

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Team Wonen en gebiedsontwikkeling

Onderwerp:

Richtinggevende uitspraak gebiedsontwikkeling Haveneiland

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 4-11-2025
Notanummer	: 2025-909
Datum	: 4-11-2025
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: 06112025Persbericht Eerste stap naar ontwikkeling Haveneiland tot levendig woon- werkgebied.docx,06112025RURHaveneiland.pdf,20251008, participatieaanpak Haveneiland (2).pdf

Parafering

29-10-2025: Wethouder

Agendering

* 30-10-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

4-11-2025

B & W d.d.: 4-11-2025

Besluit

1. Het participatieplan Haveneiland vast te stellen.
2. De raad voor te stellen de RUR Haveneiland vast te stellen.
3. De raad voor te stellen een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van €465.000 voor de verder planvorming.
4. De raad voor te stellen begrotingswijziging 2025-909 vast te stellen.
5. Het raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit vast te stellen.
6. De stukken aan te bieden aan de raad.

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

Het Haveneiland vormt een strategische locatie binnen het gebiedsprogramma Centrum & Schil. Deze RUR vormt het bestuurlijke en inhoudelijke kader voor de verdere uitwerking van het gebied, vooruitlopend op het omgevingsprogramma en masterplan. De RUR is nodig om bestuurlijke duidelijkheid te geven over de koers van het gebied, zodat betrokken partijen weten waar ze aan toe zijn en de gemeente haar regierol kan pakken. De uitspraken zijn thematisch geordend en geven richting aan thema's als wonen, werken, mobiliteit, duurzaamheid, identiteit en leefkwaliteit. Ze vormen daarmee de inhoudelijke basis voor het vervolgproces.

Tegelijkertijd wordt voorgesteld om een voorbereidingskrediet van €465.000 beschikbaar te stellen voor de planvormingsfase in 2026. Dit krediet is

noodzakelijk om het project zelfstandig en voortvarend op te kunnen pakken, en om zowel het publiekrechtelijke als het privaatrechtelijke spoor goed te kunnen organiseren. Het betreft onder andere kosten voor projectmanagement, participatie, juridische advisering, taxaties en de uitwerking van het omgevingsprogramma en masterplan. Met dit voorstel wordt een belangrijke stap gezet in de gebiedsontwikkeling van Haveneiland, waarbij bestuurlijke richting, financiële dekking en procesmatige voorbereiding hand in hand gaan.

Beoogd maatschappelijk resultaat

- * Realisatie van een gemengd stedelijk woon-werkgebied met een sterke identiteit.
- * Bijdrage leveren aan de woningbouwopgave
- * Versterking van de centrumschil als dynamisch stadsdeel.
- * Verbetering van de leefkwaliteit, duurzaamheid en economische vitaliteit.
- * Verlenging van het voorkeursrecht tot 2029.
- * Duidelijke koers voor participatie, placemaking en ruimtelijke kwaliteit.

Kader

De richting gevende uitspraak voor Haveneiland sluit aan op diverse vastgestelde beleidskaders van de gemeente Deventer. Dit betreft onder andere de Omgevingsvisie Deventer (2019), het Gebiedsprogramma Centrum & Schil, en de Visie Deventer Circulair. Ook de herijking van de hoofdwegenstructuur en het mobiliteitsplan voor binnenstad en periferie zijn richtinggevend voor de ruimtelijke keuzes in het gebied. Daarnaast vormen de Visie op hoger bouwen en de Woonvisie Deventer belangrijke toetsingskaders voor de gebiedstransformatie. Gezamenlijk bieden deze documenten een solide basis voor een toekomstbestendige inrichting van de openbare ruimte op Haveneiland. De Omgevingsvisie 2026 is momenteel in ontwikkeling. Deze zal de actuele stand van het ruimtelijk beleid reflecteren en de kaders voor Haveneiland expliciet opnemen.

Betrokken partijen en participatie

De totstandkoming van de richtinggevende uitspraak (RUR) voor het Haveneiland is gebaseerd op een zorgvuldig proces van inhoudelijke verkenning en afstemming. In dit kader zijn diverse gesprekken gevoerd met betrokken partijen, waaronder de Deventer Economic Board, de Stichting Industrieel Erfgoed Deventer (SIED), culturele partners en eigenaren en huurders van panden op en rond het Haveneiland.

Deze input heeft geholpen om het proces goed te positioneren en de richtinggevende uitspraken in de juiste context te plaatsen. De inzichten uit deze gesprekken worden meegenomen in het vervolgtraject, waarin participatie een centrale rol blijft spelen. Hoe we dit vorm geven is te lezen in het participatieplan en de RUR die als bijlage van deze nota is opgenomen.

Toelichting op participatiebeleid

1. Welke ruimte is er voor invloed? Er is substantiële ruimte voor invloed, vooral in de vorm van: * Raadplegen en meedenken: via HavenLab, gebiedscafés, online enquêtes. * Adviseren: via de klankbordgroep Haveneiland * Samenwerken: in ateliers voor placemaking. * Meebeslissen: voor specifieke stakeholders zoals gemeenteraad, grondeigenaren en betrokken ministeries. De participatietrede varieert per stakeholdergroep, van meeweten tot meebeslissen. Het projectteam formuleert per fase duidelijke participatievragen en kader. 2. Welke belangen hebben inwoners

bij het project of de beleidsontwikkeling? Bedrijven en toekomstige inwoners hebben belangen op het gebied van: * Wonen: woonbehoeften, woningzoekenden, leefbaarheid. * Werken en ondernemen: impact op bedrijven en werkgelegenheid. * Mobiliteit en voorzieningen: STOMP, parkeren, bereikbaarheid. * Identiteit en sfeer: cultuur, placemaking, beleving van het gebied. * Zorg voor omgeving: veiligheid, duurzaamheid, sociale cohesie. Er wordt expliciet aandacht besteed aan het ophalen van sentiment, ideeën en zorgen uit de omgeving. 3. Hoeveel tijd, geld, capaciteit en expertise is beschikbaar? * Tijd: het traject loopt van januari 2026 tot eind 2028, met realisatie vanaf 2029. * Capaciteit: er is een projectgroep actief, met ondersteuning van externe bureaus (bijv. voor placemaking). * Expertise: participatie wordt professioneel begeleid, o.a. via HavenLab en ateliers. * Middelen: inzet van diverse communicatiekanalen (nieuwsbrieven, website, bijeenkomsten), en participatie-instrumenten zoals enquêtes en gebiedscafés 4. College/raad stemt in met het voorgestelde participatieniveau (trede op de participatieladder) Ja, het participatieplan benoemt expliciet dat: * De gemeenteraad en het college van B&W op de trede meebeslissen staan en dat participatie niveau van stakeholder zich beweegt tussen adviseren en informeren. * Stakeholders worden betrokken via besluitvormingsprocessen en overleggen. * De participatietrede is afgestemd en opgenomen in het participatieplan. 5. Hoe verhoudt dit participatietraject zich tot andere lopende of toekomstige participatietrajecten? * Het traject is onderdeel van Centrum&Schil, een bredere gebiedsontwikkeling. * Er is afstemming met andere projecten binnen de gebiedsprogramma Centrum & Schil * Er wordt gebruikgemaakt van bestaande netwerken en eerdere enquêtes (bijv. via Platform Wonen). * De aanpak sluit aan bij gemeentelijke participatieprincipes: transparant, inclusief en zorgvuldig.

Argumenten voor en tegen

VOOR

Versnelling van gebiedsontwikkeling en bijdrage ambitie woningbouwopgave
De RUR maakt het mogelijk om de transformatie van het Haveneiland niet te laten wachten op de formele vaststelling van de Omgevingsvisie 2026. Dit versnelt de planvorming en biedt duidelijkheid aan initiatiefnemers en betrokken partijen. Dit draagt bij aan de opgave van 11.000 woningen.

Verlenging van het voorkeursrecht

De RUR vormt de eerste stap in het proces. Na vaststelling van de RUR volgt een participatietraject, waarin we samen met betrokkenen verdere stappen zetten richting een breed gedragen omgevingsprogramma. Op basis van dit programma kan het voorkeursrecht met drie jaar worden verlengd. Dit versterkt de strategische positie van de gemeente op de grondmarkt en helpt ongewenste ontwikkelingen te voorkomen.

Ruimtelijke en programmatische richting

De RUR biedt een samenhangend kader voor thema's als wonen, werken, mobiliteit, duurzaamheid en cultuurhistorie. Dit helpt bij het maken van integrale keuzes en het sturen op kwaliteit.

Strategische ligging en potentie

Het Haveneiland ligt op loopafstand van het station en de binnenstad, en biedt unieke kansen voor stedelijke verdichting en functiemenging. De RUR benut deze potentie en draagt bij aan de ambities van Centrum & Schil.

Vorbereiding op omgevingsprogramma en masterplan

De RUR vormt een noodzakelijke tussenstap richting het omgevingsprogramma en het masterplan. Het biedt richting op hoofdlijnen en helpt om het vervolgproces goed te structureren.

Woningbouw biedt ruimte voor een nieuwe economie van creatieve makers.

Door wonen en werken te combineren ontstaat een levendige, gemengde omgeving die innovatie, kleinschalig ondernemerschap en culturele productie stimuleren. De RUR maakt het mogelijk om binnen de bestaande omliggende (milieukundige) aspecten en contouren een eerste stap te zetten en de invulling van wonen en

werken te onderzoeken, met aandacht in het vervolgproces voor gezondheid, veiligheid en leefkwaliteit.

TEGEN

Milieukundige onzekerheden

Er zijn nog onzekerheden rondom geluidbelasting, geurhinder en externe veiligheid. Zonder uitgewerkte oplossingen bestaat het risico dat woningbouw op delen van het Haveneiland niet overal haalbaar blijkt, wat de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling van Haveneiland onder druk kan zetten. Als de contouren van bedrijven op Haveneiland niet worden aangepast, maatwerk geleverd kan of weggenomen kan worden, kan de gewenste functiemenging niet gerealiseerd worden. Dit kan leiden tot vertraging of herziening van plannen. Het wegnemen van belemmeringen zoals geluid en geur vraagt mogelijk om kostbare maatregelen (zoals dove gevels, loggia's, of functieverplaatsing). Deze kosten zijn nog niet inzichtelijk en kunnen de haalbaarheid van het project beïnvloeden.

Woningbouw in de nabijheid van bedrijfsomgevingen kan economische groei beperken.

Hoewel zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met bestaande omliggende (milieu) aspecten en contouren buiten Haveneiland, speelt er bij omliggende bedrijven een gevoel van beperking. Woningbouw op het Haveneiland kan leiden tot zorgen over hinder, negatieve beeldvorming en verminderde ontwikkelruimte, vooral bij grotere bedrijven in de omgeving. Bedrijven ervaren minder ontwikkelruimte, wat hun investeringsbereidheid en toekomstplannen beïnvloedt. Dit kan leiden tot vertrek of stagnatie, juist in gebieden met strategisch economische waarde.

Financiële consequenties en dekking

Voor de verdere uitwerking van het Haveneiland is een voorbereidingskrediet van €465.000 nodig voor het jaar 2026. De middelen binnen het project Haveneiland (uitwerking voorkeursrecht/ Nota van Uitgangspunten e.d.) zijn niet toereikend om het project daadwerkelijk op te starten. We verwachten in 2025 een overschrijding van circa € 90.000 op de bestaande grondexploitatie "Kop en Haveneiland". Deze grondexploitatie kent een negatief saldo waar een voorziening tegenover staat. De verliesvoorziening zal bij de jaarrekening van de huidige exploitatie verhoogd worden.

Het voorbereidingskrediet om aan de slag te gaan met het project wordt meegenomen in de toekomstige grondexploitatie. Dit bedrag wordt ingezet voor de planvormingsfase, waaronder het opstellen van het omgevingsprogramma en het masterplan. Bij vaststelling van het masterplan wordt tevens de grondexploitatie ter vaststelling aangeboden aan de raad.

Openbaarmaking en communicatie

Na goedkeuring van het college wordt het document RUR openbaar gemaakt via de gemeentelijke website en andere relevante communicatiekanalen. Het persbericht is als bijlage opgenomen. De RUR vormt een strategisch beleidskader dat richting geeft aan de toekomstige ontwikkeling van het Haveneiland. Bewoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en andere belanghebbenden worden hierover goed geïnformeerd.

De publicatie wordt ondersteund met een toelichtende tekst waarin de achtergrond, inhoud en betekenis van de RUR worden uitgelegd. Daarbij wordt ook aangegeven hoe het vervolgproces eruitziet, inclusief het uitgebreide

participatietraject dat volgt bij het opstellen van het omgevingsprogramma en het masterplan.

Na openbaarmaking wordt het document ter behandeling aan de gemeenteraad aangeboden. De raad doorloopt daarbij het gebruikelijke besluitvormingsproces:

- * Beeldvormend: de raad wordt geïnformeerd over de inhoud en context van de RUR.
- * Oordeelsvormend: de raad bespreekt de uitgangspunten, afwegingen en implicaties.
- * Besluitvormend: de raad stelt de RUR formeel vast als richtinggevend kader voor de verdere gebiedsontwikkeling.

Deze fasering biedt ruimte voor politieke reflectie, inhoudelijke verdieping en het ophalen van aanvullende input. Het college begeleidt dit proces actief en zorgt voor een heldere toelichting op de strategische keuzes en de samenhang met het bredere ruimtelijk beleid van de gemeente.

Aanpak en uitvoering

Na vaststelling door de raad vormt de RUR het uitgangspunt voor het vervolgtraject. Begin 2026 start de uitwerking van het omgevingsprogramma, waarin de strategische koers uit de RUR wordt vertaald naar concrete beleidsmaatregelen en ruimtelijke opgaven. Parallel daaraan wordt begonnen met het opstellen van het masterplan, waarin de ruimtelijke vertaling van de ambities vorm krijgt.

Het participatieproces wordt in deze fase verder uitgebreid en verdiept. Via onder andere de klankbordgroep Haveneiland, Havencafés, Stadsgesprek Haveneiland, placemaking-ateliers en het ondernemersontbijt worden bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties actief betrokken bij de inhoudelijke en ruimtelijke keuzes. In 2027 wordt het masterplan, inclusief grondexploitatie, ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Tegelijkertijd start de uitwerking van het ontwerp omgevingsplan. In 2028 volgt de definitieve vaststelling van het omgevingsplan, waarna in 2029 de daadwerkelijke realisatie van het project Haveneiland van start gaat. Deze gefaseerde aanpak zorgt voor bestuurlijke zorgvuldigheid, inhoudelijke kwaliteit en maatschappelijke betrokkenheid gedurende het gehele ontwikkelproces.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	: Richtinggevende uitspraak gebiedsontwikkeling Haveneiland
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Voorstelnummer	: 2025-909
Datum B en W besluit	: 4-11-2025
Team	: DEV-PRO-WG

Inleiding

Het Haveneiland vormt een strategische locatie binnen het gebiedsprogramma Centrum & Schil. Deze RUR vormt het bestuurlijke en inhoudelijke kader voor de verdere uitwerking van het gebied, vooruitlopend op het omgevingsprogramma en masterplan. De richting gevende uitspraak (RUR) is nodig om bestuurlijke duidelijkheid te geven over de koers van het gebied, zodat betrokken partijen weten waar ze aan toe zijn en de gemeente haar regierol kan pakken. De uitspraken zijn thematisch geordend en geven richting aan thema's als wonen, werken, mobiliteit, duurzaamheid, identiteit en leefkwaliteit. Ze vormen daarmee de inhoudelijke basis voor het vervolgproces.

Tegelijkertijd wordt voorgesteld om een voorbereidingskrediet van €465.000 beschikbaar te stellen voor de planvormingsfase in 2026. Dit krediet is noodzakelijk om de gebiedsontwikkeling voortvarend op te kunnen pakken, en om zowel het publiekrechtelijke als het privaatrechtelijke spoor goed te kunnen organiseren. Het betreft onder andere kosten voor projectmanagement, participatie, juridische advisering, taxaties en de uitwerking van het omgevingsprogramma en masterplan. Met dit voorstel wordt een belangrijke stap gezet in de gebiedsontwikkeling van Haveneiland, waarbij bestuurlijke richting, financiële dekking en procesmatige voorbereiding hand in hand gaan.

Raadsvoorstel

1. De richtinggevende uitspraken Haveneiland vast te stellen als uitgangspunt voor de verdere gebiedsontwikkeling van het Haveneiland.
2. Een voorbereidingskrediet van €465.000 beschikbaar te stellen voor de planvormingsfase in 2026.
3. Begrotingswijziging 2025-909 vast te stellen ten behoeve van de financiering van de planvormingsfase.

Toelichting

Het Haveneiland heeft zich afgelopen jaren ontwikkeld tot een mix van bedrijvigheid, opslag, urban sports en tijdelijke functies. De ligging aan het water en nabij de binnenstad biedt kansen voor transformatie naar een gemengd stedelijk milieu met ruimte voor wonen, werken, cultuur en maatschappelijke voorzieningen. De gemeente Deventer staat voor een grote woningbouwopgave en stedelijke transformatie binnen Centrum&Schil. Het Haveneiland, gelegen in het Havenkwartier, is aangewezen als kansrijke ontwikkellocatie vanwege de strategische ligging aan het water en nabij het centrum en station. Op 22 mei 2024 heeft de gemeenteraad een voorkeursrecht gevestigd op het Haveneiland, waarmee het belang van regie op de gebiedsontwikkeling is onderstreept. Het doel van dit voorstel is het vaststellen van een richtinggevende uitspraak (RUR) als strategische beleidskader voor de verdere ontwikkeling van het Haveneiland. De RUR biedt richting aan de planvorming en vormt de basis voor het omgevingsprogramma, het masterplan en de omgevingsplan. De RUR gaat verankerd worden in de nieuwe omgevingsvisie.

De RUR bevat per thema uitspraken die richting geven aan de gewenste ontwikkeling:

- Wonen op het Haveneiland betekent een 30/40/30 verdeling en een mix die past bij het karakter van het gebied.
- Het Haveneiland ontwikkelt zich tot een levendig gemengd stadsgebied, waar ruimte is voor werken, ondernemerschap, creatieve en culturele functies en stedelijke voorzieningen.
- Het gebied wordt ontwikkeld volgens het STOMP-principe, met duurzame mobiliteit als uitgangspunt.
- De stedenbouwkundige structuur versterkt de identiteit en biedt ruimte voor eigentijdse ontwikkeling.

- De openbare ruimte wordt stoer, groen en verbonden met het water.
- Gezonde en veilige leefomgeving staat centraal.
- Zorgvuldig omgaan met karakteristieke panden en structuren.

Wat is de RUR en waarom is deze belangrijk?

De RUR is een strategisch beleidskader waarin de gemeenteraad op hoofdlijnen aangeeft welke richtingen leidend zijn voor de verdere ontwikkeling van het Haveneiland. Het is een richtinggevend kader dat vooruitloopt op de formele Omgevingsvisie 2026. De RUR helpt ons om keuzes te maken, prioriteiten te stellen en het gesprek met elkaar aan te gaan.

Waar staan we in het proces?

Voorafgaand aan het opstellen van de richtinggevende uitspraak (RUR) is een interne verkenningsfase doorlopen. In deze fase is onderzocht in hoeverre de functie wonen kansrijk is binnen het Haveneiland, gezien de ligging, de milieukundige randvoorwaarden en de ruimtelijke potentie van het gebied. Deze analyse vormde een belangrijke basis voor het formuleren van de uitgangspunten in de RUR.

Naast deze interne verkenning zijn gesprekken gevoerd met diverse externe partijen, culturele partners, de Stichting Industrieel Erfgoed Deventer (SIED) en de Deventer Economic Board (DEB) over het toekomstig profiel. Deze gesprekken boden waardevolle inzichten in de cultuurhistorische betekenis van het gebied, de economische potentie en de kansen voor een toekomstbestendige transformatie. Daarnaast heeft architectuurcentrum Rondeel een sessie met vakexperts georganiseerd over Haveneiland wat tevens een belangrijke bijdrage heeft geleverd aan de inzichten. Tot slot is ook gesproken met eigenaren en gebruikers van panden op en rond het Haveneiland. Deze gesprekken hebben geholpen om het proces goed te positioneren, de belangen in het gebied te verkennen en de richtinggevende uitspraken in de juiste context te plaatsen. De input uit deze gesprekken wordt meegenomen in het vervolgtraject, waarin participatie een centrale rol blijft spelen en waarin de stappen gezet gaan worden voor verdere uitwerking.

De raad heeft eerder het voorkeursrecht gevestigd op het Haveneiland, waarmee de gemeente een strategische positie op de grondmarkt inneemt. Met de vaststelling van een omgevingsprogramma in 2026 kan dit voorkeursrecht worden verlengd. Parallel daaraan wordt gewerkt aan een masterplan, waarin de ruimtelijke vertaling van de ambities vorm krijgt en uiteindelijk juridisch vertaald wordt in een omgevingsplan.

Waar liggen nog open vragen en opgaven?

De opgave voor het Haveneiland bestaat uit het zorgvuldig verkennen van de stedenbouwkundige kansen die het gebied biedt. Daarbij wordt gekeken hoe de bestaande ruimtelijke structuur benut kan worden om een aantrekkelijk en toekomstbestendig woon-werkgebied te realiseren. Tegelijkertijd vraagt het gebied om een analyse van aspecten die aandacht vragen deze ontwikkeling, zoals geluidbelasting, geurhinder, externe veiligheid en milieuzonering. De uitdaging is om op een verantwoorde en zorgvuldige manier daarmee om te gaan. Dit vraagt om een slimme ruimtelijke opzet, waarbij functies strategisch worden gepositioneerd en technische of beleidsmatige maatregelen worden ingezet om de leefkwaliteit te waarborgen. Het doel is om te komen tot een kwalitatief hoogwaardige invulling van het Haveneiland, waarin gezondheid, veiligheid, identiteit en economische dynamiek in balans zijn.

Kern raadsvoorstel

De gemeenteraad wordt gevraagd de richtinggevende uitspraak (RUR) voor het Haveneiland vast te stellen als strategisch beleidskader en om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. Hiermee wordt richting gegeven aan de transformatie van het Haveneiland tot een gemengd stedelijk woon-werkgebied, vooruitlopend op de formele Omgevingsvisie 2026.

Beoogd resultaat

Met een vastgestelde RUR Haveneiland geeft uw raad richting aan de ontwikkeling van dit deel van de stad.

Kader

De richting gevende uitspraak voor Haveneiland sluit aan op diverse vastgestelde beleidskaders van de gemeente Deventer. Dit betreft onder andere de Omgevingsvisie Deventer (2019), het Gebiedsprogramma Centrum & Schil, en de Visie Deventer Circulair. Ook de herijking van de hoofdwegenstructuur en het mobiliteitsplan voor binnenstad en periferie zijn richtinggevend voor de ruimtelijke keuzes in het gebied. Daarnaast vormen de Visie op hoger bouwen en de Woonvisie Deventer belangrijke toetsingskaders voor de gebiedstransformatie. Gezamenlijk bieden deze documenten een solide basis voor een toekomstbestendige inrichting van de openbare ruimte op Haveneiland. De Omgevingsvisie 2026 is momenteel in ontwikkeling. Deze zal de actuele stand van het ruimtelijk beleid reflecteren en de kaders voor Haveneiland expliciet opnemen.

Argumenten ten behoeve van de raad

VOOR

Versnelling van gebiedsontwikkeling en bijdrage ambitie woningbouwopgave

De RUR maakt het mogelijk om de transformatie van het Haveneiland niet te laten wachten op de formele vaststelling van de Omgevingsvisie 2026. Dit versnelt de planvorming en biedt duidelijkheid aan initiatiefnemers en betrokken partijen. Dit draagt bij aan de opgave van 11.000 woningen.

Verlenging van het voorkeursrecht

De RUR vormt de eerste stap in het proces. Na vaststelling van de RUR volgt een participatietraject, waarin we samen met betrokkenen verdere stappen zetten richting een breed gedragen omgevingsprogramma. Op basis van dit programma kan het voorkeursrecht met drie jaar worden verlengd. Dit versterkt de strategische positie van de gemeente op de grondmarkt en helpt ongewenste ontwikkelingen te voorkomen.

Ruimtelijke en programmatische richting

De RUR biedt een samenhangend kader voor thema's als wonen, werken, mobiliteit, duurzaamheid en cultuurhistorie. Dit helpt bij het maken van integrale keuzes en het sturen op kwaliteit.

Strategische ligging en potentie

Het Haveneiland ligt op loopafstand van het station en de binnenstad, en biedt unieke kansen voor stedelijke verdichting en functiemenging. De RUR benut deze potentie en draagt bij aan de ambities van Centrum & Schil.

Vorbereiding op omgevingsprogramma en masterplan

De RUR vormt een noodzakelijke tussenstap richting het omgevingsprogramma en het masterplan. Het biedt richting op hoofdlijnen en helpt om het vervolgproces goed te structureren.

Woningbouw biedt ruimte voor een nieuwe economie van creatieve makers.

Door wonen en werken te combineren ontstaat een levendige, gemengde omgeving die innovatie, kleinschalig ondernemerschap en culturele productie stimuleren. De RUR maakt het mogelijk om binnen de bestaande omliggende (milieukundige) aspecten en contouren een eerste stap te zetten en de invulling van wonen en werken te onderzoeken, met aandacht in het vervolgproces voor gezondheid, veiligheid en leefkwaliteit.

TEGEN

Milieukundige onzekerheden

Er zijn nog onzekerheden rondom geluidbelasting, geurhinder en externe veiligheid. Zonder uitgewerkte oplossingen bestaat het risico dat woningbouw op delen van het Haveneiland niet overal haalbaar blijkt, wat de uitvoerbaarheid

van de ontwikkeling van Haveneiland onder druk kan zetten. Als de contouren van bedrijven op Haveneiland niet worden aangepast, maatwerk geleverd kan of weggenomen kan worden, kan de gewenste functiemenging niet gerealiseerd worden. Dit kan leiden tot vertraging of herziening van plannen. Het wegnemen van belemmeringen zoals geluid en geur vraagt mogelijk om kostbare maatregelen (zoals dove gevels, loggia's, of functieverplaatsing). Deze kosten zijn nog niet inzichtelijk en kunnen de haalbaarheid van het project beïnvloeden.

Woningbouw in de nabijheid van bedrijfsomgevingen kan economische groei beperken.

Hoewel zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met bestaande omliggende (milieu) aspecten en contouren buiten Haveneiland, speelt er bij omliggende bedrijven een gevoel van beperking. Woningbouw op het Haveneiland kan leiden tot zorgen over hinder, negatieve beeldvorming en verminderde ontwikkelruimte, vooral bij grotere bedrijven in de omgeving. Bedrijven ervaren minder ontwikkelruimte, wat hun investeringsbereidheid en toekomstplannen beïnvloedt. Dit kan leiden tot vertrek of stagnatie, juist in gebieden met strategisch economische waarde.

Betrokken partijen en participatie

De totstandkoming van de richtinggevende uitspraak (RUR) voor het Haveneiland is gebaseerd op een zorgvuldig proces van inhoudelijke verkenning en afstemming. In dit kader zijn diverse gesprekken gevoerd met betrokken partijen, waaronder de Deventer Economic Board, de Stichting Industrieel Erfgoed Deventer (SIED), culturele partners en eigenaren en huurders van panden op en rond het Haveneiland.

Deze input heeft geholpen om het proces goed te positioneren en de richtinggevende uitspraken in de juiste context te plaatsen. De inzichten uit deze gesprekken worden meegenomen in het vervolgtraject, waarin participatie een centrale rol blijft spelen. Hoe we dit vorm geven is te lezen in het participatieplan en de RUR die als bijlage van deze nota is opgenomen.

Financiële consequenties

Voor de verdere uitwerking van het Haveneiland is een voorbereidingskrediet van €465.000 nodig voor het jaar 2026. De middelen binnen het project Haveneiland (uitwerking voorkeursrecht/ Nota van Uitgangspunten e.d.) zijn niet toereikend om het project daadwerkelijk op te starten. We verwachten in 2025 een overschrijding van circa € 90.000 op de bestaande grondexploitatie "Kop en Haveneiland". Deze grondexploitatie kent een negatief saldo waar een voorziening tegenover staat. Aan de raad zal worden voorgesteld om bij de jaarrekening de verliesvoorziening van de huidige exploitatie te verhogen.

Het voorbereidingskrediet om aan de slag te gaan met het project wordt meegenomen in de toekomstige grondexploitatie. Dit bedrag wordt ingezet voor de planvormingsfase, waaronder het opstellen van het omgevingsprogramma en het masterplan. Bij vaststelling van het masterplan wordt tevens de grondexploitatie ter vaststelling aangeboden aan de raad.

Betrokkenheid raad

U speelt een centrale rol in het vervolgtraject van de ontwikkeling van het Haveneiland. Met de vaststelling van de richtinggevende uitspraak (RUR) geeft u richting aan de gewenste transformatie van het gebied. In de verdere uitwerking wordt u op meerdere momenten actief betrokken:

* Omgevingsprogramma

Het college werkt de RUR uit in een omgevingsprogramma. U wordt hierover geïnformeerd en meegenomen in de inhoudelijke keuzes en voortgang.

* Masterplan en grondexploitatie

U stelt het masterplan en de bijbehorende grondexploitatie vast. Dit is een

formeel besluitvormingsmoment waarin de ruimtelijke en financiële kaders worden vastgesteld.

* Omgevingsplan

U stelt uiteindelijk ook het omgevingsplan vast. Dit plan vertaalt de beleidsmatige en ruimtelijke keuzes naar juridische kaders en vormt de basis voor vergunningverlening en toetsing van initiatieven.

* Participatieproces

U wordt actief op de hoogte gehouden van het participatieproces. Raadsleden worden uitgenodigd voor bijeenkomsten zoals gebiedscafés, HavenLabs en sessies met klankbordgroepen Haveneiland (op thema), zodat zij zicht houden op de maatschappelijke inbreng en het draagvlak in de stad.

Deze betrokkenheid zorgt ervoor dat u niet alleen richting geeft, maar ook inhoudelijk en bestuurlijk verbonden blijft met de ontwikkeling van het Haveneiland. Na vaststelling door u vormt de RUR het uitgangspunt voor het vervolgtraject. Begin 2026 start de uitwerking van het omgevingsprogramma, waarin de strategische koers uit de RUR wordt vertaald naar concrete beleidsmaatregelen en ruimtelijke opgaven. Parallel daaraan wordt begonnen met het opstellen van het masterplan, waarin de ruimtelijke vertaling van de ambities vorm krijgt. Het participatieproces wordt in deze fase verder uitgebreid en verdiept. Via onder andere de klankbordgroep, Havencafés, Stadsgesprek Haveneiland, placemaking-ateliers en het ondernemersontbijt worden bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties actief betrokken bij de inhoudelijke en ruimtelijke keuzes. In 2027 wordt het masterplan, inclusief grondexploitatie, ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Tegelijkertijd start de uitwerking van het ontwerp omgevingsplan. In 2028 volgt de definitieve vaststelling van het omgevingsplan, waarna in 2029 de daadwerkelijke realisatie van het project Haveneiland van start gaat. Deze gefaseerde aanpak zorgt voor bestuurlijke zorgvuldigheid, inhoudelijke kwaliteit en maatschappelijke betrokkenheid gedurende het gehele ontwikkelproces.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,

de secretaris,

de burgemeester,



J.P. Wassens



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Richtinggevende uitspraak gebiedsontwikkeling Haveneiland
Voorstelnummer : 2025-909
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4-11-2025, nummer 2025-909

BESLUIT

1. De richtinggevende uitspraken Haveneiland vast te stellen als uitgangspunt voor de verdere gebiedsontwikkeling van het Haveneiland.
2. Een voorbereidingskrediet van €465.000 beschikbaar te stellen voor de planvormingsfase in 2026.
3. Begrotingswijziging 2025-909 vast te stellen ten behoeve van de financiering van de planvormingsfase.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

Samen bouwen aan de toekomst van Deventer

Richtinggevende uitspraken voor het Haveneiland
| december 2025



Voorwoord

De ontwikkeling van het Haveneiland markeert een bijzondere fase in de ruimtelijke toekomst van Deventer. Dit gebied, gelegen op de grens van stad en industrie, biedt unieke kansen om te bouwen aan een duurzame, gezonde en karaktervolle stadswijk. Een plek waar wonen, werken, ontmoeten en water samenkomen in een eigentijdse en toekomstbestendige omgeving.

De afgelopen maanden hebben we met veel betrokken partijen, zoals ontwerpers, experts, eigenaren en ondernemers, intensief gesproken over de ambities en randvoorwaarden voor het Haveneiland. Zo was er een waardevolle ontwerpessie georganiseerd door het Rondeel Architectuurcentrum. De inzichten uit die gesprekken vormen een belangrijke basis voor dit document. Ik wil iedereen die hieraan heeft bijgedragen, hartelijk danken.

De waarden, ambities en uitgangspunten die hier zijn geformuleerd, in vijftien richtinggevende uitspraken op zeven thema's, geven richting aan de verdere planvorming en ontwerputwerking. Ze vormen het fundament voor een gebiedsontwikkeling waarin gezondheid, veiligheid, duurzaamheid, identiteit en leefkwaliteit centraal staan. Van het zorgvuldig omgaan met industriegeluid en geur, tot het behoud van karakteristieke gebouwen en het versterken van de havenfunctie – elk thema draagt bij aan een samenhangende en gedragen visie.

Het Haveneiland is een gebied met potentie. Door samen te werken en keuzes te maken op basis van inhoud en kwaliteit, kunnen we hier een wijk realiseren die past bij de ambities van Deventer als vooruitstrevende en leefbare stad.

Met trots en vertrouwen geef ik deze ambities en uitgangspunten mee aan het vervolgproces.

Lars Wijnhoud
Wethouder gebiedsontwikkeling Centrum&Schil



Inhoudsopgave

Voorwoord	2
1. Inleiding	4
1.1 Status	4
1.2 Naar een omgevingsprogramma en masterplan	4
1.3 Het spoorboekje van Haveneiland	5
1.4 Planning	5
1.5 Toetsingskaders	5
1.6 Participatie	6
2. Gebiedsprogramma Centrum & Schil	8
2.1 Verdichten rondom station en binnenstad	8
2.2 Centrale ambitie & focusgebieden	8
2.3 Leidende ontwikkelprincipes	8
2.4 Openbare ruimte centraal	9
3. Richtinggevende uitspraken	10
3.1 Verkenning gebiedsprofiel Haveneiland	10
3.2 Thema wonen en doelgroepen	10
Richtinggevende uitspraken – Wonen en doelgroepen	10
3.3 Thema Economie, werken, cultuur en voorzieningen	11
Richtinggevende uitspraken – Economie, werken, cultuur en voorzieningen	12
3.4 Thema Stedenbouw, landschap en openbare ruimte	12
Richtinggevende uitspraken – Stedenbouw, landschap en openbare ruimte	12
3.5 Thema Mobiliteit en bereikbaarheid	13
Richtinggevende uitspraak – Mobiliteit en bereikbaarheid	13
3.6 Thema milieu en gezonde leefomgeving	13
Richtinggevende uitspraak – milieu en gezondheid	14
3.7 Thema Haven	15
Richtinggevende uitspraak – haven	15
3.8 Thema Cultuurhistorische waarde en karakteristieke gebouwen	15
Richtinggevende uitspraak – cultuurhistorische waarde en karakteristieke gebouwen	15
3.9 Thema Klimaatadaptatie en energie	15
Richtinggevende uitspraak – klimaatadaptatie en energie	16

1. Inleiding

1.1 Status

Het document dat voor u ligt is de start van de ontwikkeling van Haveneiland. Vooruitlopend op het vaststellen van de Omgevingsvisie heeft de raad op 27 november 2024 opdracht gegeven tot het voorbereiden van deze richtinggevende uitspraak van de raad (RUR) voor Haveneiland.. De huidige omgevingsvisie 2019 van de gemeente Deventer doet nog onvoldoende uitspraken over dit gebied. Met deze RUR worden voor Haveneiland de richtinggevende voorwaarden waaronder woningbouw kan plaatsvinden nader uitgewerkt. Vanuit de raad is gevraagd om een versnelling van dit gebied.

Voorkeursrecht

De raad heeft op 22 mei 2024 een voorkeursrecht voor drie jaar gevestigd op Haveneiland ten behoeve van een brede groep functies, namelijk 'Wonen, werken en maatschappelijke doeleinden met bijbehorende voorzieningen'. Door het vestigen van het voorkeursrecht is de eigenaar of rechthebbende verplicht om bij verkoop eerst de gemeente de kans te geven om te verwerven (aanbiedingsplicht). Dit voorkeursrecht loopt af op 22 mei 2027 en kan alleen worden verlengd bij vaststelling van een Omgevingsprogramma, Visie of Omgevingsplan. Binnen het proces van Wonen Ruimte Stad is Haveneiland in alle scenario's opgenomen als woningbouwlocatie. De raad heeft op 27 november 2024 besloten om het gebied als kansrijke ontwikkellocatie aan te wijzen en gevraagd om voorwaarden voor woningbouw versneld nader uit te werken.

Richtinggevende uitspraak (RUR)

De raad heeft ervoor gekozen de ontwikkeling van Haveneiland niet te laten wachten op de formele status van de Omgevingsvisie 2026. De RUR heeft de status van een beleidskader op het strategisch niveau van de omgevingsvisie en heeft geen formele wettelijke status. Nadat de raad richting heeft gegeven aan de transformatie van het Haveneiland (naar een gemengd woonwerkgebied) werkt het college dit kader uit in een omgevingsprogramma. Dit omgevingsprogramma is een kerninstrument als bedoeld onder de Omgevingswet. Met een vastgesteld programma wordt het voorkeursrecht dat op het Haveneiland is gevestigd verlengd met nog eens drie jaar.

1.2 Naar een omgevingsprogramma en masterplan

Het Haveneiland is een karakteristieke plek binnen het Havenkwartier. Het gebied was oorspronkelijk ingericht als bedrijventerrein voor goederenvervoer en scheepvaart maar staat de laatste jaren wel onder druk ten aanzien van leegstand en achteruitgang van het openbaar gebied. De vraag die voorligt, is hoe wij dit gebied, richting de toekomst kunnen transformeren zodat het voor inwoners, ondernemers en bezoekers een goede en gezonde leefomgeving wordt. Het is daarom van groot belang om zorgvuldig te onderzoeken hoe woningbouw, bedrijvigheid en een gezonde leefomgeving in dit gebied met elkaar samengaan. Dat een dergelijke transformatie haalbaar kan zijn, blijkt uit meerdere voorbeelden in Nederland waar wonen, werken en gezonde leefomgeving succesvol in balans gebracht zijn. En dicht bij huis toont het project Havenkwartier aan dat met een zorgvuldig ontwerp, groen en participatie een bedrijvig gebied kan worden getransformeerd tot een vitaal gemengd woon- en werkgebied.

Het Haveneiland heeft zich in de loop der jaren ontwikkeld tot een mix van bedrijvigheid, opslag, urban sports, leisure en beperkte tijdelijke functies. De ligging, direct aan het water en vlak bij de binnenstad, maakt het Haveneiland tot een strategische locatie met een sterke identiteit. Tegelijkertijd kent het Haveneiland een onderbenut potentieel om een betekenisvol onderdeel van de stad te worden: het water van de haven is niet zichtbaar en bereikbaar, een groot deel van de bebouwing is gedateerd, percelen liggen braak en de openbare ruimte is verouderd. Daarmee is het een gebied dat in ruimtelijk-economisch opzicht en in belevingswaarde achterblijft.

De gemeenteraad van Deventer heeft aangegeven dat het realiseren van een gezonde, duurzame balans tussen economie en wonen een thema is waaraan we op een verantwoorde wijze invulling hebben te geven. De economische ontwikkeling, met name in de vorm van een nieuw economisch profiel, speelt hier een belangrijke rol. Het Haveneiland gaat langere tijd in ontwikkeling zijn. Om het gebied in deze gehele periode aantrekkelijk te houden, wordt er ingestoken op placemaking. Een aanpak in ruimtelijke

ontwikkeling waarbij de kwaliteit van een plek centraal staat en niet alleen de gebouwen en functies die eraan worden toegevoegd.

1.3 Het spoorboekje van Haveneiland

Een richtinggevende uitspraak is een politieke keuze op hoofdlijnen, gedaan door de gemeenteraad. Het is een signaal waarin de raad aangeeft welke koers zij belangrijk vindt voor de toekomst van het gebied. De inhoud is vaak globaal en beschrijft de waarden, ambities en uitgangspunten op thema's die richting geven aan verdere uitwerking. Het gaat hierbij om het schetsen van de stip op de horizon.

Een omgevingsprogramma gaat een stap verder en is een formeel instrument onder de Omgevingswet. Waar de richtinggevende uitspraak vooral koers en richting geeft, vertaalt het omgevingsprogramma dit in concrete doelen, maatregelen en projectopgave. Een omgevingsprogramma maak je niet alleen en bij het opstellen van een omgevingsprogramma is participatie vooral gericht op het meedenken over beleidskeuzes en uitvoeringsmaatregelen. Er kunnen ideeën aandragen worden over wat belangrijk is in het gebied, hoeveel ruimte voor groen, welke voorzieningen zijn er nodig, hoe pakken we duurzaamheid of mobiliteit aan? Deze inbreng helpt om de abstracte richtinggevende uitspraken concreet te maken. Het programma krijgt hierdoor draagvlak en sluit beter aan bij wat in de samenleving leeft. Het omgevingsprogramma wordt vastgesteld door het college.

Bij een masterplan speelt participatie een andere rol. Hier gaat het om de ruimtelijke vertaling van ambities in een ontwerp: hoe zien de straten, pleinen en gebouwen eruit, waar komt de openbare ruimte, hoe lopen de routes. Participatie krijgt dan vaak een meer ontwerpend en belevingsgericht karakter. Stakeholders worden zo uitgenodigd om hun ervaring van de plek of hun toekomstige droom kenbaar te maken en mee te denken over de inrichting en uitstraling. Het masterplan wordt vastgesteld door de raad, tegelijkertijd met een grondexploitatie voor Haveneiland. Daarna wordt dit juridisch vertaald naar omgevingsplan.

1.4 Planning

2025 Voorbereidingsfase

In deze fase ligt de nadruk op het vaststellen van richtinggevende kaders, waaronder ecologische uitgangspunten die leidend zijn voor de verdere gebiedsontwikkeling. Tevens wordt een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld om de planvorming te faciliteren.

2026 Ontwikkeling omgevingsprogramma & start masterplan

Het jaar staat in het teken van het opstellen van het omgevingsprogramma, waarin placemaking ook opgenomen wordt. Parallel daaraan wordt gestart met het masterplan. Na besluitvorming door het college vormt het omgevingsprogramma het fundament voor vervolgstappen. In het najaar wordt het programma ter vaststelling voorgelegd aan het college. De vaststelling leidt tot een verlenging van het voorkeursrecht met drie jaar, tot het najaar van 2029, waarmee de strategische positie van de gemeente op de grondmarkt wordt versterkt.

2027 Vaststelling masterplan & ontwerp omgevingsplan

In het eerste kwartaal wordt het masterplan, inclusief grondexploitatie, ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Tegelijkertijd start de uitwerking van het ontwerp omgevingsplan. In het vierde kwartaal wordt dit ontwerpplan aan de raad aangeboden en ter inzage gelegd.

2028 Vaststelling omgevingsplan

In het derde kwartaal vindt de definitieve vaststelling van het omgevingsplan plaats.

2029 Start realisatie

De uitvoering van het project gaat van start.

1.5 Toetsingskaders

De Richtinggevende Uitspraak van de Raad (RUR) voor Haveneiland sluit aan op diverse vastgestelde beleidskaders van de gemeente Deventer. Dit betreft onder andere:

- Omgevingsvisie Deventer (2019),
- Gebiedsprogramma Centrum & Schil

- [Visie Deventer Circulair](#).
- [Herijking van de hoofdwegenstructuur](#)
- [Mobiliteitsplan voor binnenstad en periferie](#)
- [Visie op hoger bouwen](#)
- [Woonvisie Deventer](#)

Deze documenten zijn belangrijke toetsingskaders voor de gebiedstransformatie. Gezamenlijk bieden deze documenten een solide basis voor een toekomstbestendige inrichting van de openbare ruimte op Haveneiland. De [Omgevingsvisie 2040](#) is momenteel in ontwikkeling. Deze zal de actuele stand van het ruimtelijk beleid reflecteren en de kaders voor Haveneiland expliciet opnemen, waarmee de RUR wordt verankerd in het bredere beleidslandschap van de gemeente en in het toekomstige omgevingsprogramma.

Voortbouwen op eerdere plannen

Het Haveneiland is geen nieuw element binnen de ruimtelijke visie van Deventer. Als onderdeel van het Havenkwartier is er in het verleden al uitgebreid over dit gebied geschreven en nagedacht. Zo is het Haveneiland opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan en het Ontwikkelplan, Havenkwartier – Ruimte voor Ideeën, opgesteld medio 2011. Deze documenten hebben destijds richting gegeven aan de transformatie van het Havenkwartier tot een levendige stadswijk voor wonen en werken. Ze bevatten waardevolle inzichten over erfgoed, identiteit, spontane ontwikkeling en het benutten van de kracht van het gebied. Hoewel deze plannen formeel komen te vervallen voor de verdere ontwikkeling van het Haveneiland, wordt met respect en waardering omgegaan met het werk dat in die periode is verricht. De inhoud van deze eerdere plannen vormt een belangrijke bron van inspiratie en wordt, waar relevant, benut in het vervolgproces. De huidige gebiedsontwikkeling bouwt voort op het fundament dat in 2011 is gelegd, en combineert dit met nieuwe inzichten op het gebied van gezondheid, duurzaamheid, mobiliteit, leefkwaliteit en participatie. Zo ontstaat een plan dat recht doet aan het verleden en is voorbereid op de toekomst.

1.6 Participatie

Participatie krijgt een zorgvuldige en betekenisvolle plek in het proces van het spoorboekje Haveneiland. Zowel op het privaatrechtelijke spoor als het publiekrechtelijke spoor is een aanpak uitgewerkt die recht doet aan de verschillende belangen, rollen en betrokkenheden in het gebied.

Privaatrechtelijk spoor, maatwerk en directe dialoog

Bij ontwikkelingen die een specifiek bedrijf aangaan, voeren we persoonlijk het gesprek met de grond- en/of bedrijfseigenaar. Denk aan verkoop van perceel, verhuizing etc.

Daarnaast wordt er voor eigenaren en huurders op het Haveneiland een ondernemersontbijt georganiseerd. Het ondernemersontbijt is vooral **informerend van aard**. De gedachte is om dit vier keer per jaar met de eigenaren en huurders op het Haveneiland te organiseren en in gesprek te gaan. Tijdens deze sessies worden de actuele ontwikkelingen gedeeld en de impact op bedrijfsvoering wordt toegelicht. Deze vorm van participatie zorgt ervoor dat betrokken eigenaren, huurders en ondernemers goed geïnformeerd blijven en hun vragen en zorgen kunnen delen.

Publiekrechtelijk spoor – breed en gestructureerd

Op het publiekrechtelijke spoor is ingezet op een breed en gestructureerd participatieproces. Hiervoor zijn verschillende vormen uitgewerkt:

De klankbordgroep Haveneiland

Er is een mogelijkheid om klankbordgroep Haveneiland in te stellen, afhankelijk van het aantal genodigden en de verschillende onderwerpen. De klankbordgroep hebben op bepaalde thema's een meedenkende en soms een adviserende rol in de totstandkoming van het Omgevingsprogramma en het Masterplan. Denk qua vormen voor deze klankbord groepen aan bijvoorbeeld gebiedssafari's en world cafés. Vooraf stellen we duidelijke spelregels op, zodat rollen en verantwoordelijkheden helder zijn.

HavenLab

Om grote groepen te raadplegen organiseren we over verschillende thema's en vanuit verschillende perspectieven het HavenLab. Dit zijn kennis- of themasessies, **informerend en/of raadplegend** van aard. Genodigden zijn professionele en georganiseerde partijen. Denk aan thema's als cultuur, ondernemen, wonen, openbare ruimte, architectuur, mobiliteit enzovoort. Ook intern organiseren we af en toe een HavenLab om collega's bij te praten en te laten meedenken.

Gebiedscafé

Vanuit Centrum&Schil organiseren we specifiek over het Haveneiland een gebiedscafé, om iedereen die zich betrokken voelt (of dat wil zijn) bij de ontwikkelingen op het Haveneiland te **informer en te raadplegen**. Hiervoor nodigen we een brede schil bewoners, organisaties, ondernemers en collega's uit. Maar ook de deelnemers van klankbordgroep, het HavenLab en ateliers voor placemaking.

Ateliers voor placemaking

Om plannen te maken voor tijdelijke invullingen van het gebied gedurende de ontwikkeling van het Haveneiland, organiseren we ateliers. Participatieniveau: **samenwerken**. Dit atelier wordt begeleid door een extern bureau.

Oriëntatie en betrokkenheid bij het proces

De totstandkoming van de richtinggevende uitspraak (RUR) voor het Haveneiland is gebaseerd op een zorgvuldig proces van inhoudelijke verkenning en afstemming. In dit kader zijn diverse gesprekken gevoerd met betrokken partijen, waaronder de Deventer Economic Board, de Stichting Industrieel Erfgoed Deventer (SIED), en eigenaren en huurders van panden op en rond het Haveneiland.

Hoewel deze gesprekken niet direct hebben bijgedragen aan de inhoudelijke formulering van de RUR, hebben zij wel een belangrijke oriëntatie geboden op de bestaande situatie, de belangen in het gebied en de kansen voor toekomstige ontwikkeling. Deze input heeft geholpen om het proces goed te positioneren en de richtinggevende uitspraken in de juiste context te plaatsen.

De inzichten uit deze gesprekken worden meegenomen in het vervolgtraject, waarin participatie een centrale rol blijft spelen.

2. Gebiedsprogramma Centrum & Schil

Haveneiland is gelegen in het gebied waarvoor gebiedsprogramma Centrum&schil is opgesteld. Voor het Haveneiland is in het programma nog geen specifieke uitspraak gedaan, omdat de raad heeft verzocht om een RUR voor Haveneiland. De ontwerpprincipes uit Centrum&schil zijn wel van toepassing op de verdere uitwerking van het gebied.

2.1 Verdichten rondom station en binnenstad

Deventer is een stad met ambities en staat momenteel voor meerdere grote opgaves. Eén daarvan is de woningbouwopgave. Gemeente Deventer zoekt naar ruimte voor 11.500 woningen die gerealiseerd kunnen worden in de periode tussen 2025 en 2040 en verder wordt ook gezocht naar een gebied waar nieuwe werken een plek kan krijgen. We versterken daarmee niet alleen de woningmarkt maar ook de arbeidsmarkt door te verjongen en talent aan Deventer te binden. Tegelijkertijd willen we de stad ook duurzamer, gezonder, aantrekkelijker en beter bereikbaar maken. Deventer kiest daarom eerst voor groei in de bestaande stad. We richten ons daarbij op bestaande kwaliteiten van de stad en de nabijheid van werk en voorzieningen. Daarom verdichten we in Centrum&Schil, het gebied rondom het station en de historische binnenstad. Hier creëren we aantrekkelijke en toekomstbestendige woon- werkgebieden op loopafstand van station en centrumvoorzieningen.

2.2 Centrale ambitie & focusgebieden

Het Haveneiland maakt deel uit van het gebiedsprogramma Centrum&Schil met als centrale ambitie “De binnenstad naar buiten”. Centrum&Schil beslaat een gebied van ruim 200 hectare. Hier worden de komende jaren meer dan 2.000 woningen en 1.000 banen toegevoegd. Gezien de huidige schaal en maat van onze compacte binnenstad weten we zeker dat met de beoogde groei de beschikbare ruimte hier onder druk komt te staan. Daarom kijken we met meer aandacht naar de gebieden aan de buitenzijde van de Buitengracht: de schil rondom de binnenstad. In de afgelopen jaren hebben meerdere nieuwe ontwikkelingen de sprong over de Buitengracht gemaakt, waaronder het Havenkwartier en de transformatie van de Roto Smeets locatie. Hier ligt ruimte voor een nieuwe vorm van Deventer stedelijkheid, met behoud van de belangrijkste kernwaarden van een historische, ondernemende, culturele en gastvrije stad, toegankelijk voor iedereen. In het gebiedsprogramma Centrum&Schil komen grote en complexe opgaven samen, die fysiek en programmatisch hun weerslag zullen hebben op hun omgeving.

Het gebiedsprogramma Centrum&Schil biedt een kader voor verdere uitwerking van ruimtelijke en programmatische opgaven binnen vier focusgebieden:

- Historische binnenstad
- Vestingzone
- Stadscampus de Kien
- Werkgebieden in ontwikkeling (waaronder Haveneiland)

In deze focusgebieden worden de belangrijkste ontwikkelingen binnen Centrum&Schil verwacht. Hier liggen de grootste opgaven en de meeste kansen voor een grote kwaliteitsimpuls, het herstellen van de verbindingen en het vergroten en versterken van het centrumgebied.

2.3 Leidende ontwikkelprincipes

De toevoeging van nieuwe woon-, werk- en recreatieve functies draagt bij aan een sterk economisch, cultureel en sociaal vestigingsklimaat binnen Centrum&Schil. Zo trekken we nog meer talent aan en bieden we ruimte aan bewoners, ondernemers, ontspanning en cultuur. Om richting en sturing te geven aan zowel de ruimtelijke als de programmatische ontwikkeling van Centrum&Schil wordt gewerkt vanuit drie leidende ontwikkelprincipes.

1. Méér Deventer Stedelijkheid: functies worden met elkaar gemengd. Wonen, werken en recreatieruimte worden integraal ontworpen, met een hoge ruimtelijke kwaliteit en oog voor het Deventer DNA, schaal en maat. Ontwikkelingen liggen op loopafstand van het station en centrumvoorzieningen. Er wordt compacter en hoger gebouwd, waarbij woningen worden toegevoegd boven of achter een levendige plint. Vernieuwende woonmilieus en woningtypes bedienen een brede mix aan doelgroepen.
2. Gezonde Leefomgeving: De openbare ruimte wordt klimaat robuust, met meer ruimte voor voetganger, fietser en groen. Auto's parkeren in HUBS aan de rand van het centrum, de ruimte wordt zoveel mogelijk ingezet voor beweging, ontmoeting en het stimuleren van de (sociale) gezondheid. Zowel transformatieopgaven als nieuwbouw zijn circulair en biobased zoveel mogelijk.
3. Beleving van de Creatieve Cultuurstad: Centrum&Schil is de biotoop van de creatieve stedeling en creatief ondernemerschap. De openbare ruimte is een proeftuin voor onderwijs, techniek en cultuur. Erfgoed en cultuur worden gekoesterd en ingezet als verbinder en identiteitsdrager

2.4 Openbare ruimte centraal

Door de groei en verdichting neemt de druk op de openbare ruimte toe. Tegelijkertijd vragen klimaatverandering en de energietransitie om klimaatadaptieve en duurzame oplossingen. Versterking van de groenblauwe structuur is hierbij van cruciaal belang voor een leefbare en toekomstbestendige stad. De openbare ruimte in Deventer is daarmee meer dan een fysieke ruimte tussen gebouwen. Het is de drager van de stedelijke transformatie. Het Raamwerk openbare ruimte biedt een kader voor de inrichting van de openbare ruimte binnen Centrum&Schil en hanteert vijf leidende principes:

1. Voetgangers en fietsers eerst
2. Een veerkrachtig en verbonden groenblauw netwerk.
3. Een hoogwaardige en inclusieve openbare ruimte
4. Behoud en versterking van de historische identiteit
5. Duurzame en circulaire inrichting

3. Richtinggevende uitspraken

Met inachtneming van de leidende principes zoals vastgesteld in het Gebiedsprogramma Centrum & Schil, worden in dit hoofdstuk richtinggevende uitspraken geformuleerd over de gewenste ontwikkelrichting van Haveneiland. Deze uitspraken zijn thematisch geordend en geven richting aan de verdere uitwerking van het gebiedsproces. De thema's omvatten onder andere wonen, economie, mobiliteit en een gezonde leefomgeving. Per thema is aangegeven welke koers wordt voorgesteld voor Haveneiland, als basis voor toekomstige beleidskeuzes, planvorming en ontwerp. Deze uitspraken vormen een kader voor het vervolgtraject en dragen bij aan een samenhangende en toekomstbestendige gebiedsontwikkeling.

3.1 Verkenning gebiedsprofiel Haveneiland

Het Haveneiland vormt een sleutelproject binnen het gebiedsprogramma Centrum&Schil, waar gewerkt wordt aan de transformatie van bedrijventerrein naar levendig gemengd woonwerkgebied. We willen de potenties van het Haveneiland (de unieke ligging op loop- en fietsafstand van binnenstad, station en de werkgebieden) benutten, door het te ontwikkelen tot een stedelijk woon-werkmilieu met een sterke eigen identiteit door het water en industrieel erfgoed. Ontwikkeling hier vindt plaats binnen de randvoorwaarden voor een gezonde en veilige leefomgeving.

Binnen deze ontwikkeling willen we inzetten op:

- Compact en stedelijk (hoger) bouwen, benutten van de kansen voor stedelijk wonen aan het water;
- Woningbouw met aandacht voor betaalbaarheid en diversiteit;
- Hergebruik en transformatie van bestaande gebouwen en infrastructuur met respect voor karakteristieke gebouwen;
- Duurzame mobiliteit en goede verbindingen met omliggende wijken en het centrum;
- Hoge verblijfskwaliteit met ruimte voor groen, water en ontmoeting;
- Ruimte voor (creatieve) makers en maatschappelijke/culturele functies;
- Versterken van creatieve broedplaats met respect voor de bestaande recreatieve functies;
- Ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid en maatschappelijke functies.

Deze gebiedsontwikkeling wordt stap voor stap uitgewerkt in samenwerking met bewoners, ondernemers en eigenaren, met oog voor het karakter van het gebied én de bredere opgaven van de stad. Het Haveneiland is daarmee een belangrijk schakelpunt in het versterken van de Centrum&Schil als dynamische schil rond het stadshart, waar wonen, werken en leven samenkomen.

3.2 Thema wonen en doelgroepen

Het Haveneiland ontwikkelt zich niet als een standaard woonwijk, maar als een gemengd stedelijk milieu met ruimte voor werken, cultuur en wonen. Voor de woningbouwprogrammering op Haveneiland geldt het uitgangspunt van een 30/40/30-verdeling:

- 30% sociale huurwoningen
- 40% middeldure huur en betaalbare koopwoningen
- 30% woningen in het hogere segment

Deze verdeling sluit aan bij het gemeentelijk beleid en draagt bij aan een gemengde en inclusieve woonomgeving. De woonprogrammering dient daarom recht te doen aan de specifieke ligging, de aard van de transformatieopgave en de ambitie om een levendig, toekomstbestendig en inclusief stadsdeel te realiseren.

Daarbij wordt nadrukkelijk ingezet op een mix van doelgroepen: starters, jonge gezinnen, creatieve en werkende mensen en 'stoere senioren' die stedelijk en centraal willen wonen, en ook doelgroepen met een behoefte aan betaalbare of bijzondere woonvormen. Oftewel de 'stedelijke pioniers', mensen die voorop lopen in het ontwikkelen en benutten van nieuwe woon- en werkvormen. Wonen en werken op Haveneiland betekent meer dan een huis hebben, het is bouwen aan een woon-werk community.. Leren van elkaar draagt bij aan gemeenschapszin: de rauwe esthetiek van het havengebied wordt niet gladgestreken maar benut om een betrokken en inclusieve gemeenschap te laten ontstaan.

Richtinggevende uitspraken – Wonen en doelgroepen

- Wonen op Haveneiland betekent maatwerk binnen het uitgangspunt van een 30/40/30-verdeling: 30% sociale huur, 40% middeldure huur en betaalbare koop, en 30% woningen in het hogere

segment. Deze verdeling wordt toegepast met oog voor het havenkarakter van het gebied en de ambitie om een gemengd stedelijk milieu te realiseren.

- Het woningaanbod wordt divers vormgegeven, met ruimte voor zowel huur- als koopwoningen in verschillende prijsklassen. De nadruk ligt op gestapelde woningbouw, kwaliteit, toekomstbestendigheid en vernieuwende woonvormen, waaronder woon-werkcombinaties. Naar verwachting worden in het gebied tussen de 400 en 500 woningen toegevoegd.
- Haveneiland wordt ontwikkeld als een woon- en werkcommunity, waarin ontmoeting, omzien naar elkaar en ruimte voor eigen initiatief centraal staan. Deze sociale en ruimtelijke uitgangspunten dragen bij aan een levendige, inclusieve en duurzame stadsomgeving

3.3 Thema Economie, werken, cultuur en voorzieningen

Haveneiland is een bedrijventerrein met een robuust en industrieel karakter. Deze identiteit vormt een belangrijk fundament voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied. De transformatie richt zich niet uitsluitend op woningbouw, maar op het realiseren van een gemengd stedelijk milieu waarin wonen, werken, ondernemen, cultuur en maatschappelijke voorzieningen samenkomen. Binnen het economisch profiel van Deventer, gekenmerkt door een sterke maakindustrie, innovatieve dienstverlening, creatieve sectoren en een levendige binnenstedelijke economie, biedt Haveneiland ruimte voor het ontwikkelen van nieuwe stedelijke werkmilieus. De ontwikkeling van Haveneiland draagt bij aan een nieuwe vorm van werken, waarin flexibiliteit, multifunctionaliteit en sociale interactie centraal staan. Er wordt ruimte geboden aan kleinschalige ondernemingen, creatieve werkplekken, gedeelde werkruimten, ateliers en maatschappelijke initiatieven. Ook wordt ingezet op woon-werkcombinaties en hybride werkvormen die passen bij de veranderende behoeften van ondernemers, zelfstandigen en bewoners. Het gebied kan uitgroeien tot een innovatieve en inclusieve werk- en wooncommunity, die complementair is aan het bestaande economische landschap van Deventer.

Daarnaast grenst Haveneiland direct aan het Havenkwartier en de binnenstad, een gebied met een uitgesproken cultureel en leisure profiel en een sterke creatieve dynamiek. Hoewel cultuur en leisure binnen deze ontwikkelstrategie niet als afzonderlijke beleidsambitie is uitgewerkt, wordt het wel beschouwd als een essentieel ingrediënt voor het realiseren van een levendige, inclusieve en toekomstbestendige stadswijk. Cultuur draagt bij aan de identiteit van het gebied, stimuleert ontmoeting en sociale cohesie, en biedt ruimte voor expressie, verbeelding en experiment. Door cultuur en leisure te integreren in de gebiedsontwikkeling wordt niet alleen het programma verrijkt, maar wordt ook bijgedragen aan de stedelijke kwaliteit en maatschappelijke waarde van Haveneiland.

Een toekomstbestendige stadswijk vraagt bovendien om een goede inbedding van maatschappelijke voorzieningen. Binnen Haveneiland wordt ruimte gereserveerd voor voorzieningen die bijdragen aan het dagelijks functioneren en de sociale infrastructuur van het gebied. Denk aan buurtgerichte zorg- en welzijnsvoorzieningen, eventueel onderwijs, sport- en ontmoetingsplekken. Deze voorzieningen versterken de leefkwaliteit, ondersteunen de diversiteit aan doelgroepen en dragen bij aan een inclusieve en veerkrachtige wijk.

Richtinggevende uitspraken – Economie, werken, cultuur en voorzieningen

- Uitgangspunt is een functionele mix van circa 70% wonen en 30% werken, met behoud van de bestaande werkmeters (ca. 10.000 m²), die worden getransformeerd tot een nieuw economisch aanbod. Dit aanbod richt zich op kleinschalige bedrijven, gedeelde werkplekken, maatschappelijke initiatieven en creatieve functies die passen bij het havenkarakter.
- De nabijheid van het Havenkwartier biedt kansen om cultuur en leisure een plek te geven in de ruimtelijke en programmatische opzet. Door aansluiting te zoeken bij bestaande initiatieven en ruimte te bieden aan nieuwe vormen van culturele en maatschappelijke voorzieningen, wordt cultuur een drager van identiteit, ontmoeting en stedelijke kwaliteit.
- Maatschappelijke voorzieningen zoals zorg, onderwijs, kinderopvang en sport worden integraal onderdeel van het programma. Ze versterken de leefkwaliteit en ondersteunen een diverse, inclusieve en toekomstbestendige stadswijk

3.4 Thema Stedenbouw, landschap en openbare ruimte

Haveneiland ontwikkelt zich tot een onderscheidend stedelijk milieu dat voortbouwt op het bedrijfsmatige verleden en tegelijkertijd ruimte biedt aan nieuwe functies. De stedenbouwkundige opzet sluit aan op de bestaande stad, maar straalt een eigen identiteit uit. De ruimtelijke structuur wordt gekenmerkt door een mix van stedelijke dichtheid, open ruimtes en verweving van wonen, werken en voorzieningen. Architectonische accenten, zorgvuldig vormgegeven openbare ruimte en strategisch geplaatste hoogteaccenten – conform de Visie op Hoger Bouwen van de gemeente Deventer – dragen bij aan een krachtig stedelijk profiel. De bebouwing en inrichting versterken het havenkarakter en zorgen voor een robuuste, stedelijke uitstraling met ruimte voor variatie en kwaliteit. Binnen het ontwerp en de realisatie van het vastgoed wordt ingezet op circulaire bouwprincipes, waarbij hergebruik van materialen, demontabele constructies en duurzame architectuur centraal staan. De openbare ruimte vormt de drager van de gebiedsontwikkeling. Ze moet de identiteit van Haveneiland versterken, uitnodigen tot verblijf en ontmoeting, en tegelijkertijd bijdragen aan klimaatadaptatie en duurzaamheid. De ligging aan het water en de verwevenheid van functies vragen om een robuuste, groene en flexibele inrichting die zowel stoer als aantrekkelijk is. Groene structuren, waterpartijen en klimaatadaptieve maatregelen worden geïntegreerd in het ontwerp en dragen bij aan ecologische kwaliteit, biodiversiteit en een gezonde leefomgeving. De inrichting van straten, pleinen, kades en informele ontmoetingsplekken stimuleert sociale interactie en ondersteunt het dagelijks gebruik door bewoners, ondernemers en bezoekers. De openbare ruimte wordt daarmee niet alleen functioneel, maar ook betekenisvol: een plek waar identiteit, gebruik en beleving samenkomen.

Richtinggevende uitspraken – Stedenbouw, landschap en openbare ruimte

- Haveneiland krijgt een nieuwe stedenbouwkundige structuur die voortbouwt op het industriële verleden en ruimte biedt voor eigentijdse stedelijke ontwikkeling. Duurzame architectuur met karakter, hoogteaccenten op strategische plekken en een zorgvuldig ontworpen openbare ruimte bepalen het gezicht van het gebied. Hoger bouwen wordt op passende locaties toegepast, conform de Visie op Hoger Bouwen, om stedelijke dynamiek en herkenbaarheid te versterken.
- Het landschap wordt integraal onderdeel van het ontwerp. Groene structuren, ecologische verbindingen en gedeeltelijk natuurlijke oevers versterken de ruimtelijke kwaliteit, biodiversiteit en leefbaarheid.
- De openbare ruimte vormt de ruggengraat van het gebied. Ze is stoer, groen en verbonden met het water. De inrichting stimuleert verblijf, ontmoeting en langzaam verkeer, en draagt bij aan klimaatadaptatie en duurzaamheid. Het robuuste karakter van Haveneiland wordt gecombineerd met een eigentijdse invulling die zorgt voor een levendig en toekomstbestendig stadsdeel.

3.5 Thema Mobiliteit en bereikbaarheid

Het gebied moet goed bereikbaar zijn, maar mag niet worden gedomineerd door de privéauto. Dankzij de strategische ligging nabij het stadscentrum en een treinstation biedt het gebied uitstekende kansen om duurzame mobiliteit te stimuleren en het parkeren efficiënt en toekomstbestendig te organiseren. Om verspreide parkeerplaatsen te voorkomen en de openbare ruimte optimaal te benutten, kiezen we ervoor om het parkeren centraal te organiseren in zogenaamde parkeerhub op het Haveneiland zelf. Hierbij sluiten we aan op de geactualiseerde parkeernormen die in 2026 worden vastgesteld. Deze hubs maken het mogelijk om ruimte vrij te spelen voor wonen, werken en recreatie, en dragen bij aan een groen, veilig en aantrekkelijk eilandgevoel. Daarnaast willen we het Haveneiland beter verbinden met de omliggende wijken en de stad door nieuwe routes te creëren voor voetgangers en fietsers. We sluiten slim aan op het bestaande netwerk. Zo ontstaat een fijnmazig en uitnodigend mobiliteitsnetwerk dat actieve vormen van vervoer stimuleert. Het STOMP-principe (Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, MaaS (Mobility as a Service) (Privéauto) vormt hierbij het leidende kader. Dit betekent dat we eerst inzetten op lopen en fietsen, vervolgens op collectieve en gedeelde vormen van vervoer, en pas als laatste op individueel autobezit.

Richtinggevende uitspraak – Mobiliteit en bereikbaarheid

- Het Haveneiland wordt een autoluw, duurzaam en verbonden stadsdeel, waar lopen, fietsen en collectieve mobiliteit centraal staan. Door het STOMP-principe leidend te maken en voorzieningen vroegtijdig te realiseren, maken we duurzame mobiliteit concreet en houden we het eiland leefbaar, toekomstbestendig en goed ingebed in zijn omgeving.

3.6 Thema milieu en gezonde leefomgeving

Bij de ontwikkeling van het Haveneiland staat het waarborgen van een gezonde en veilige leefomgeving centraal. Het gebied wordt omgeven door geluidgezoneerde industrieterreinen aan drie zijden, waar bedrijven zijn gevestigd met aanzienlijke geluidsproductie en industriële geurbronnen. Daarnaast ligt het zuidelijk deel van het Haveneiland binnen het risicoaandachtsgebied van Nouryon. De toekomstige dezonering van het noordelijk gelegen ROTO-terrein vergroot de potentie van het Haveneiland als woonlocatie. Toch blijven diverse milieuaspecten aandacht vragen in de verdere planuitwerking.

Geluidbelasting

Verkennde berekeningen tonen aan dat vooral aan de oostzijde van het plangebied sprake is van een hoge geluidbelasting door industrielawaai, waarbij niet overal aan de grenswaarden (en ook niet aan de standaardwaarde) wordt voldaan. In andere delen van het gebied, met name richting het westen, is de geluidbelasting lager en voldoet deze aan de standaardwaarden. Bronmaatregelen bij de dominante geluidsbronnen blijken onvoldoende om overal binnen de grenswaarden te blijven. Een slimme ruimtelijke opzet biedt meer kansen: door functies strategisch te positioneren, kan de leefomgevingskwaliteit zoveel mogelijk worden geoptimaliseerd. Er zijn verschillende mogelijkheden om met de hoge geluidbelasting om te gaan, zoals:

- Afwijken voor geluid met behulp van Interimwet stad-en-milieubenadering (overgangsrecht Omgevingswet)
- Niet geluidgevoelige functies projecteren op de plekken met de hoogste geluidbelasting
- Toepassen bouwkundige maatregelen zoals dove gevels (bijvoorbeeld vliesgevel) en loggia's, waarbij ook het belang van geluidluwe gevels wordt betrokken.

Geluid boven de grenswaarde voor geluidgevoelige functies als wonen, is alleen in specifieke situaties of bij zwaarwegende belangen toegestaan, mits dit zorgvuldig wordt onderbouwd en gecompenseerd, bijvoorbeeld door technische maatregelen aan de gevels die zorgen voor een gezond binnenmilieu. Deze maatregelen zijn kostenverhogend.

Voor geluidgevoelige gebouwen aan de oostzijde zijn in voorlopige onderzoeksmiddelen overschrijdingen van grenswaarden geprognoseerd. De mogelijkheden worden afgewogen en worden toegepast om te komen tot een stedenbouwkundige opzet. Daarbij moet wettelijk ook het gecumuleerde geluid van alle geluidbronnen (waaronder verkeer) als aanvaardbaar worden beoordeeld.

Geurhinder

In de omgeving bevinden zich bedrijven met geuremissies, zoals Continental Bakeries, AsfaltNu Deventer, Trivium Packaging en ForFarmers. De laatste bedrijven voldoen wel aan de richtwaarde. Voor Haveneiland voldoet echter Continental Bakeries niet overal en op elke hoogte aan de richtwaarde per bedrijf. Over de geur stelde de Omgevingsdienst eerder dat het niet duidelijk is of deze moet worden beschouwd als een minder hinderlijke geur. In vervolgfases wordt onderzocht of de geurbeperkende maatregelen daadwerkelijk nodig zijn.

Externe veiligheid

Het gemeentelijk beleid voor externe veiligheid benoemt het Haveneiland als een bijzondere locatie: een gebied binnen het invloedsgebied van een risicobron, waar ruimtelijke ontwikkeling toch mogelijk moet zijn. Het ontwerp moet daarom geoptimaliseerd worden voor aspecten als bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en zelfredzaamheid, gezien de ligging binnen het risicoaandachtsgebied van Nouryon. Maatregelen in het kader van risicobeheersing kunnen kostenverhogend werken.

Milieuzonering

In de directe omgeving liggen twee percelen met milieubelastende activiteiten:

- Nouryon: milieucategorie 4.1 met maatwerkbestemming voor een chemische-producten-fabriek in milieucategorie 5.2. Hieruit volgt een richtafstand tot wonen in gemengd gebied: 500 meter. Werkelijke afstand tot plangebied: 340 meter.
- Gasunie: milieucategorie 4.2, richtafstand: 200 meter. Werkelijke afstand: 170 meter.

De invloed van de activiteiten van Gasunie zijn beperkter dan maximaal mogelijk op basis van de richtafstand behorende bij de 4.2 milieucategorie en raakt slechts een hoekpunt van het plangebied. De zone rondom de chemische fabriek van Nouryon verdient echter nadrukkelijke aandacht. Woningbouw binnen deze richtafstand is onder voorwaarden mogelijk, afhankelijk van de milieubelasting en het type omgeving. De verwachting is dat we met maatwerk de invloed van deze bedrijven kunnen verantwoorden voor een voldoende leefomgevingskwaliteit.

Menging van functies

Op het Haveneiland zelf wordt gestreefd naar een gemengd stedelijk milieu met wonen en werken. "In het kader van de herontwikkeling van het gebied is het nodig om bestaande milieufacturen met een waarde hoger dan 2 te vervallen, zodat deze niet langer van toepassing zijn binnen het plangebied. Om een gezonde leefomgeving te borgen, gelden beperkingen voor de toe te laten milieufacturen:

- Categorie 1 (detailhandel, lichte horeca, kantoren, maatschappelijke functies): goed inpasbaar, richtafstand 0 meter.
- Categorie 2 (cultuur, ontspanning): inpasbaarheid afhankelijk van aard en omvang, richtafstand 10 meter.

Bij de beoordeling van aangevraagde en gemelde activiteiten is het essentieel dat wordt voldaan aan de geldende milieunormen, eventueel ondersteund door aanvullend onderzoek. In voorkomende gevallen kan gemotiveerd van de aangegeven milieufacturen afgeweken worden als een bepaalde activiteit zeer waardevol is voor het beoogde creatieve makersprofiel van het Haveneiland en de activiteit goed ingepast kan worden in de omgeving.

Richtinggevende uitspraak – milieu en gezondheid

Bij de ontwikkeling van het Haveneiland staat het realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving centraal. Uit eerste verkenningen blijkt dat dit haalbaar is, mits zorgvuldig wordt omgegaan met de aanwezige milieufacturen.

- Voor geluid geldt dat, indien geluidgevoelige functies aan de oostzijde worden voorzien, een hogere grenswaarde noodzakelijk is. Deze moet dan goed worden onderbouwd en gecompenseerd. Het stedenbouwkundig ontwerp biedt nog volop ruimte om functies slim te positioneren en geluidluwe zones te creëren.
- Het Haveneiland ontwikkelt zich tot een gemengd woon-werkgebied. Om dit mogelijk te maken, worden uitsluitend functies toegelaten binnen milieufacturen 1 en – onder voorwaarden –

bepaalde activiteiten uit milieucategorie 2. Voor bedrijven met een hogere milieucategorie is geen ruimte. Zo wordt functiemenging mogelijk gemaakt zonder afbreuk te doen aan de leefkwaliteit.

3.7 Thema Haven

De haven vormt van oudsher een essentieel onderdeel van de identiteit van het Haveneiland. De bedrijvigheid op en rond het water is niet alleen beeldbepalend, maar ook van economische waarde voor het gebied en de stad. Bij de ontwikkeling van het Haveneiland is het dan ook een belangrijk uitgangspunt dat de havenfunctie behouden blijft en op een zorgvuldige manier wordt geïntegreerd in het ruimtelijk ontwerp. Wacht- en ligplaatsen, voor zover van toepassing, zijn integraal onderdeel van de toekomstige inrichting. Deze worden functioneel en ruimtelijk ingepast, zodat ze bijdragen aan de kwaliteit van het waterfront en de continuïteit van de watergebonden bedrijvigheid. De haven blijft daarmee een actief en betekenisvol onderdeel van het stedelijk weefsel.

Daarnaast biedt het waterfront ruimte voor waterbeleving, innovatie en vernieuwing. Door het gebied aantrekkelijk te maken voor verblijf en ontmoeting aan het water, ontstaat een levendig en uitnodigend stedelijk milieu. Denk aan voorzieningen zoals kades met verblijfsplekken, drijvende initiatieven of experimentele watergebonden concepten die passen bij de identiteit van het eiland.

Zo ontstaat een levendig waterfront dat de bestaande scheepvaartbedrijvigheid ondersteunt en tegelijkertijd nieuwe bezoekers en bewoners aantrekt. De haven blijft daarmee niet alleen functioneel, maar ook sociaal en ruimtelijk van betekenis in de transformatie van het Haveneiland

Richtinggevende uitspraak – haven

- De haven blijft een essentieel onderdeel van het Haveneiland. De bestaande havenfunctie wordt behouden en zorgvuldig geïntegreerd in het ontwerp. Wacht- en ligplaatsen maken, waar relevant, deel uit van de inrichting. Het waterfront wordt ontwikkeld tot een levendige stedelijke ruimte die de watergebonden bedrijvigheid versterkt en uitnodigt tot verblijf, ontmoeting en innovatie.

3.8 Thema Cultuurhistorische waarde en karakteristieke gebouwen

Het Haveneiland kent een aantal karakteristieke gebouwen en structuren, zoals de voormalige spoorlijn, die herinneren aan de industriële geschiedenis van het gebied. Gebouwen als de Zagerijloods, Davo haardenfabriek en de STIHO-hal zijn beeldbepalend en dragen bij aan de identiteit en het unieke karakter van het gebied. Hoewel deze panden geen formele monumentale status hebben, vertegenwoordigen ze een belangrijke cultuurhistorische waarde. Zonder beschermde status bestaat het risico dat deze gebouwen worden gesloopt, waardoor waardevolle erfgoed en ruimtelijke kwaliteit verloren kunnen gaan. Het uitgangspunt bij de gebiedsontwikkeling is dan ook om zorgvuldig om te gaan met deze gebouwen en deze in goede relatie brengen tot nieuwbouw. Het streven is om ze te behouden en ze een plek te geven binnen de nieuwe ruimtelijke structuur. Dit biedt kansen voor hergebruik, functiemenging en het versterken van de identiteit van het Haveneiland als eigentijdse stadswijk met een industrieel verleden. Het behoud van deze gebouwen draagt niet alleen bij aan de ruimtelijke kwaliteit, maar ook aan de sociale en economische waarde van het gebied. Ze vormen ankerpunten in de transformatie en kunnen een rol spelen in nieuwe programma's zoals werken, cultuur, horeca of maatschappelijke functies.

Richtinggevende uitspraak – cultuurhistorische waarde en karakteristieke gebouwen

- Bij de ontwikkeling van het Haveneiland gaan we zorgvuldig om met karakteristieke panden en structuren. We gaan onderzoeken in hoeverre we deze panden zorgvuldig in gaan passen en kunnen behouden voor het gebied. Behoud en herbesteding krijgen de voorkeur boven sloop, zodat het industriële karakter ook in de toekomst beleefbaar blijft.

3.9 Thema Klimaatadaptatie en energie

De ontwikkeling van het Haveneiland biedt een uitgelezen kans om klimaatadaptatie en energietransitie integraal onderdeel te maken van het ruimtelijk ontwerp. In het licht van veranderende klimaatomstandigheden en de noodzaak tot verduurzaming, wordt ingezet op een toekomstbestendig en veerkrachtig stadsdeel.

Klimaatadaptatie

Het ontwerp van het Haveneiland houdt rekening met extremere weersomstandigheden, zoals hevige neerslag, hitte en droogte. Door het toepassen van groene structuren, waterdoorlatende verharding, wadi's

en slimme waterberging, wordt het gebied voorbereid op piekbuien en wordt wateroverlast voorkomen. Daarnaast dragen groene daken, bomen en schaduwrijke plekken bij aan het beperken van hittestress en het verbeteren van de leefkwaliteit.

De ligging aan het water biedt kansen voor het versterken van de ecologische verbindingen en het creëren van een robuust watersysteem dat bijdraagt aan biodiversiteit en verkoeling. Klimaatadaptatie wordt niet als afzonderlijk thema benaderd, maar verweven in de inrichting van openbare ruimte, gebouwen en infrastructuur.

Energie

Het Haveneiland wordt ontwikkeld met het oog op een energiepositieve toekomst. Nieuwe gebouwen worden zoveel mogelijk energieneutraal of energieopwekkend gerealiseerd, met toepassing van zonnepanelen, warmtepompen en duurzame bouwmaterialen. Collectieve energieopwekking en -opslag, bijvoorbeeld via buurtbatterijen of energiehubs, worden verkend als onderdeel van de gebiedsstrategie. Ook in de mobiliteitsaanpak wordt duurzaamheid doorvertaald: het stimuleren van lopen, fietsen en deelmobiliteit draagt bij aan het verminderen van fossiele brandstoffen. Laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen wordt slim ingepast, gekoppeld aan de parkeerhubs. De energietransitie wordt ondersteund door het faciliteren van circulaire principes, zoals hergebruik van materialen, adaptief bouwen en het minimaliseren van afvalstromen. Zo ontstaat een gebied dat niet alleen energiezuinig is, maar ook bijdraagt aan een duurzame stedelijke economie.

Richtinggevende uitspraak – klimaatadaptatie en energie

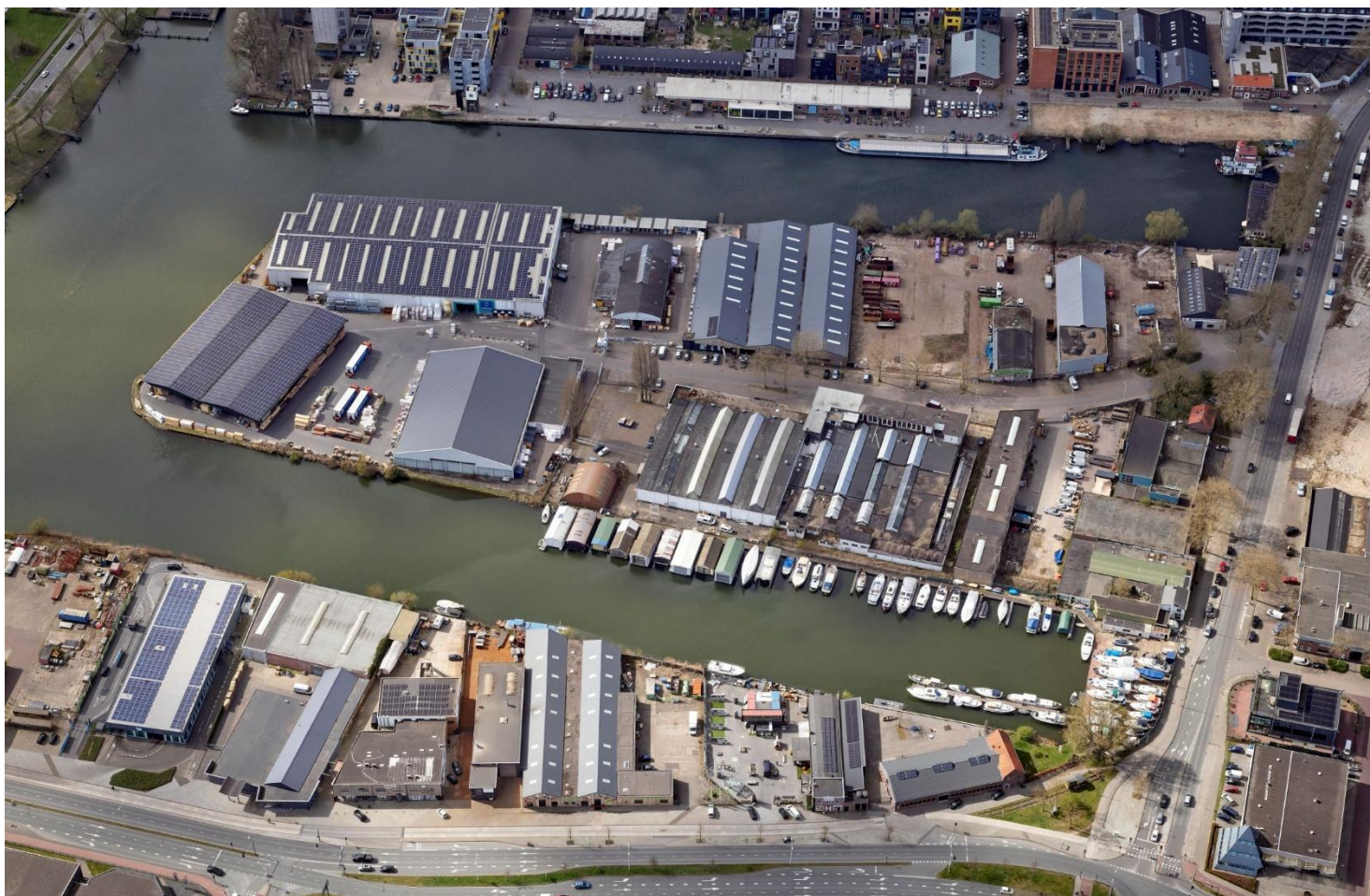
- Het Haveneiland wordt ontwikkeld met oog voor klimaatbestendigheid en energietransitie. Door inzet op energiezuinige bouw, duurzame opwekking en collectieve oplossingen, in combinatie met maatregelen voor waterbeheer, vergroening en hittestress, ontstaat een toekomstbestendig stadsdeel dat bijdraagt aan leefkwaliteit, biodiversiteit en een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Participatieaanpak Haveneiland

Fase omgevingsprogramma en masterplan

Januari 2026 – januari 2027

**CENTRUM
& SCHIL**



Inhoud

Aanleiding.....	3
1. Waaron in gesprek	4
2. Waarover in gesprek	4
Kaders voor het omgevingsprogramma Haveneiland.....	4
Ruimte voor invloed	4
Participatievragen.....	5
3. Met wie in gesprek.....	5
Afzender van de communicatie en participatie	5
Omgeving in beeld	5
4. Hoe in gesprek	5
Persoonlijke gesprekken (privaatrechtelijk spoor)	5
Ondernemersontbijt.....	5
Klankbordgroep Haveneiland.....	6
HavenLab	6
Gebiedscafé	6
Ateliers voor placemaking	6
Online vragenlijst.....	6
Voorwaarden voor goede participatie	6
CONCEPT Planning.....	7
5. Communicatie.....	8
Nieuwsbrief Centrum&Schil	8
Pagina op website Centrum&Schil.....	8
Mediamix Deventer Nu.....	8
Huis-aan-huismailings	8
Overig.....	8
Kernboodschap Haveneiland	9

Aanleiding

Deventer wil tussen 2021 en 2035 in totaal 11.000 nieuwe woningen bouwen. Dit is nodig om aan de groeiende vraag naar woningen te voldoen. Extra woningen bouwen draagt ook bij aan de ambities van de gemeente om te verjongen en de arbeidsmarkt te versterken.

Ook in en rondom de historische binnenstad bouwen we aan levendige woon-, werk- en verblijfsgebieden: Centrum&Schil. Centrum&Schil biedt kansen voor groei, samenwerking en vernieuwing. We werken aan een gezonde leefomgeving, meer Deventer stedelijkheid en beleving van de creatieve cultuurstad die Deventer is.

Een van de parels van Centrum&Schil wordt het Haveneiland. Op het Haveneiland zijn plannen voor een transformatie naar een werk- en woongebied. Op percelen in het Haveneiland is voorkeursrecht gevestigd. Het vestigen van voorkeursrecht geeft de gemeente eerste recht van koop. Met het verkrijgen van de eigendommen kan gemeente haar doel, de transformatie naar werk- en woongebied, uitvoeren.

De projectgroep Haveneiland werkt aan het opstellen van een omgevingsprogramma en een masterplan voor het Haveneiland. De ontwikkeling van het Haveneiland heeft impact op de omgeving, daarom is zorgvuldige participatie van belang.



1. Waarom in gesprek

Om tot een goed omgevingsprogramma, inclusief een plan voor placemaking (tijdelijke initiatieven die het gebied levendig, veilig en aantrekkelijk houden tijdens de ontwikkeling), en een masterplan te komen, voeren we het gesprek met de directe omgeving en andere betrokkenen. Het inzetten van een participatieproces is essentieel om:

- de omgeving goed en eerlijk te informeren over de ontwikkelingen (het waarom, het proces, de stip op de horizon) en zo nodig te laten nadenken over de eigen toekomst;
- inwoners bewust te maken van de plannen voor transformatie naar werk- en woongebied op deze locatie en ruimte te geven aan het sentiment dat dit wellicht met zich meebrengt;
- de beleving van de omgeving, hun verlangens, belangen, kennis en ervaring van het gebied (en daarbuiten) op te halen en als inspiratie te gebruiken voor de ontwikkeling van het Haveneiland;
- een zorgvuldig en transparant proces te doorlopen;
- de relatie met de omgeving te versterken: bewoners, ondernemers en organisaties voelen zich gezien, gehoord en erkend;
- zoveel mogelijk begrip te krijgen voor keuzes die worden gemaakt;
- de beslissers een zorgvuldig afgewogen besluit te kunnen laten nemen.

2. Waarover in gesprek

Kaders voor het omgevingsprogramma Haveneiland

- De ruimtelijke afbakening van het plangebied
- De havenfunctie
- De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) en het tijdpad dat daarbij hoort
- De richtinggevende uitspraak van de gemeenteraad (RUR, najaar 2025)
- Gebiedsprogramma Centrum&Schil
- Parkeerbeleid
- Visie Hoger Bouwen
- Beeldkwaliteitsplan, ontwikkelplan, inrichtingsplan Havenkwartier
- Bestemmingsplan 2020

Ruimte voor invloed

- Waar moeten we volgens omliggende bedrijven rekening mee houden bij de ontwikkeling van het Haveneiland (raadplegen)?
- Hoe werkt en leeft het gebied nu en wat hebben (vooral ook anderen dan grondeigenaren en huidige bedrijven op het Haveneiland) voor ogen? Ook in relatie tot het huidige aanbod van wonen, werken en voorzieningen? Wat is nodig, wat stellen betrokkenen zich voor bij het te ontwikkelen Haveneiland?
- Woonbehoeftes ophalen (resultaten enquête Platform Wonen)
- Hoe kijkt de omgeving naar functies, identiteit, sfeer en voorzieningen van het Haveneiland?
- Hoe werkt STOMP (duurzame stedelijke mobiliteit: Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobility as a service en Privéauto) in de praktijk van het Haveneiland?
- Welke ideeën zijn er voor placemaking?

Participatievragen

Deze stelt het projectteam op in aanloop naar de gesprekken (en andere participatievormen) die het organiseert.

Omgevingsprogramma

- Formuleren van vragen op hoofdlijnen over de toekomstige werk- en woonlocatie Haveneiland. Dit is nog wat abstract, denk bijvoorbeeld aan welke kansen, risico's, ideeën, aandachtspunten, zorgen de omgeving heeft als het gaat over werk- en woonlocatie Haveneiland.

Placemaking

- Welke oplossingen heeft u voor het levendig, veilig en aantrekkelijk houden van het Haveneiland gedurende de (jarenlange) ontwikkeling?

Masterplan

- Formuleren van meer concrete vragen binnen de kaders voor ontwikkeling van het Haveneiland. Denk daarbij aan vragen over woonprogramma, voor wie wordt er gebouwd, vragen over mobiliteit/parkeren etc.

3. Met wie in gesprek

Afzender van de communicatie en participatie

Het omgevingsprogramma en het masterplan zijn een verantwoordelijkheid van de gemeente. Gemeente voert het gesprek met de omgeving.

Omgeving in beeld

Met behulp van de Ringen van invloed hebben we de omgeving in beeld gebracht en de participatietrede bepaald voor dit moment (meeweten, meedenken, meewerken, meebepalen). Op basis van deze analyse worden de stakeholders geselecteerd en uitgenodigd om deel te nemen aan het participatieproces.

4. Hoe in gesprek

Persoonlijke gesprekken (privaatrechtelijk spoor)

Bij ontwikkelingen die een specifiek bedrijf aangaan, voeren we persoonlijk het gesprek met de grond- en/of bedrijfseigenaar. Denk aan verkoop van perceel, verhuizing enzovoort.

Ondernemersontbijt

In het kader van het privaatrechtelijk spoor gaan we 4 keer per jaar met de eigenaren en huurders op het Haveneiland in gesprek. We informeren over de ontwikkelingen, over wat die ontwikkelingen betekenen voor hun bedrijf, en houden ze op de hoogte van het proces. Het ondernemersontbijt is vooral **informerend van aard**.

Klankbordgroep Haveneiland

Er is een mogelijkheid om één of meerdere klankbordgroepen in te stellen, afhankelijk van het aantal genodigden en de verschillende onderwerpen. De klankbordgroepen hebben op bepaalde thema's een meedenkende of soms een adviesrol in de totstandkoming van het Omgevingsprogramma en het Masterplan. Denk qua vormen voor de klankbordgroep aan bijvoorbeeld gebiedssafari's en world cafés. Vooraf stellen we duidelijke spelregels op, zodat rollen en verantwoordelijkheden helder zijn.

HavenLab

Om grote groepen te raadplegen organiseren we over verschillende thema's en vanuit verschillende perspectieven het HavenLab. Dit zijn kennis- of themasessies, **informerend en/of raadplegend** van aard. Genodigden zijn professionele en georganiseerde partijen. Denk aan thema's als cultuur, ondernemen, wonen, openbare ruimte, architectuur, mobiliteit enzovoort. Ook intern organiseren we af en toe een HavenLab om collega's bij te praten en te laten meedenken.

Gebiedscafé

Een gebiedscafé vanuit Centrum&Schil, specifiek over het Haveneiland, om iedereen die zich betrokken voelt (of dat wil zijn) bij de ontwikkelingen op het Haveneiland te **informereren en te raadplegen**. Hiervoor nodigen we een brede schil bewoners, organisaties, ondernemers en collega's uit. Maar ook de deelnemers van Eilandraad, het HavenLab en ateliers voor placemaking.

Ateliers voor placemaking

Om plannen te maken voor tijdelijke invullingen van het gebied gedurende de ontwikkeling van het Haveneiland, organiseren we ateliers. **Participatieniveau: samenwerken**. Dit atelier wordt begeleid door een extern bureau.

Voor alle typen bijeenkomsten geldt dat we deze zoveel mogelijk op locatie, dus op het Haveneiland zelf, organiseren.

Online vragenlijst

Een online enquête, via Open Stad, is een effectieve manier om grote groepen inwoners, organisaties, ondernemers mee te laten denken. Zowel in de totstandkoming van het Omgevingsprogramma als van het Masterplan kan dit instrument worden ingezet.

Voorwaarden voor goede participatie

- Om goed mee te kunnen doen, is het van belang dat participanten goed zijn geïnformeerd over het onderwerp. Informatie is actueel, begrijpelijk en goed vindbaar via onze website (pagina op website Centrum&Schil).
- We schetsen duidelijke kaders voor de ruimte voor invloed en herhalen die gedurende het participatietraject.
- Het projectteam formuleert voor ieder participatiemoment duidelijke participatievragen en voorkomt daarmee dat verwachtingen worden gewekt die het niet kan waarmaken.
- We richten het proces transparant in en zorgen steeds voor een heldere terugkoppeling en uiteindelijk een participatieverslag.

CONCEPT Planning

(dit is een voorstel. Deze planning moet nog afgestemd worden op de planning van het inhoudelijke proces)

	Product gereed	Ondernemers ontbijt	Persoonlijke gesprekken	Eilandraad	HavenLab	Gebiedscafé	Atelier voor placemaking	Online enquête
Oktober 2025	RUR	X	X					
November 2025	RUR							
December 2025	Raad							
Januari 2026		X		X			X	X
Februari 2026					X		X	
Maart 2026				X		X	X	
April 2026		X					X	
Mei 2026				X	X		X	
Juni 2026							X	
Juli 2026		X		X			X	
Augustus 2026							X	
September 2026				X				
Oktober 2026	Omgevingsprogramma, incl. placemaking gereed / verlenging Wvg met 3 jaar	X		X		X		X
November 2026					X			
December 2026				X				
Q1 2027	Masterplan en grondexploitatie gereed	X		X	X	X		
Q2 2027		X						
Q3 2027		X						
Q4 2027	Ter inzage: Omgevingsplan	X						
Q1 2028	Vaststellen Omgevingsplan	X						
Q2 2028		X						
Q2 2028		X						

Q3 2028		X						
Q4 2028		X						
Vanaf 2029	Realisatie plannen Haveneiland							

5. Communicatie

Een goede informatievoorziening en dus goede communicatie is een belangrijke voorwaarde om de omgeving te kunnen laten participeren. We zetten daartoe de volgende middelen in, in afstemming met Centrum&Schil. We voeren de huisstijl van Centrum&Schil, waarbij duidelijk is dat het over de ontwikkeling van het Haveneiland gaat.

Nieuwsbrief Centrum&Schil

- Circa 6 keer per jaar

Pagina op website Centrum&Schil

- Vanaf januari 2026 met pagina voor Haveneiland

Mediamix Deventer Nu

- Nieuws op Deventer.nl
- Gemeentelijke pagina in Stedendriehoek
- Socials gemeente Deventer
- Nieuwsbrief gemeente Deventer

Huis-aan-huis mailings

- Denk aan uitnodigingen, flyers, Ansichtkaarten enz.

Overig

- Rondleidingen vanuit Centrum&Schil, ook door het Havenkwartier en over het Haveneiland
- Maquette van Centrum&Schil, inclusief Haveneiland

Doelgroepen:

- **bedrijven op het Haveneiland**
- **omliggende bedrijven, DEB, MKB**

Opbouw kernboodschap:

1. opgave 11.000 woningen
2. Centrum&Schil en ontwikkelprincipes
3. Haveneiland

Deventer bouwt: wonen en werken op het Haveneiland

Deventer wil tussen 2021 en 2035 in totaal 11.000 nieuwe woningen bouwen. Dit is nodig om aan de groeiende vraag naar woningen te voldoen. Extra woningen bouwen draagt ook bij aan de ambities van de gemeente om te verjongen en de arbeidsmarkt te versterken.

Centrum&Schil

Ook in en rondom de historische binnenstad bouwen we aan levendige woon-, werk- en verblijfsgebieden: Centrum&Schil. Centrum&Schil biedt kansen voor groei, samenwerking en vernieuwing. We werken aan een gezonde leefomgeving, meer Deventer stedelijkheid en beleving van de creatieve cultuurstad die Deventer is.

Haveneiland

Een van de parels van Centrum&Schil wordt het Haveneiland. In dit bijzondere gebied combineren we wonen, werken en ontmoeten met cultuur en creativiteit. De ontwikkeling is een langdurig proces (tot ver na 2029). Voor bedrijven en grondeigenaren betekent dit onzekerheid, maar ook perspectief: de ontwikkeling biedt kansen om de kwaliteit van het gebied te verbeteren. Stap voor stap komt er meer duidelijkheid over wat kan en mag. Gemeente denkt graag mee over de betekenis van de ontwikkeling voor grondeigenaren en omliggende bedrijven.

Met elkaar werken we aan een Haveneiland dat niet alleen ruimte geeft aan wonen, maar juist ook aan ondernemerschap, creativiteit en samenwerking. Zo bouwen we aan een toekomstbestendig gebied dat waarde toevoegt aan de stad én aan de bedrijven die er deel van uitmaken.