dit wordt ingegeven door het willen weren van zijn project aldus reclamant, omdat hij heeft aangegeven enkele van de productiestromen te willen transporteren via de binnenhaven.

[Punt 52 Inconsequent gebruik van de geurhinderafstanden tussen 2 bestemmingsplannen](#)

Reclamant vergelijkt de situatie van zijn bedrijfsplannen met de biogasinstallatie (slibvergisting) bij de Riolwaterzuiveringsinstallatie (verder: RWZI) aan de Roland Holstlaan nabij het gebied Tuinen van Zandweerd, waar de gemeente woningen wil bouwen.

De RWZI valt onder SBI-code 3700, A2. Deze bedrijfscategorie in het ontwerp bestemmingsplan Poort van Deventer uitgesloten. In de richtafstandenlijst van de VNG wordt voor geur t.a.v. deze bedrijfscategorie minimaal 300 meter en voor geluid een afstand van minimaal 200 meter tot een rustige woonwijk aangehouden. De gemeente kijkt voor de nieuwbouw van woningen in Tuinen van Zandweerd af van de richtafstanden van de VNG. T.b.v. dit plan wordt een afstand van 200 meter aangehouden en daarbij wordt de berekende 0,5 ouE/m³ (98-percentiel) geurcontour als richtlijn voor woningbouw aangehouden.

Reclamant is van mening dat de gemeente dezelfde intentie heeft bij het opstellen van het bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd als Poort van Deventer omdat:

- de beleidsregels voor geur van de provincie Overijssel worden gevolgd;
- voor Zandweerd is de strengste categorie (A) aangehouden i.v.m. toekomstige realisatie van woningen;

- in Zandweerd wordt de 0,5 ouE/m³ (98-percentiel) geurcontour als richtlijn voor woningbouw gebruikt in een gemengd gebied;
- in het plangebied Poort van Deventer worden geen woningen gepland (uitspraak wethouder Walder 27-10-2021);
- als er in de buurt van De Poort van Deventer woningen worden gepland, zal ook hier de vergelijking worden gemaakt met een gemengd gebied.

Reclamant geeft aan dat t.a.v. het plangebied voor de Poort van Deventer ook afgeweken wordt van de VNG-richtlijnen, maar dan ten nadele. Reclamant vindt het onduidelijk of de geurhinderafstand van 50 meter gemeten wordt t.o.v. een rustige woonwijk of t.o.v. een geurgevoelig object in categorie C zoals aangegeven in de beleidsregels voor geur van de provincie Overijssel.

Reclamant heeft door een extern adviesbureau een kaart laten maken waarin de geurcontouren uit het plan voor de Tuinen van Zandweerd worden getoond voor de door reclamant beoogde bedrijfslocatie in de Poort van Deventer. Hiermee wil reclamant aantonen dat de contouren binnen het plangebied blijven en geen hinder zullen vormen voor toekomstige woningen in de buurt.

[De punten 53 t/m 55](#) [Ambities t.a.v. duurzaamheid](#)

Het bestemmingsplan Poort van Deventer is strijdig met de gemeentelijke ambities t.a.v. duurzaamheid. Bij de voorbereiding op dit bestemmingsplan zijn niet de betrokken belangen (bedrijven, inwoners die aangesloten zijn op de huidige warmtenetten etc) meegenomen.

Het aanbod “Warmte Verbindt” van Fennenoord past binnen bestaand beleid (Transitievisie Warmte, Regionale Energie Strategie, Energieplan, Omgevingsvisie, Kennis-as, Toekomstbestendige bedrijventerreinen Deventer 2030).

Reclamant verwijst voor de onderbouwing hiervoor naar bijlage 7 (“Warmte Verbindt”) bij de zienswijze.

[De punten 56 t/m 61](#) [Diverse opmerkingen](#)

De partners binnen S/Park hebben aangegeven dat de verlaging van geur- en geluidhinder geen probleem is. Reclamant is van mening dat hiermee nog geen sprake is van participatie, zoals de gemeente dat toepast bij andere onderwerpen. In de stukken is geen risicoparagraaf t.a.v. planschade opgenomen. Reclamant geeft aan dat het evenredigheidsbeginsel niet is toegepast bij dit bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld ter voorkoming van de vestiging van Fennenoord. Reclamant is van mening dat t.a.v. het evenredigheidsbeginsel een precedent wordt geschapen voor nieuwe ongewenste initiatieven in Deventer. De gemeente is niet ingegaan op herhaaldelijk verzoek van Reclamant om in gesprek te gaan over de door hem beoogde ontwikkeling van Fennenoord in de Poort van Deventer.

Beantwoording

Ten aanzien van de punten 1 t/m 28: De feiten, chronologisch

De beschrijving van de voorgeschiedenis, de feiten zoals reclamant ze noemt hebben wij voor kennisgeving aangenomen.

Het rapport van RHDHV ligt, anders dan reclamant aangeeft, niet ten grondslag aan voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan. Het voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan is niet gebaseerd op een concrete aanvraag die voorzien is van onderzoeksrapporten, die al dan niet juist zijn beoordeeld. Om de beleidsambities, die zijn opgenomen en verwoord in de Omgevingsvisie, in de (nabije) toekomst mogelijk te maken is het wenselijk gebleken de algemene planologische regeling die nu geldt voor het totale bedrijventerrein van Deventer, verder en gebiedsgericht te specificeren. Beleidsmatig is het vanuit de gemeentelijke ambitie niet wenselijk dat zich op dit deel van het bedrijventerrein bedrijven vestigen met een grote mate van geurhinder en ook enkele specifieke bedrijfscategorieën zijn beleidsmatig niet wenselijk op dit deel van het bedrijventerrein.

Ook het document "Aanbod Warmte Verbindt" maakt geen onderdeel uit van deze bestemmingsplanwijziging. Er ligt geen concrete, ontvankelijke aanvraag ten grondslag aan deze bestemmingsplanherziening. Er is bij de gemeente ook geen aanvraag binnengekomen waar in dit bestemmingsplan rekening mee moet worden gehouden. Om die reden zien wij in het kader van deze reactienota zienswijzen geen aanleiding tot een inhoudelijk oordeel over het document "Aanbod Warmte Verbindt". Dit is namelijk een duurzaamheidsvraagstuk.

Daarom heeft reclamant los van deze bestemmingsplanprocedure een inhoudelijke schriftelijke reactie van de gemeente ontvangen op het document "Aanbod Warmte Verbindt".

De opmerking van reclamant dat als gevolg van de vaststelling van voorliggende bestemmingsplan meerdere bedrijven, die op de MKB-lijst staan, niet langer gevestigd kunnen worden op S/park, kunnen wij niet plaatsen. Tevens kunnen aan het feit dat een bedrijf op deze lijst staat geen rechten ontleend worden. MKB Deventer doet met deze lijst proactief de suggestie aan de gemeente om met deze partijen te spreken vanwege hun interesse in vestiging op S/Park. Dat deze gesprekken nog niet hebben plaatsgevonden, klopt. Dit bestemmingsplan is niet de nieuwe strategie voor S/Park. De MKB-lijst wordt ter beschikking gesteld aan de koper/ontwikkelaar van de locatie S/park, zodat hij/zij kan beoordelen welk van de gesuggereerde bedrijven in het gewenste profiel passen en hij/zij deze bedrijven vervolgens kan benaderen om te bekijken of er ook privaatrechtelijke afspraken te maken zijn over een eventuele vestiging.

Ten aanzien van de punten 29 t/m 34: De planologische regimes die gegolden hebben

De opsomming van de voorheen geldende planologische regimes zoals reclamant deze in de punten 29 t/m 34 beschrijft klopt.

Ten aanzien van de punten 35 t/m 39: Relevantie van de oude planologische regimes

Het klopt dat in het zeer recent vastgestelde Chw bestemmingsplan Deventer stad en dorpen de ambities en beleidswijzigingen voortkomende uit de Omgevingsvisie 2019 niet (geheel) zijn meegenomen. De voorbereidingstrajecten voor het opstellen van deze twee ruimtelijke documenten hebben parallel gelopen, waardoor een vertaling van de beleidsambities uit de Omgevingsvisie in het Chw bestemmingsplan (nog) niet heeft plaatsgevonden. Dit zal de komende jaren alsnog plaatsvinden, door gemeente breed of voor specifieke deelgebieden, nieuwe (paraplu-) bestemmingsplannen vast te stellen.

Los daarvan staat het de gemeenteraad vrij om op elk moment haar beleid aan te passen, voor de gehele gemeente of uitsluitend voor een specifiek gedeelte van haar grondgebied en dit te vertalen in een nieuw bestemmingsplan. En zoals eerder vermeld, heeft het rapport van RHDHV, anders dan reclamant vermoedt, niet ten grondslag aan voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan.

Ondanks dat in de Omgevingsvisie niet letterlijk is opgenomen dat specifieke bedrijven niet langer welkom zijn in 'De Poort van Deventer' ligt de grondslag voor deze bestemmingsplanwijziging wel degelijk in de Omgevingsvisie.

In de Omgevingsvisie worden zeven verschillende deelgebieden in het werklandschap onderscheiden. Elke gebied heeft zijn eigen karakter. In de Omgevingsvisie wordt het gebied de 'Poort van Deventer' benoemd als een gebied met een dynamisch vestigingsmilieu voor duurzame innovatie, adviesdiensten en beroepsonderwijs. De ontwikkeling van het S-Park, de Gasfabriekcampus en het ondernemershuis zijn hierin belangrijke stappen. Uit de Omgevingsvisie blijkt duidelijk dat de Poort van Deventer een ander profiel heeft dan de andere gebieden in het werklandschap. Functiemenging staat voorop, evenals innovatie en economische vernieuwing. Het planologisch regiem voor de Poort van Deventer is echter niet anders dan die voor het industrieterrein en de Haven, terwijl bijvoorbeeld het Havenkwartier en het Runshoppingcentrum (twee andere deelgebieden) wel al een duidelijk eigen planologisch regiem hebben.

Het nu voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan is een eerste aanpassing van het planologische regiem voor de Poort van Deventer, maar zeker niet de laatste. Het toekomstige bedrijfsprofiel van S/park, maar ook de gewenste ontwikkeling van het Hartenaasje zijn nog niet uitgekristalliseerd en moeten nog verder worden (door)ontwikkeld. Het nu voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan is slechts een eerste stap om te komen tot een nieuw bedrijfsprofiel voor het gebied zonder de rechten van de bestaande bedrijven aan te tasten, maar tegelijkertijd nieuwvestiging van bedrijven die het gewenste en in de Omgevingsvisie geschetste profiel kunnen aantasten te voorkomen. Dat het daardoor voor sommige bedrijven niet meer mogelijk is zich in de toekomst in dit gebied te vestigen is daar inherent aan. Vestiging elders op het bedrijventerrein, met name in de deelgebieden Haven en 'industrieterrein' is nog steeds mogelijk. Juist door bedrijven zo veel mogelijk naar functie en milieubelasting te clusteren, ontstaan niet alleen kansen voor waardevast ondernemerschap, maar kunnen we ook de veiligheid en gezondheid in de omliggende woonwijken en andere 'gevoelige' functies in het werklandschap zelf beschermen en garanderen.

[Ten aanzien van de punten 40 t/m 42: Een discutabele plangrens](#)

De plangrens van het plangebied voor het bestemmingsplan 'De Poort van Deventer' is gebaseerd op de ter plaatse geldende milieucategorieën en houdt geen verband met eventueel in ontwikkeling zijnde gebieden of kavels.

De maatregelen - het uitsluiten van bedrijven met een geurafstand van meer dan 50 m. en het uitsluiten van specifieke bedrijfscategorieën-, hebben uitsluitend betrekking op bedrijven in milieucategorie 3.2 of hoger. Binnen het gebied 'De Poort van Deventer', zoals begrensd in de 'Omgevingsvisie 2019' zijn alleen die percelen en bedrijfskavels aan het plangebied van het Chw bestemmingsplan 'De Poort van Deventer' toegevoegd die een milieucategorie 3.2 of hoger hebben.

Op het Hartenaasje geldt milieucategorie 3.1 en de kavels langs de Schipbeek hebben een bedrijfsbestemming voor milieucategorie 2 of een horecabestemming. De maatregelen hebben dus geen betrekking op de vestigingsmogelijkheden op deze gronden en zijn daarom niet opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het terrein van S/Park ligt wel binnen de plangrenzen.

Dat het mogelijk is een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan, zoals reclamant aangeeft is niet geheel juist, omdat een voorbereidingsbesluit niet kan worden verlengd. Een voorbereidingsbesluit is een verklaring van de gemeenteraad dat een bestemmingsplan voor het betreffende gebied wordt voorbereid. Het huidige bestemmingsplan is in die zin een logisch vervolg op het eerder genomen voorbereidingsbesluit.

[Ten aanzien van de punten 43 t/m 51: Een goede ruimtelijke ordening](#)

Volgens reclamant is het niet mogelijk een nieuw bestemmingsplan vast te stellen indien de ontwikkelingen in een gebied nog niet zijn uitgekristalliseerd. Echter staan ontwikkelingen nooit stil. Gebieden ontwikkelen zich continu. De maatschappij en ook de stad staan niet stil. Een nieuw bestemmingsplan is dan ook nooit het eindstation, er kunnen zich altijd weer ontwikkelingen en veranderingen voor doen, die tot gevolg hebben dat van het bestemmingsplan moet worden afgeweken of die leiden tot het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan.

Juist daarom is dit bestemmingsplan opgesteld, in de wetenschap dat het gebied nog volop in ontwikkeling is, en juist om de ingeslagen weg te kunnen voortzetten en verder te kunnen uitwerken met betrokkenen in het gebied, zonder dat op korte termijn deze potentiële ontwikkelingen worden geblokkeerd door ongewenste ontwikkelingen in het gebied. De huidige ambitie van de gemeente is daarbij leidend.

Dat voor 'De Poort van Deventer' wordt ingezet op een dynamisch vestigingsmilieu voor duurzame innovatie, adviesdiensten en beroepsonderwijs wil, zoals reclamant ook aangeeft, zeker niet zeggen dat alleen op de komst van die bedrijven wordt ingezet. Echter moet wel worden voorkomen dat vestiging van nieuwe bedrijven de komst van deze "gewenste" bedrijven onmogelijk maakt.

Voor het grootste gedeelte van bedrijventerrein van Deventer geldt een brede bedrijvenlijst, gebaseerd op de voorbeeldlijst van de VNG. In de Omgevingsvisie wordt het bedrijventerrein echter ingedeeld in meerdere specifieke gebieden, met elk hun eigen kenmerken en identiteit. Om de toekomstbestendigheid van het bedrijventerrein te versterken is het wenselijk bepaalde bedrijven te clusteren en gebieden een eigen identiteit/ profiel te geven. Om deze eigen identiteit van bepaalde delen van het bedrijventerrein vast te leggen en mogelijk te maken, is het ook gewenst de huidige algemene en brede bedrijvenlijst, gebiedsgericht te specificeren. Voor het Havenkwartier is dat in het verleden al gebeurd en nu worden daartoe ook voor 'De Poort van Deventer' de eerste stappen gezet. Als straks duidelijker is hoe Hartenaasje en S/Park zich verder gaan ontwikkelen is de kans groot dat de bedrijvenlijst nog verder zal worden gespecificeerd.

Dat het huidige bestemmingsplan uitsluitend inzet op het aspect geur, komt omdat voor de aspecten geluid en externe veiligheid al een afdoende regeling in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Het is op basis van de huidige regels in het bestemmingsplan niet mogelijk nieuwe risicobronnen te vestigen op het bedrijventerrein. Voor geluid geldt dat de ruimte die er is voor geluidproducerende bedrijven al wordt beperkt door het zone-model. Het bedrijventerrein, waarbinnen ook 'De Poort van Deventer' valt is een geluidgezoneerd bedrijventerrein. Op basis van het zone-model is in de Poort van Deventer nog beperkt ruimte voor de vestiging van nieuwe bedrijven met een hoge geluidproductie. Aanpassing van de bestemmingsplanregeling op dit aspect is dan ook niet nodig.

[Ten aanzien van punt 52: Inconsequent gebruik van de geurhinderafstanden tussen 2 bestemmingsplannen](#)

Voor het bestemmingsplan van de Tuinen van Zandweerd is afgeweken van de VNG-richtafstanden omdat de RWZI een feitelijke bron is waarbij de geuremissies zijn vastgelegd. Deze onderbouwing in het bestemmingsplan is door de Raad van State bestendigd. Bij het Chw bestemmingsplan 'De Poort van Deventer' is een algemeen kader voor o.a. geur benoemd, omdat er geen sprake is van een feitelijke bron in de huidige situatie dat als uitgangspunt geldt. Daarnaast is de situatie ook niet vergelijkbaar, omdat het bij de Tuinen van Zandweerd gaat om toevoegen van geurgevoelige functies ten opzichte van een bestaande geurbron. In de Poort van Deventer kunnen bedrijven zich vestigen die in een bepaalde mate een geurbron zijn. Deze bedrijven zullen dan moeten aantonen dat, wanneer zij niet in de toegestane bedrijfscategorieën vallen, zij qua geur kunnen voldoen aan de gestelde afstandsnormen.

Uit de lijst met bedrijfscategorieën zijn de bedrijfscategorieën geschrapt waarvoor een hinderafstand van 100 meter geldt (hogere categorieën t.a.v. geur waren al uitgesloten). Wanneer een nieuw bedrijf zich vestigt, dan wordt de omliggende omgeving beschouwd om te bepalen welke categorie uit de provinciale beleidsregel van toepassing is. In dit geval gaat het om een gebied in transitie, waardoor het niet wenselijk is om uit te gaan van de bestaande situatie. In het bestemmingsplan is aangegeven dat de toekomstige situatie aansluit bij categorie B. Dit is dan ook het uitgangspunt bij de toetsing van vergunningaanvragen.

We verhelderen in de toelichting dat wij toetsen aan categorie B. de toelichting bij het bestemmingsplan wordt dit aangepast.

Ten aanzien van punt 53 – 55: Ambities t.a.v. duurzaamheid

Een bestemmingsplan bevat regels ten aanzien van een goede ruimtelijke ordening voor een bepaald gebied. Bij de specifieke ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt, moet rekening worden gehouden met de duurzaamheidsambities van de gemeente. De wijze van vertaling van de duurzaamheidsambities is voor ieder gebied anders. In dit geval wordt, ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, een aantal bedrijfs categorieën geschrapt en de geurhinderafstand aangepast. De bedrijvenlijst in het geldende bestemmingsplan geldt voor heel Bergweide en Kloosterlanden. In het nieuwe bestemmingsplan leggen we de focus op een deelgebied binnen het bedrijventerrein. Het doel van dit bestemmingsplan is richting te geven voor de toekomstige invulling van het gebied door het schrappen van een aantal categorieën dat niet passend is binnen het toekomstige beeld.

In de zienswijze wordt gesteld dat het schrappen van de bedrijfs categorieën ten koste gaat van de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven die zich bezighouden met onder andere duurzame opwek van energie en/of het leveren van restwarmte aan de warmtenetten.

Verondersteld wordt dat reclamant doelt op de categorieën Bio-energie installaties en/of Composteerbedrijven. Deze categorieën zijn uitgesloten omdat dit niet het type bedrijven zijn die binnen dit deel van de Poort van Deventer gewenst zijn. Dat deze categorieën voor dit deel van de Poort van Deventer worden uitgesloten, betekent niet dat de vestiging van deze bedrijfs categorieën in andere gebieden onwenselijk is.

Ten aanzien van punt 56 tot 62: Diverse opmerkingen

Participatie

De wijze waarop participatie plaats vindt, verschilt per project. Dit is ook afhankelijk van de omvang, het type ontwikkeling en de omvang van de gevolgen die een ontwikkeling met zich meebrengt. In dit geval is de wijziging van het bestemmingsplan in lijn met de Omgevingsvisie. Het wordt gezien als een tussenstap tot de doorontwikkeling van de Poort van Deventer. Er is daarom afgezien van een grootschalig participatietraject.

Risico paragraaf

Het wel of niet opnemen van een risicoparagraaf dient niet het belang van de indiener van deze zienswijze.

Precedent voor andere bedrijven die zich willen vestigen in Deventer

Elk initiatief wordt onderzocht op de waarde en toevoeging voor de ontwikkeling van Deventer. Er is geen sprake van een precedentwerking.

Initiatiefnemer wil graag in overleg treden met de gemeente

Initiatiefnemer heeft in het verleden al diverse gesprekken gevoerd met de gemeente. Wanneer er sprake is van een concreet initiatief en, indien van toepassing, met de instemming van de grondeigenaar, kan reclamant een verzoek doen voor een vooroverleg.

Conclusie

De zienswijze is ontvankelijk. Naar aanleiding van deze zienswijze zal de toelichting in paragraaf 4.2.2. Geur worden verhelderd. De zienswijze leidt verder niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.