

Reactienota Zienswijzen

Chw Bestemmingsplan "A1 bedrijvenpark"

Exploitatieplan "A1 bedrijvenpark, 3e herziening";

Beeldkwaliteitplan "A1 Bedrijvenpark"

Gemeente Deventer
Juni 2020

Inhoud

INLEIDING	3
ALGEMEEN	3
ONTVANKELIJKHEID	3
LEESWIJZER.....	3
SAMENVATTING VAN DE WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN DE ZIENSWIJZEN.....	4
ZIENSWIJZE 1	5
ZIENSWIJZE 2.....	9
ZIENSWIJZE 3.....	11
ZIENSWIJZE 4.....	14
ZIENSWIJZE 5.....	16
ZIENSWIJZE 6.....	18
ZIENSWIJZE 7	21
AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	23
BIJLAGE 1A BEDRIJVEN IN MILIEUCATEGORIE 1, ZOALS OPGENOMEN IN DE STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN BEHORENDE BIJ HET CHW BESTEMMINGSPLAN A1 BEDRIJVENPARK 2020.....	24
BIJLAGE 1B BEDRIJVEN IN MILIEUCATEGORIE 2, ZOALS OPGENOMEN IN DE STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN BEHORENDE BIJ HET CHW BESTEMMINGSPLAN A1 BEDRIJVENPARK 2020.....	26
BIJLAGE 2A ZICHTLIJNTEKENING ZONDER STRUIKEN OP 1,50 M EN 4,5 M BOVEN MAAVELD	32
BIJLAGE 2B ZICHTLIJNTEKENING MET STRUIKEN OP 1,50 M EN 4,5 M BOVEN MAAVELD ...	33

INLEIDING

Algemeen

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 1 april 2020 besloten het ontwerp chw bestemmingsplan "A1 bedrijvenpark", het ontwerp exploitatieplan "A1 bedrijvenpark, 3e herziening" en het ontwerp-beeldkwaliteitplan A1 Bedrijvenpark ter inzage te leggen. Deze stukken hebben van donderdag 2 april tot en met 13 mei 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 de stukken zijn 17 reacties ingediend.

Deze reactienota bevat de samenvatting en beantwoording van de ingediende zienswijzen. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn het chw bestemmingsplan en het exploitatieplan aangepast. Ook zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het chw bestemmingsplan.

Ontvankelijkheid

Het ontwerp chw bestemmingsplan "A1 bedrijvenpark" heeft ter inzage gelegen van 2 april tot en met 13 mei. Binnen deze termijn zijn 17 reacties ingediend.

Alle reacties zijn ingediend binnen de daarvoor gestelde termijn en voorzien van de benodigde gegevens. De zienswijzen zijn daarmee allen ontvankelijk.

Leeswijzer

Per hoofdstuk zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van antwoord. In de conclusie wordt kort herhaald of en hoe de zienswijze aanleiding geeft tot het aanpassen van het chw bestemmingsplan. De samenvatting van de vooroverlegreactie is eveneens in een apart hoofdstuk opgenomen. In enkele gevallen wordt verwezen naar een bijlage bij deze reactienota, deze is aan het einde van het document toegevoegd.

Samenvatting van de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Bestemmingsplan

Planregels

- Artikel 1.79 is toegevoegd: begripsomschrijving LNG-vulpunt. Overige begripsomschrijvingen zijn hernoemd;
- Artikel 4 'Bedrijventerrein – categorie 2', lid 1 wordt aangevuld met "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - grondwal', de aanleg, het beheer, herstel en de instandhouding van een grondwal met houtsingel";
- Artikel 6 'Bedrijventerrein – categorie 3.2' wordt aangevuld met: 'een LNG-vulpunt, uitsluitend ter plaatse van de specifieke aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - bevi';
- Artikel 7 'Dienstverlening - faciliterend', lid 1 wordt aangevuld met "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - grondwal', de aanleg, het beheer, herstel en de instandhouding van een grondwal met houtsingel";
- Artikel 9 'Horeca 2b - faciliterend', lid 1 wordt aangevuld met "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - grondwal', de aanleg, het beheer, herstel en de instandhouding van een grondwal met houtsingel";
- Artikel 11 'Kantoor - faciliterend', lid 1 wordt aangevuld met "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - grondwal', de aanleg, het beheer, herstel en de instandhouding van een grondwal met houtsingel";
- Artikel 12 'Maatschappelijk - faciliterend', lid 1 wordt aangevuld met "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - grondwal', de aanleg, het beheer, herstel en de instandhouding van een grondwal met houtsingel";
- Artikel 12 'Sport - faciliterend', lid 1 wordt aangevuld met "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - grondwal', de aanleg, het beheer, herstel en de instandhouding van een grondwal met houtsingel";
- Artikel 25 'Bouwregel 42', lid 6.1 wordt aangevuld. Aan punt b en c wordt toegevoegd " , met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - afwijking bouwhoogte" de maximaal toegestane hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met maximaal 2 m mag worden verhoogd;"
- Artikel 25 'Bouwregel 42', lid 6.2 wordt aangevuld. Aan punt b wordt toegevoegd "of als de noodzaak voor het realiseren van een (onderdeel van) duurzame energievoorziening redelijkerwijs is aangetoond."
- Artikel 33 'Veiligheidszone – bevi' is toegevoegd.

Verbeelding

- De aanduiding "specifieke vorm van groen – grondwal" wordt nabij de Olthofboerderij verlengd.
- Op de aanwezige woningen in het plangebied wordt de aanduiding "aantal wooneenheden" opgenomen.
- De gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – bevi' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – bevi' worden opgenomen op de locatie van Truckpoint.

Toelichting

Paragraaf 4.11 'verkeer en parkeren' is aangevuld.

Paragraaf 5.2.3 'bouwregels' is aangevuld met een toelichting over de afwijking van de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 5 'Toetsingskader natuurinclusief bouwen' is op enkele punten aangepast.

Exploitatieplan

Het inrichtingsplan, opgenomen als Bijlage 3 bij deel B van het exploitatieplan is aangepast door op de tekening de verlenging van de grondwal nabij de Olthofboerderij op te nemen.

Beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan is niet gewijzigd.

Zienswijze 1

(130210/130260/130213/130216/130225/130234/130243/130248/130255/130311)

Samenvatting

1. Reclamanten stellen dat het wijzigen van de milieucategorie van de te vestigen bedrijven van 1 naar 2 in het nadeel is van reclamanten. De noodzaak voor het verhogen van de milieucategorie is volgens reclamanten ook niet met feiten onderbouwd.
2. Reclamanten stellen dat het verdwijnen van een stuk grondwal met groenstrook aan de oostkant van de Deventerweg tot gevolg heeft dat enkele bedrijfsgebouwen dicht bij de woningen van reclamanten komen. Het verdwijnen van de grondwal en de groenstrook is volgens reclamanten alleen gebaseerd op economisch belang van de gemeente Deventer. Het belang van de aanwonenden werd ondanks eerdere beloften onvoldoende mee gewogen.
3. Reclamanten stellen dat tegenover het woongebied van reclamanten aan de A1-zijde een zichtlocatie is gepland, die in het oorspronkelijke bestemmingsplan niet voorkomt. Dit brengt volgens reclamanten nadelige gevolgen met zich mee zoals: lichtreclames, reclamezuilen en andere nadelige obstakels.
4. Reclamanten stellen dat de maximale hoogte van acht meter van de bebouwing op het bedrijventerrein een zeer harde eis moet zijn, zeker voor het gebied tegenover de woningen van de reclamant. Hogere bebouwing doet de werking van de aan te leggen grondwal teniet. Reclamanten vinden de toezegging van dat de afwijking van 5 meter die toegepast mag worden teruggebracht wordt naar 2 meter een eerste goede stap. Ze gaan ervan uit dat de gemeente Deventer een zeer zorgvuldige afweging zal maken waarin de belangen van reclamanten ook worden meegewogen bij het toepassen van het toekennen van de extra twee meter bouwhoogte.
5. Met betrekking tot de bufferzone wijzen reclamanten er op dat in het addendum aan het beheer van de bufferzone tenminste de volgende eisen worden gesteld:
 - De inrichting mag niet gewijzigd worden dan na voorgaande toestemming van beide gemeenten. In het overleg wat de dorpsraad had met de betrokken wethouders van de gemeente Lochem op 23 april jl. werd aangegeven dat deze toestemming niet door hen als zodanig is gegeven.
 - Het functioneren van de EVZ model kamsalamander dient gegarandeerd te worden.
 - De beoogde landschappelijkheid van het gebied dient gegarandeerd te worden middels beheer en gebruik.
 - De gemeente Deventer streeft er naar om de totale bufferzone te laten beheren door een daartoe gekwalificeerde organisatie.
6. Reclamanten willen de gemaakte afspraak met het gemeentebestuur dat maximaal 30% van het verkeer van en naar het bedrijvenpark zich afwikkelt in het westelijke deel van het plangebied herbevestigd zien.

Beantwoording

1. *Onderbouwing noodzaak aanpassen milieucategorie:*

De kans dat een bedrijf uit milieucategorie 1 zich zal vestigen op A1 Bedrijvenpark is vrij klein. In Deventer is 90% van de bedrijven in milieucategorie 1 gevestigd in de binnenstad en in woonwijken. Hieronder vallen ook bedrijven die qua functie niet toegelaten zijn op het bedrijventerrein. Slechts 10% is gevestigd op een bedrijventerrein.

Het soort bedrijf dat valt binnen milieucategorie 1 is geregeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Voor het vestigen van bedrijven op het bedrijventerrein moet vooral worden gezocht in de groep industrie, bouwnijverheid en transport en specifieke dienstverlening. Daarbij gaat het veelal om kleinschalige bedrijven, met een beperkte ruimtevraag.

Er is vanuit deze categorie bedrijven in de afgelopen jaren nauwelijks vraag geweest naar bedrijfsgrond op A1 bedrijvenpark. De bedrijven zijn veelal klein en zoeken kleine, goedkope kavels of verenigen zich met andere kleine bedrijven. In Deventer zijn veel (bestaande) locaties in de wijken en op het bestaande bedrijventerrein die prijstechnisch en qua grootte meestal gunstiger zijn. Het A1 Bedrijvenpark Deventer heeft een regionale functie en uitermate geschikt voor grote partijen. Kleinschalige bedrijven voelen zich hier niet thuis.

Voor een overzicht van de bedrijven in milieucategorie 1 wordt verwezen naar bijlage 1a bij deze reactienota. De bedrijven in milieucategorie 2 zijn opgenomen in bijlage 1b.

Algemene toelichting milieuzonering:

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan, of bij het vestigen van een nieuw bedrijf, wordt, om te onderzoeken of een bedrijf passend is in de omgeving, gebruik gemaakt van zonering. Dit betreft een afstand die minimaal aangehouden moet worden tot gevoelige bebouwing, zoals woningen. Deze zonering is een middel om te voorkomen dat er hinder ontstaat.

Een hulpmiddel dat gebruikt wordt bij deze zonering is de Handreiking bedrijven en milieuzonering van de VNG (Vereniging Nederlandse Gemeenten). In de handreiking is een lijst opgenomen die snel inzichtelijk maakt welke milieuaspecten van belang zijn en in welke milieucategorie een bedrijf ingedeeld zou kunnen worden. Er is per bedrijf in beeld gebracht welke richtafstand aan de orde is voor de aspecten geluid, geur, stof en externe veiligheid. De milieucategorie wordt bepaald op de maatgevende (grootste) afstand. De richtafstanden van de VNG-publicatie gelden tot het gebiedstype 'rustige woonwijk'. In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk', maar een 'gemengd gebied'. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een lint in een dorpskern waar meerdere functies naast elkaar zitten. Of bij een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg ligt.

Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstep verkleind worden. Uitzondering hierop is de richtafstand voor externe veiligheid. Deze wordt niet verkleind.

Milieu categorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot 'gemengd gebied'
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50

Deventerweg:

Voor de locatie van het bedrijvenpark geldt dat er sprake is van een 'gemengd gebied'. Ook de woningen aan de Deventerweg liggen, vanwege onder andere de ligging aan de Deventerweg, in een 'gemengd gebied'.

Voor deze locatie geldt dat de minimale afstand van bedrijven in milieucategorie 1 tot woningen 0 meter mag bedragen. Voor bedrijven in milieucategorie 2 geldt een minimale afstand van 10 meter.

De kortste afstand van het bedrijventerrein tot de woningen aan de Deventerweg is 57 meter.

Met deze afstand wordt ruim voldaan aan de richtafstanden zoals hiervoor benoemd.

Vanuit de milieuzonering is er dan ook geen sprake van een nadeligere situatie voor de woningen aan de Deventerweg.

Voor de bewoners aan de Deventerweg geldt daarbij ook dat, mede op hun eigen verzoek, tussen de provinciale weg en de woningen aan de Deventerweg een grondwal wordt aangelegd van 4 meter hoog, waarop ook nog eens begroeiing komt te staan. Hierdoor is er geen zicht op bedrijven vanuit de woonkamers en vanuit de slaapkamers wellicht een klein deel.

2. De nieuwe inrichting in het westelijk plangebied is inderdaad van belang voor het optimaal kunnen uitgeven van de bedrijfsgronden. Bij deze optimalisatie zijn in dit geval ook de belangen van de aanwonenden meegewogen. Tussen de woningen aan de Deventerweg en het bedrijventerrein wordt een grondwal aangelegd en is de Deventerweg aanwezig. Ondanks dat het mogelijk is dat er op een deel langs de Deventerweg bedrijven komen in plaats van groen/ grondwal is de verwachting niet dat er hinder ontstaat. Deze verwachting wordt ondersteund door de milieuzonering, waarbij een minimale afstand van 10 meter geldt voor het voorkomen van hinder. Qua zicht is onderzocht wat de gevolgen zijn van de bedrijfsgebouwen in het westelijk deel van het plangebied vanuit de woningen aan de Deventerweg. De grondwal die wordt aangelegd aan de westkant van de Deventerweg (tussen de woningen en de Deventerweg in) zorgt grotendeels voor het belemmeren van het zicht op de bedrijfsgebouwen (zie de "Zichtlijnen en impressie vanuit Deventerweg 105-109", opgenomen in bijlage 2a en 2b

bij deze reactienota).

De gewijzigde grondwal is verplaatst naar een locatie zodat voor alle bewoners uit Epse de bedrijven achter een grondwal liggen. Omdat voor de woningen aan de Deventer weg reeds een grondwal dicht bij de woningen wordt aangelegd, is de oorspronkelijk tweede grondwal (destijds gesitueerd op ca. 120 m) verplaatst in zuidoostelijke richting.

3. In het bestemmingsplan is niet als zodanig bepaald welke locaties als zichtlocatie zijn aangewezen. In het exploitatieplan zijn locaties aangewezen binnen bepaalde uitgifte categorieën. Het gaat dan specifiek om prijscategorieën die zijn bedoeld om de opbrengstpotentie van het gehele plangebied te bepalen. Het zeg daarmee niets over de ruimtelijke vormgeving.

In het beeldkwaliteitplan wordt eveneens een zonering aangegeven waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen zichtlocaties (alle locaties langs de A1) en interne locaties (de locaties achter de eerstelijns bebouwingen). Op de zichtlocaties is een representatieve uitstraling gewenst richting zowel de A1, N348 als de interne hoofdweg. Onder representativiteit wordt met name verstaan dat de bedrijfsgebouwen langs deze weg onderdeel zijn van een totaalbeeld van gebouwen in een groene setting. Daarbij is de onderlinge afstand, hoogte en schaal van de gebouwen afhankelijk van de kavel en bedrijfsgrootte. Uitgangspunt is dat een mogelijke schaalsprong tussen 2 gebouwen in verhouding moet zijn met de onderlinge afstand tussen de gebouwen. In plaats van een 'traditionele zichtlocatie' is er de mogelijkheid om deze zone uit te laten groeien tot het beeldmerk en visitekaartje van de Duurzame (maak)stad Deventer. Om aan deze ambitie bij te dragen zijn voor initiatieven binnen de zone zichtlocaties aanvullende beeldkwaliteitscriteria van toepassing.

De regels omtrent reclame zijn opgenomen in de Reclame- en uitstallingennota. In deze nota zijn bepalingen opgenomen voor reclames op locaties langs hoofdwegen. De locatie west ligt in zowel de oude als nieuwe situatie langs een hoofdweg, wat inhoudt dat de voorwaarden met betrekking tot reclame niet zijn gewijzigd.

4. De maximale hoogte van de gebouwen is 8 meter. In het ontwerpbestemmingsplan is hiertoe een afwijkmogelijkheid opgenomen. De maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen mag met maximaal 5 meter worden verhoogd. Hiervoor zijn voorwaarden opgenomen dat de een omgevingsvergunning voor het afwijken van de maximale hoogte pas wordt verleend als de noodzaak voor de bedrijfsvoering redelijkerwijs is aangetoond en de gebruiksmogelijkheden op aangrenzende gronden niet wezenlijk worden aangetast. In overleg met diverse partijen is besloten om de afwijking aan te passen. In plaats van een verhoging van 5 meter wordt een maximale verhoging van 2 meter opgenomen. Ook de afwijking voor het verhogen van bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt aangepast naar 2 meter in plaats van 5 meter. Deze aanpassingen gelden voor de locaties in het westelijk deel van het plangebied en zijn op de verbeelding aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - afwijking bouwhoogte'. De voorwaarde dat een hogere bouwhoogte noodzakelijk moet zijn voor de bedrijfsvoering en dat de gebruiksmogelijkheden op aangrenzende gronden niet mogen worden aangetast blijven gelijk.

5. Met betrekking tot de aanpassingen in de bufferzone:

- In het addendum, vastgesteld op 14 december 2004, behorend bij het Bestuursakkoord van september 1999 tussen de gemeente Gorssel en de gemeente Deventer (hierna: addendum) is opgenomen dat de gemeente Deventer zich steeds het recht voor behoudt vanwege onvoorziene omstandigheden de in het addendum bedoelde plannen aan te kunnen passen. Dit zal in ieder geval aan de orde zijn indien zij daar vanwege haar publiekrechtelijke taak toe gehouden zal zijn. Indien voorgenomen aanpassingen leiden tot nadrukkelijke afwijking van de afspraken zoals opgenomen in de bestuursovereenkomst danwel het addendum, verplicht de gemeente Deventer zich tot voorafgaand overleg met de gemeente Gorssel, welk overleg in alle gevallen ook op initiatief van de gemeente Gorssel kan plaatsvinden.

Door de vaststelling van het Tracébesluit is er sprake van onvoorziene omstandigheden die tot gevolg hebben gehad dat de plannen aangepast dienden te worden. Uit het addendum blijkt niet dat er sprake dient te zijn van toestemming, maar van overleg. De gemeente Deventer heeft de conceptplannen ambtshalve besproken met de gemeente Lochem. Ook heeft een gesprek tussen de betreffend verantwoordelijk wethouders plaatsgevonden op 30

- april 2020.
- In het addendum is opgenomen dat de gemeente Deventer deze bufferzone zal aanleggen aan de hand van het “Inrichtingsplan bufferzone” van Vista (november 2004). In het deelgebied Oost is deze bufferzone gerealiseerd, waarbij het gebied is ingericht ten behoeve van de kamsalamander. Het overige gebied dat conform plan Vista ingericht moet worden als model Kamsalamander ligt op het grondgebied van de gemeente Lochem en deze valt buiten de realisatie van de gemeente Deventer.
Zoals genoemd is er in deelgebied West sprake van een nieuw inrichtingsplan. Deze locatie betreft deels leefgebied van een das. Vanuit ecologisch oogpunt is het inrichten van de bufferzone ten behoeve van de das dan ook van groot belang. Het inrichtingsplan is geoptimaliseerd en bevat de noodzakelijke elementen om het leefgebied van de das te behouden en te optimaliseren.
 - In het bestemmingsplan is de bufferzone bestemd met de functies Agrarisch met waarden - natuur- en landschapswaarden en Groen. Houtwallen en de grondwallen zijn specifiek aangeduid. Het gebied mag alleen ten behoeve van deze functies gebruikt worden.
 - Zodra de bufferzone gereed is, is het inderdaad een streven om deze te laten beheren door een daartoe gekwalificeerde organisatie. Ook is het een mogelijkheid dat er met de eigenaren hiervoor beheerovereenkomsten afgesloten worden.
6. In het huidige bestemmingsplan is in de toelichting opgenomen dat ten aanzien van het verkeer bedrijven gestimuleerd worden zo veel mogelijk gebruik te maken van de oostelijke ontsluiting. Verwezen wordt naar het addendum, waarin is afgesproken, dat indien na verloop van tijd blijkt, dat meer dan 30% van het verkeer gebruik maakt van de westelijke ontsluiting, de gemeenten Deventer en Lochem met elkaar zullen overleggen over de te nemen maatregelen.
In het nieuwe bestemmingsplan is dit inderdaad niet herhaald in de toelichting. Vooralsnog is het echter nog steeds de bedoeling dat het bedrijvenpark in hoofdzaak ontsloten wordt via de oostelijke toegangsweg. Aan de toelichting van het bestemmingsplan zal een paragraaf worden toegevoegd waarin de wenselijke ontsluitingsroute wordt beschreven.

Conclusie

De zienswijze leidt tot het aanpassen van het bestemmingsplan op de volgende onderdelen:

- De afwijkingsbevoegdheid om de maximale bouwhoogte te verhogen met 5 meter wordt in de zone langs de Deventerweg aangepast naar maximaal 2 meter. Hiertoe zijn wijzigingen opgenomen in de regels en op de verbeelding.
- De toelichting wordt aangevuld met een paragraaf over de wenselijke ontsluitingsroute van het bedrijvenpark.

Zienswijze 2

(130843)

Samenvatting

1. Volgens de reclamant wordt door het wijzigen van de milieucategorie van de te vestigen bedrijven van 1 naar 2 de kans op hinder/overlast aanzienlijk vergroot. Dit omdat de aard en intensiteit van bedrijvigheid met de wijziging wordt verruimd.
2. De grondwal en de groenstrook aan de oostkant van de Deventerweg tegenover de woning van reclamant is verplaatst. Hierdoor komen de gebouwen dichterbij zijn woning te liggen, waarmee reclamant meer hinder/overlast verwacht.
3. Reclamant geeft aan dat het model kamsalamander in het nieuwe plan niet wordt doorgezet in het westelijke deel. Reclamant ziet graag dat dit wel wordt doorgezet.
4. Door het verplaatsen van de grondwal is het noodzakelijk om drie oude eiken aan het begin van de kruising van de nieuwe ontsluitingsweg en de waterdijk te kappen. Reclamant ziet graag dat deze beeldbepalende eiken in het nieuwe inrichtingsplan behouden blijven, door de inrichting aan te passen.
5. Het beoogde wandelpad met bomenrij is niet meer opgenomen voor de woning van reclamant. De reclamant ziet graag dat dit alsnog ingepast wordt in het plan.
6. In het nieuwe bestemmingsplan wordt geen garantie gegeven dat de ontsluiting van het bedrijventerrein aan het westelijke gedeelte (op de n348) maximaal 30% van het verkeer van en naar het bedrijventerrein zich afwikkelt, zoals in het vigerende plan wel is vastgelegd. Waardoor de kans ontstaat op hinder als gevolg van een grotere verkeersintensiteit.
7. Reclamant vindt dat de gemeente gemakkelijk toestemming geeft om hoger te bouwen dan de maximale hoogte die is toegestaan door een uitzonderingsclausule van 5 meter toe te passen. Reclamant ziet graag dat in het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte wordt opgenomen van achter meter zonder de mogelijkheid van een uitzonderingsclausule voor het gebied tegenover de woning van de reclamant.
8. Tot slot wil reclamant geen hinder ondervinden van reflecterende gevelbekleding alsmede lichtvervuiling van reclame of licht zuilen/masten.

Beantwoording

1. *Algemene toelichting milieuzonering:*

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan, of bij het vestigen van een nieuw bedrijf, wordt, om te onderzoeken of een bedrijf passend is in de omgeving, gebruik gemaakt van zonering. Dit betreft een afstand die minimaal aangehouden moet worden tot gevoelige bebouwing, zoals woningen. Deze zonering is een middel om te voorkomen dat er hinder ontstaat.

Een hulpmiddel dat gebruikt wordt bij deze zonering is de Handreiking bedrijven en milieuzonering van de VNG (Vereniging Nederlandse Gemeenten). In de handreiking is een lijst opgenomen die snel inzichtelijk maakt welke milieuaspecten van belang zijn en in welke milieucategorie een bedrijf ingedeeld zou kunnen worden. Er is per bedrijf in beeld gebracht welke richtafstand aan de orde is voor de aspecten geluid, geur, stof en externe veiligheid. De milieucategorie wordt bepaald op de maatgevende (grootste) afstand. De richtafstanden van de VNG-publicatie gelden tot het gebiedstype 'rustige woonwijk'. In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk', maar een 'gemengd gebied'. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een lint in een dorpskern waar meerdere functies naast elkaar zitten. Of bij een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg ligt.

Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstap verkleind worden. Uitzondering hierop is de richtafstand voor externe veiligheid. Deze wordt niet verkleind.

Voor een overzicht van de bedrijven in milieucategorie 1 wordt verwezen naar bijlage 1a bij deze reactienota. De bedrijven in milieucategorie 2 zijn opgenomen in bijlage 1b.

Milieu categorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot 'gemengd gebied'
------------------	--	-----------------------------------

1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50

Deventerweg

Voor de locatie van het bedrijvenpark geldt dat er sprake is van een 'gemengd gebied'. Ook de woning van reclamant ligt, vanwege onder andere de ligging aan de Deventerweg, in een 'gemengd gebied'.

Voor deze locatie geldt dat de minimale afstand van bedrijven in milieucategorie 1 tot woningen 0 meter mag bedragen. Voor bedrijven in milieucategorie 2 geldt een minimale afstand van 10 meter.

De kortste afstand van het bedrijventerrein tot de woning van reclamant is 62 meter. Met deze afstand wordt ruim voldaan aan de richtafstanden zoals hiervoor benoemd.

Vanuit de milieuzonering is er dan ook geen sprake van een nadeligere situatie voor de woningen aan de Deventerweg.

Voor de woning van reclamant geldt daarbij ook dat tussen de provinciale weg en de woningen aan de Deventerweg een grondwal wordt aangelegd van 4 meter hoog, waarop ook nog eens begroeiing komt te staan. Hierdoor is er geen zicht op bedrijven vanuit de woonkamers en vanuit de slaapkamers wellicht een klein deel.

2. De afstand tot het deel van het bedrijventerrein waar eerder de bestemming groen gold, bedraagt meer dan 75 meter. Hiertussen wordt een grondwal aangelegd en is de Deventerweg aanwezig. De verwachting is niet dat er hinder ontstaat. Deze verwachting wordt ondersteund door de milieuzonering, waar een minimale afstand van 10 meter geldt voor het voorkomen van hinder.
3. In het oostelijk deel van het plangebied is de inrichting van de bufferzone afgerond en afgestemd op het leefgebied van de Kamsalamander. De typische inrichtingselementen zoals de stapstenen en poelen, ten behoeve van het leefgebied van de kamsalamander waren in het plan Vista niet opgenomen in de bufferzone zelf, maar in het gebied op het grondgebied van Lochem, ten zuiden van de Kruklandsweg ("De poelen ten westen van de Molbergsteeg liggen op Gorsse's grondgebied en maken geen deel uit van de bufferzone" (blz. 46 plan Vista)). In het westelijk gebied binnen de bufferzone op het grondgebied van Deventer zou de inrichting moeten bestaan uit akkers, houtsingels en nat bos.
In 2011 is een Flora- en faunawetontheffing verleend, waarin een van de eisen was dat de bufferzone zodanig wordt ingericht dat het leefgebied van de das in kwaliteit verbetert. Op 11 maart 2020 is een nieuwe ontheffing verleend, waarin voorschriften zijn opgenomen om de bufferzone zo optimaal mogelijk in te richten t.b.v. de das. De inrichting van de bufferzone als leefgebied voor de das verschilt niet wezenlijk van de inrichting zoals deze in het plan Vista is opgenomen. Het grootste verschil is dat er geen nat bos maar diverse fruitbomen worden aangeplant. Voor het overige wordt het gebied ingericht met akkers/grasland en houtsingels voor de geleiding van de das. Ook zal een faunapassage onder de N348 worden aangelegd om het leefgebied van de das te kunnen vergroten richting het westen van de N348.
4. In het huidige inrichtingsplan is er verkeersontsluiting ontworpen, waarbij de Waterdijk en de toegang naar de Kruklandsweg gecombineerd worden. Hierdoor komen er minder afzonderlijke aansluitingen op de toegangsweg. Het kappen van de bomen is hiervoor noodzakelijk. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant wordt er onderzocht of het ontwerp aangepast kan worden zodat de bomen gehandhaafd kunnen blijven. Dit wordt meegenomen bij de nadere uitwerking van het inrichtingsplan.
5. De Waterdijk wordt hier gehandhaafd als fiets/ voetpad. Deze zal in verband met de verkeersveiligheid niet aangesloten worden op de N348, maar is onderdeel van A1 Bedrijvenpark. De groenzone met bomen ten zuiden van het pad is komen te vervallen ten gunste van uitgeefbare grond. Hierbij hebben de kavelkopers wel de plicht om de eerste 5 meter uit de erfgrans vrij te houden van bebouwing en voor minimaal 50% met groen in te richten. Deze verplichting is opgenomen in zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitplan.

6. In het huidige bestemmingsplan is in de toelichting opgenomen dat ten aanzien van het verkeer bedrijven gestimuleerd worden zo veel mogelijk gebruik te maken van de oostelijke ontsluiting. Verwezen wordt naar het addendum, waarin is afgesproken, dat indien na verloop van tijd blijkt, dat meer dan 30% van het verkeer gebruik maakt van de westelijke ontsluiting, de gemeenten Deventer en Lochem met elkaar zullen overleggen over de te nemen maatregelen. In het nieuwe bestemmingsplan is dit inderdaad niet herhaald in de toelichting. Vooral nog is het echter nog steeds de bedoeling dat het bedrijvenpark in hoofdzaak ontsloten wordt via de oostelijke toegangsweg. Aan de toelichting van het bestemmingsplan zal een paragraaf worden toegevoegd waarin de wenselijke ontsluitingsroute wordt beschreven.
7. De afwijkingsbevoegdheid voor het verhogen van de maximale bouwhoogte met 5 meter is in de randzone van het plangebied Oost slechts 1 keer toegepast. Voordat de vergunning verleend kon worden, heeft het betreffende bedrijf moeten aantonen dat de hogere bouwhoogte noodzakelijk was voor de bedrijfsvoering. Er zijn ook een aantal verzoeken om hoger te bouwen afgewezen wegens onvoldoende motivering. Er wordt dan ook wel degelijk zorgvuldig omgegaan met de afwijkmogelijkheid die in het bestemmingsplan is opgenomen.

Aan de afwijkmogelijkheid in het bestemmingsplan zijn toepassingsvoorwaarden verbonden. Deze toepassingsvoorwaarden vormen de beleidsafweging welke wordt vastgelegd door de gemeenteraad bij het vaststellen van het bestemmingsplan.

Indien er geen binnenplanse afwijkmogelijkheid is opgenomen, zou een verzoek om het afwijken van de maximale bouwhoogte weliswaar in strijd zijn met het bestemmingsplan, maar zou voldoen aan de voorwaarden voor het verlenen van een omgevingsvergunning met een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1a sub 2 Wabo). Bij het verlenen van deze afwijking hoeft er niet aangetoond te worden dat de hogere hoogte noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Deze biedt dan ook minder rechtszekerheid dan het behouden van de binnenplanse afwijkmogelijkheid zoals deze in het bestemmingsplan is opgenomen.

8. In het beeldkwaliteitplan is opgenomen dat op de zichtlocaties een representatieve uitstraling gewenst is richting zowel de A1, N348 als de interne hoofdweg. Onder representativiteit wordt met name verstaan dat de bedrijfsgebouwen langs deze weg onderdeel zijn van een totaalbeeld van gebouwen in een groene setting. Daarbij is de onderlinge afstand, hoogte en schaal van de gebouwen afhankelijk van de kavel en bedrijfsgrootte. Uitgangspunt is dat een mogelijke schaa sprong tussen 2 gebouwen in verhouding moet zijn met de onderlinge afstand tussen de gebouwen. In plaats van een 'traditionele zichtlocatie' is er de mogelijkheid om deze zone uit te laten groeien tot het beeldmerk en visitekaartje van de Duurzame (maak)stad Deventer. Om aan deze ambitie bij te dragen zijn voor initiatieven binnen de zone zichtlocaties aanvullende beeldkwaliteitscriteria van toepassing.

De regels omtrent reclame zijn opgenomen in de Reclame- en uitstallingennota. In deze nota zijn bepalingen opgenomen voor reclames op locaties langs hoofdwegen. De locatie west ligt in zowel de oude als nieuwe situatie langs een hoofdweg, wat inhoudt dat de voorwaarden met betrekking tot reclame niet zijn gewijzigd.

Conclusie

De zienswijze leidt tot het aanpassen van het bestemmingsplan op de volgende onderdelen:

- De afwijkingsbevoegdheid om de maximale bouwhoogte te verhogen met 5 meter wordt in de zone langs de Deventerweg aangepast naar maximaal 2 meter. Hiertoe zijn wijzigingen opgenomen in de regels en op de verbeelding.
- De toelichting wordt aangevuld met een paragraaf over de wenselijke ontsluitingsroute van het bedrijvenpark.

Zienswijze 3

(130149)

Samenvatting

1. Reclamant stelt dat het verhogen van de milieucategorie van de te vestigen bedrijven van 1 naar 2 negatieve gevolgen heeft. Het oprekken van de restricties aan de milieucategorie kan volgens reclamant tot ernstige overlast leiden voor de omwonende en het nabijgelegen groen, onder andere op het gebied van geluid, stank en licht.
2. Reclamant stelt dat een acht meter hoge bebouwing een harde eis moet zijn omwille van het groen, het woongenot en de woningwaarde van de inwoners van Epse. Reclamant voegt hier aan toe dat een wal van 4 meter zelfs onvoldoende is gebleken om het zicht te ontnemen op de 8 meter hoge bebouwing. Reclamant verzoekt om in overweging te nemen om de wal hoger dan 4 meter te maken en een selectie van hoge en winterharde beplanting op de wal te planten zodat het zicht in alle seizoenen wordt beschermd.
3. Reclamant stelt dat de toegestane hoogten op het bedrijvenpark voor lichtmasten (12 meter) en technische installaties (15 meter) en masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie (50 meter) visueel hinderlijk zijn voor de inwoners van Epse. Volgens de reclamant vrezen de inwoners van Epse dat bedrijfsgebouwen en stralend licht van lichtmasten van het Bedrijvenpark zichtbaar zijn vanuit hun huizen en tot lichtvervuiling en -overlast zullen leiden.
4. Reclamant verzoekt om het handhaven van de uitgangspunten van Plan Vista ten behoeve van de natuur, de groenbeleving en daarmee het woongenot en de woningwaarde van alle inwoners van Epse, in het bijzonder de omwonenden aan de noordzijde van Epse (waaronder nieuwbouwwijk Waterdijk) en aan de Deventerweg.

Beantwoording

1. *Algemene toelichting milieuzonering:*

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan, of bij het vestigen van een nieuw bedrijf, wordt, om te onderzoeken of een bedrijf passend is in de omgeving, gebruik gemaakt van zonering. Dit betreft een afstand die minimaal aangehouden moet worden tot gevoelige bebouwing, zoals woningen. Deze zonering is een middel om te voorkomen dat er hinder ontstaat.

Een hulpmiddel dat gebruikt wordt bij deze zonering is de Handreiking bedrijven en milieuzonering van de VNG (Vereniging Nederlandse Gemeenten). In de handreiking is een lijst opgenomen die snel inzichtelijk maakt welke milieuaspecten van belang zijn en in welke milieucategorie een bedrijf ingedeeld zou kunnen worden. Er is per bedrijf in beeld gebracht welke richtafstand aan de orde is voor de aspecten geluid, geur, stof en externe veiligheid. De milieucategorie wordt bepaald op de maatgevende (grootste) afstand. De richtafstanden van de VNG-publicatie gelden tot het gebiedstype 'rustige woonwijk'. In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk', maar een 'gemengd gebied'. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een lint in een dorpskern waar meerdere functies naast elkaar zitten. Of bij een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg ligt.

Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstap verkleind worden. Uitzondering hierop is de richtafstand voor externe veiligheid. Deze wordt niet verkleind.

Voor een overzicht van de bedrijven in milieucategorie 1 wordt verwezen naar bijlage 1a bij deze reactienota. De bedrijven in milieucategorie 2 zijn opgenomen in bijlage 1b.

Milieu categorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot 'gemengd gebied'
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50

Woning van reclamant

Voor de locatie van het bedrijvenpark geldt dat er sprake is van een 'gemengd gebied'. De woning van reclamant ligt in een 'rustige woonwijk'.

Voor deze locatie geldt dat de minimale afstand van bedrijven in milieucategorie 1 tot woningen 10 meter mag bedragen. Voor bedrijven in milieucategorie 2 geldt een minimale afstand van 30 meter.

De locatie van het bedrijventerrein waar de milieucategorie 1 is gewijzigd naar 2 ligt op een afstand van meer dan 800 meter tot de woning van reclamant. Met deze afstand wordt ruim voldaan aan de richtafstanden zoals hiervoor benoemd. Vanuit de milieuzonering is er dan ook op het gebied van geur, stof, geluid en gevaar geen sprake van een nadeligere situatie voor de woning van reclamant.

2. De maximale hoogte van de gebouwen aan de zuidrand van het bedrijventerrein is 8 meter. In het ontwerpbestemmingsplan is hiertoe een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. De maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen mag met maximaal 5 meter worden verhoogd. Hiervoor zijn voorwaarden opgenomen dat de een omgevingsvergunning voor het afwijken van de maximale hoogte pas wordt verleend als de noodzaak voor de bedrijfsvoering redelijkerwijs is aangetoond en de gebruiksmogelijkheden op aangrenzende gronden niet wezenlijk worden aangetast.

Deze afwijkingsbevoegdheid voor het verhogen van de maximale bouwhoogte met 5 meter is in de randzone van het plangebied Oost slechts 1 keer toegepast. Voordat de vergunning verleend kon worden, heeft het betreffende bedrijf moeten aantonen dat de hogere bouwhoogte noodzakelijk was voor de bedrijfsvoering.

Er zijn ook een aantal verzoeken om hoger te bouwen afgewezen wegens onvoldoende motivering. Er wordt dan ook wel degelijk zorgvuldig omgegaan met de afwijkingsmogelijkheid die in het bestemmingsplan is opgenomen.

In het plan Vista is aangegeven dat met name de linden langs de Kruklandsweg een functie krijgen voor de visuele afscherming van het bedrijvenpark. Aangegeven is dat door de lange zichtlijnen men vanaf de Dortherweg over de beplante wal heen misschien toch de bedrijfsgebouwen zou kunnen zien liggen. De bomenrij in de voorgrond zal de schermwerking van de wal overnemen. Deze bomenrij is ook in het nieuwe inrichtingsplan voor plangebied West opgenomen en zal bij het inrichten van de bufferzone gerealiseerd worden. Voor de selectie van de beplanting op de grondwal wordt verwezen naar het beplantingsplan (onderdeel locatie-eisen). Hierin is opgenomen dat er ook soorten aangeplant worden die in de winter groen blijven (Hulst).

3. De hoogte van deze bouwwerken, geen gebouw zijnde, waren reeds in het bestemmingsplan Bedrijvenpark A1 uit 2009 opgenomen. Deze hoogte is vaak nodig voor de bedrijfsvoering van de te vestigen bedrijven. De afstand van de woning tot het bedrijventerrein is meer dan 250 meter. Hiertussen wordt een bomenrij aangeplant en een bufferzone ingericht met diverse beplanting. Door de ruime afstand wordt aangenomen dat er geen sprake zal zijn van lichthinder.
4. De uitgangspunten uit het plan Vista worden voor de inrichting van de bufferzone grotendeels gehandhaafd. De bufferzone wordt ingericht ten behoeve van het versterken van de ecologische waarden in het gebied. Tevens worden er landschapselementen aangebracht om te zorgen voor een visuele afscherming van het bedrijventerrein, zoals de grondwal met beplanting en de bomenrij aan de Kruklandsweg.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan, het exploitatieplan of het beeldkwaliteitplan.

Zienswijze 4

(129327)

Samenvatting

1. De afgelopen jaren heeft de reclamant als gevolg van het Tracébesluit A1 Apeldoorn/Azelo een aanzienlijk oppervlakte van zijn grond, dat op basis van het voorgaande bestemmingsplan bedrijventerrein A1 uit 2009 gebruikt kon worden voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein A1, afgestaan voor de tenuitvoerlegging van dit Tracébesluit.
Volgens de reclamant kan het nu niet zo zijn dat als gevolg van dit Tracébesluit de gemeenteraad komt met een nieuw bestemmingsplan, waarbij de percelen voor zover nog steeds in eigendom van de reclamant, niet langer gebruikt kunnen worden in het oorspronkelijke in het voorafgaande bestemmingsplan uit 2009 te bepalen doel, te weten uitgeefbare bedrijfsterrein, maar nu, op grond van het ontwerp uit 2009, worden gebruikt voor groenaanleg en wegeaanleg. In totaal gaat er circa 1.3 hectare uitgeefbare grond van de reclamant op basis van het voorgaande bestemmingsplan 2009 verdwijnen vanwege andere bestemmingen. Reclamant eist dat de oppervlakte voor groen en wegen tot een minimum beperkt dient te worden.
2. Reclamant wenst dat een zo hoog mogelijke categorie bedrijven gebruik kan maken van het bedrijventerrein op de locaties in eigendom van de reclamant, dat wil zeggen bedrijven in de categorieën 2 en 3. Dat dient voor alle percelen te gelden.
3. Reclamant verzoekt dat de aanleg van de groenvoorziening (ter afscherming van het bedrijventerrein westelijke gedeelte) tot een uiterst minimum beperkt wordt.
4. Reclamant is gaarne bereid om deze zienswijze nader toe te lichten en verzoekt om het ontwerp-bestemmingsplan, exploitatieplan A1 Bedrijventerrein / Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein 2020 niet in deze vorm vast te stellen en om volledig tegemoet te komen aan de zienswijze.

Beantwoording

1. Het verschil tussen de oppervlakte uitgeefbaar terrein in 2009 en 2020 is inderdaad circa 1,3 hectare. Ook de gemeente is geconfronteerd met de begrenzing van het Tracébesluit. De herinrichting van het westelijk deel is zo efficiënt mogelijk opgezet om een bedrijventerrein te kunnen realiseren dat ook daadwerkelijk gerealiseerd kan worden. Hierbij zijn ook aspecten als waterberging en ontsluiting van belang. Wij menen met het voorliggende inrichtingsplan een realistisch plan te hebben neergelegd.
2. Op locaties die in eigendom zijn bij reclamant en de functie Bedrijventerrein hebben, zijn bedrijven in milieucategorie 2 en voor een klein deel in categorie 3.2 toegelaten. In het voorgaande bestemmingsplan was nog een deel bestemd als Bedrijventerrein met een maximale milieucategorie 1. Deze categorie is verhoogd naar 2. Het is, ook gezien de belangen van omwonenden, niet wenselijk om de milieucategorie nog verder te verhogen. Dit is ook in strijd met het principe van de milieuzonering (hogere categorieën aan de zijde van de A1, lagere categorieën richting de bufferzone en Epse).
3. In het inrichtingsplan voor de bufferzone blijft de omvang van de bufferzone in het zuidelijk deel van het plangebied ter afscherming van het bedrijventerrein gelijk aan het oorspronkelijke inrichtingsplan. Gezien de belangen van de omwonenden en de ter plaatse aanwezige en te versterken natuurwaarden zal deze bufferzone ook niet in omvang kunnen worden beperkt. In het gebied tussen het bedrijventerrein en de A1 is het van belang dat er voldoende ruimte is voor waterberging. Deze waterberging is nodig als compensatie voor waterberging welke in het plangebied verloren gaat als gevolg van het Tracébesluit en de aanleg van verhard oppervlak op het bedrijventerrein. Hierdoor wordt wateroverlast voorkomen. In deze waterberging zal minimale beplanting komen om de waterbergingsfunctie te behouden.
4. Op 24 april 2020 heeft er een overleg plaats gevonden met reclamant, haar adviseurs en de gemeente Deventer. Hier zijn de zienswijzen van reclamant aan bod gekomen. Zowel reclamant als de gemeente Deventer ondervinden de negatieve gevolgen van het Tracébesluit en ten gevolge daarvan de verkleining van het exploitatiegebied A1 Bedrijventerrein Deventer. De gemeente heeft in dit gesprek aangegeven het uitgeefbare gebied rondom Waterdijk 1 zo veel mogelijk heeft geoptimaliseerd. Hierbij is rekening gehouden met de geldende kaders en belangen van derden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan, het exploitatieplan of het beeldkwaliteitplan.

Zienswijze 5

(131475)

Samenvatting

1. Reclamant verzoekt om de bestuurlijke toezegging voor het dichten van de grondwal, gelegen in de nabijheid van de voormalige Olthof boerderij, op te nemen in het bestemmingsplan conform de aangrenzende enkelbestemming 'Groen' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – grondwal'. Reclamant geeft aan het opnemen van de wal in het bestemmingsplan rechtszekerheid geeft voor alle partijen.
2. In Artikel 25.6.1 onder b en c is een algehele ontheffingsmogelijkheid van de bouwhoogte voor gebouwen (artikel 25.1.1) en bouwwerken geen gebouw zijnde (artikel 25.1.2) opgenomen met 5 meter. Daarmee geldt dit ook voor gebouwen met een maximale bouwhoogte van 8 meter in het westelijk deel van het plangebied, in de nabijheid van de Deventerweg. Reclamant verzoekt om voor wat betreft de bouwvlakken in het westelijke deel in de nabijheid van de Deventerweg, met een maximale bouwhoogte van 8 meter uit te sluiten van de ontheffingsmogelijkheid. Reclamant geeft aan dat dit ook moet gelden voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals lichtmasten.

Beantwoording

1. In diverse overleggen met onder andere omwonenden en de dorpsraad is aangegeven dat wij voorstander zijn van het doortrekken van de grondwal nabij de Olthof boerderij. Er is ook een vergunning verleend voor het aanleggen van de grondwal (afgegeven 4 juli 2018, zaaknummer 2324199). Tot noch toe was het echter niet gelukt om met de toenmalige exploitant van het terrein zover te komen dat deze wal gerealiseerd werd. Inmiddels hebben wij de exploitatie van het terrein overgenomen (per 1-5-2020). Wij zullen er nu dan ook zorg voor dragen dat de wal zo spoedig mogelijk (na het broedseizoen) zal worden aangelegd. Om dit voornemen ook in het bestemmingsplan te ondersteunen zal de verbeelding worden aangepast door ten zuiden van de Olthofboerderij de aanduiding "specifieke vorm van groen – grondwal" op te nemen. De grondwal wordt eveneens opgenomen op de tekening van het inrichtingsplan.
2. Aan de afwijkmogelijkheid in het bestemmingsplan zijn toepassingsvoorwaarden verbonden. Deze toepassingsvoorwaarden vormen de beleidsafweging welke wordt vastgelegd door de gemeenteraad bij het vaststellen van het bestemmingsplan. Indien er geen binnenplanse afwijkmogelijkheid is opgenomen, zou een verzoek om het afwijken van de maximale bouwhoogte weliswaar in strijd zijn met het bestemmingsplan, maar zou voldoen aan de voorwaarden voor het verlenen van een omgevingsvergunning met een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1a sub 2 Wabo). De voorwaarden die gelden bij het toepassen van deze afwijking zijn opgenomen in artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het afwijken van de maximale bouwhoogte van gebouwen valt onder artikel 4, lid 1:

Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

1. een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
 - b. de oppervlakte niet meer dan 150 m²;

Voor het uitbreiden van een bijbehorend bouwwerk binnen de bebouwde kom zijn geen toepassingsvoorwaarden opgenomen. In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat het besluit op zijn minst dient te voldoen aan het criterium dat sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'. Verder heeft het college een bepaalde mate van vrijheid om een afweging te maken. Echter zijn er geen beleidsregels in de gemeente aanwezig waar afwijkingen aan dienen te voldoen. Bij elk verzoek zal er dan ook opnieuw een afweging gemaakt moeten worden. Dit kan zonder concrete toepassingsvoorwaarden leiden tot verschillen in toepassing, waardoor meer hinder zou kunnen ontstaan, en waar in ieder geval minder rechtszekerheid door ontstaat dan bij het behouden van de binnenplanse afwijking met de concrete toepassingsvoorwaarden.

Wij zijn dan ook van mening dat we voor de locatie grenzend aan de Deventerweg de afwijkingsbevoegdheid kunnen behouden, maar wel zullen aanpassen naar een maximale verhoging van 2 meter. Ook de afwijking voor het verhogen van bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt aangepast naar 2 meter in plaats van 5 meter.

Conclusie

De zienswijze leidt tot het aanpassen van het bestemmingsplan op de volgende onderdelen:

- De verbeelding van het bestemmingsplan wordt aangepast door de te leggen grondwal nabij de Olthofboerderij aan te duiden met de aanduiding “specifieke vorm van groen – grondwal”;
- De tekening van het inrichtingsplan wordt aangepast door het opnemen van de verlengde grondwal bij de Olthofboerderij;
- De afwijkingsbevoegdheid om de maximale bouwhoogte te verhogen met 5 meter wordt in de zone langs de Deventerweg aangepast naar maximaal 2 meter. Hiertoe zijn wijzigingen opgenomen in de regels en op de verbeelding.

Zienswijze 6

(131869)

Samenvatting

1. Reclamant is tegen de verhoging van de milieucategorie van de te vestigen bedrijven van 1 naar 2. Volgens reclamant houdt dit namelijk in dat bepaalde restricties inzake op te trekken bedrijfsgebouwen, dicht op omwonenden aan N348, nadelig worden opgerekt.
2. Een stuk grondwal met groenstrook aan de oostkant van de Deventerweg (tegenover woningen aan de westzijde van de weg) is in het nieuwe plan verdwenen, wat tot gevolg heeft dat bedrijfsgebouwen dicht op de woonhuizen in Epse komen te staan. Bij het huidige ontwerp is er bij deze huizen geen bufferzone meer.
3. Reclamant is van mening dat een acht meter hoge bebouwing een harde eis moet zijn, zonder mogelijkheden van uitzondering voor het gebied tegenover de woning van N348 in Epse. Dit omdat de grondwal aan de westkant van de Deventerweg hierop gebaseerd is. Hoger bouwen zou volgens reclamant het heilzame effect van de wal danig ondermijnen.
4. Reclamant geeft aan dat de toegestane hoogten op het Bedrijvenpark voor lichtmasten en technische installaties en masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie visueel hinderlijk zijn voor de omwonenden aan N348 in Epse. Deze bewoners vrezen dat bedrijfsgebouwen en stralend licht van lichtmasten van het Bedrijvenpark zichtbaar zijn vanuit hun huizen.
5. Reclamant geeft aan dat bij het bedrijventerrein tegenover het woongebied van N348 in Epse aan de A1-zijde een zichtlocatie is gepland, die in het oorspronkelijke bestemmingsplan niet voorkomt.
6. Reclamant verzoekt de uitgangspunten van Plan Vista te handhaven. Met name in het westelijk deel van de Bufferzone bij N348, er is daar geen bufferzone meer voor een voldoende afscherming.
7. De afspraak voor het verlengen van de grondwal nabij de Olthofkavel is niet meegenomen. Hiervoor is reeds een omgevingsvergunning verleend (onthefing voor het verlengen van een bestaande grondwal, zaaknummer 2324199).

Beantwoording

1. *Algemene toelichting milieuzonering:*
Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan, of bij het vestigen van een nieuw bedrijf, wordt, om te onderzoeken of een bedrijf passend is in de omgeving, gebruik gemaakt van zonering. Dit betreft een afstand die minimaal aangehouden moet worden tot gevoelige bebouwing, zoals woningen. Deze zonering is een middel om te voorkomen dat er hinder ontstaat.
Een hulpmiddel dat gebruikt wordt bij deze zonering is de Handreiking bedrijven en milieuzonering van de VNG (Vereniging Nederlandse Gemeenten). In de handreiking is een lijst opgenomen die snel inzichtelijk maakt welke milieuaspecten van belang zijn en in welke milieucategorie een bedrijf ingedeeld zou kunnen worden. Er is per bedrijf in beeld gebracht welke richtafstand aan de orde is voor de aspecten geluid, geur, stof en externe veiligheid. De milieucategorie wordt bepaald op de maatgevende (grootste) afstand. De richtafstanden van de VNG-publicatie gelden tot het gebiedstype 'rustige woonwijk'. In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk', maar een 'gemengd gebied'. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een lint in een dorpskern waar meerdere functies naast elkaar zitten. Of bij een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg ligt.
Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstap verkleind worden. Uitzondering hierop is de richtafstand voor externe veiligheid. Deze wordt niet verkleind.
Voor een overzicht van de bedrijven in milieucategorie 1 wordt verwezen naar bijlage 1a bij deze reactienota. De bedrijven in milieucategorie 2 zijn opgenomen in bijlage 1b.

Milieu categorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot 'gemengd gebied'
------------------	--	-----------------------------------

1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50

Deventerweg

Voor de locatie van het bedrijvenpark geldt dat er sprake is van een 'gemengd gebied'. Ook de woningen aan de Deventerweg liggen, vanwege onder andere de ligging aan de Deventerweg, in een 'gemengd gebied'.

Voor deze locatie geldt dat de minimale afstand van bedrijven in milieucategorie 1 tot woningen 0 meter mag bedragen. Voor bedrijven in milieucategorie 2 geldt een minimale afstand van 10 meter.

De kortste afstand van het bedrijventerrein tot de woningen aan de Deventerweg is 57 meter.

Met deze afstand wordt ruim voldaan aan de richtafstanden zoals hiervoor benoemd.

Vanuit de milieuzonering is er dan ook geen sprake van een nadeligere situatie voor de woningen aan de Deventerweg.

Voor de bewoners aan de Deventerweg geldt daarbij ook dat, mede op hun eigen verzoek, tussen de provinciale weg en de woningen aan de Deventerweg een grondwal wordt aangelegd van 4 meter hoog, waarop ook nog eens begroeiing komt te staan. Hierdoor is er geen zicht op bedrijven vanuit de woonkamers en vanuit de slaapkamers wellicht een klein deel.

2. De kortste afstand van het bedrijventerrein tot de woningen aan de Deventerweg is 57 meter. In het voorgaande bestemmingsplan is deze afstand eveneens 57 meter. Op een klein deel komt het bedrijventerrein inderdaad iets dichtbij de Deventerweg te liggen. De afstand op deze locatie is meer dan 75 meter tot aan de meest dichtbij zijnde woning aan de Deventerweg. Met deze afstand wordt ruim voldaan aan de richtafstanden zoals hiervoor benoemd. Vanuit de milieuzonering is er dan ook geen sprake van een nadeligere situatie voor de woningen aan de Deventerweg.
Ook wordt er tussen het bedrijventerrein en de woningen aan de Deventerweg een grondwal aangelegd en is de Deventerweg aanwezig.
De verwachting is niet dat er hinder ontstaat. Deze verwachting wordt ondersteund door de milieuzonering, waar een minimale afstand van 10 meter geldt voor het voorkomen van hinder.
3. De maximale hoogte van de gebouwen is 8 meter. In het ontwerpbestemmingsplan is hiertoe een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. De maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen mag met maximaal 5 meter worden verhoogd. Hiervoor zijn voorwaarden opgenomen dat de een omgevingsvergunning voor het afwijken van de maximale hoogte pas wordt verleend als de noodzaak voor de bedrijfsvoering redelijkerwijs is aangetoond en de gebruiksmogelijkheden op aangrenzende gronden niet wezenlijk worden aangetast. In overleg met diverse partijen is besloten om de afwijking aan te passen. In plaats van een verhoging van 5 meter wordt een maximale verhoging van 2 meter opgenomen. Ook de afwijking voor het verhogen van bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt aangepast naar 2 meter in plaats van 5 meter. Deze aanpassingen gelden voor de locaties in het westelijk deel van het plangebied en zijn op de verbeelding aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - afwijking bouwhoogte'.
4. De afwijkingsmogelijkheid voor het verhogen van bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt aan de zijde van de Deventerweg aangepast naar een maximale verhoging van 2 meter. Voor het overige terrein blijven de bestaande regels gelden. Deze regels zijn al vanaf de eerste vaststelling van het bestemmingsplan in 2009 opgenomen. De hoogte van de bouwwerken, geen gebouw zijnde is vaak nodig voor een goede bedrijfsvoering. Het verlagen van de toegelaten hoogtes in het bestemmingsplan zal leiden tot meer verzoeken tot het afwijken van de regels in het bestemmingsplan.

5. In het bestemmingsplan is niet als zodanig bepaald welke locaties als zichtlocatie zijn aangewezen. In het exploitatieplan zijn locaties aangewezen binnen bepaalde uitgifte categorieën. Het gaat dan specifiek om prijscategorieën die zijn bedoeld om de opbrengstpotentie van het gehele plangebied te bepalen. Het zegt daarmee niets over de ruimtelijke vormgeving.
In het beeldkwaliteitplan wordt eveneens een zonerings aangegeven waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen zichtlocaties (alle locaties langs de A1) en interne locaties (de locaties achter de eerstelijns bebouwingen). Op de zichtlocaties is een representatieve uitstraling gewenst richting zowel de A1, N348 als de interne hoofdweg. Onder representativiteit wordt met name verstaan dat de bedrijfsgebouwen langs deze weg onderdeel zijn van een totaalbeeld van gebouwen in een groene setting. Daarbij is de onderlinge afstand, hoogte en schaal van de gebouwen afhankelijk van de kavel en bedrijfsgrootte. Uitgangspunt is dat een mogelijke schaalsprong tussen 2 gebouwen in verhouding moet zijn met de onderlinge afstand tussen de gebouwen. In plaats van een 'traditionele zichtlocatie' is er de mogelijkheid om deze zone uit te laten groeien tot het beeldmerk en visitekaartje van de Duurzame (maak)stad Deventer. Om aan deze ambitie bij te dragen zijn voor initiatieven binnen de zone zichtlocaties aanvullende beeldkwaliteitscriteria van toepassing.
6. De uitgangspunten uit het plan Vista worden grotendeels gehandhaafd. De bufferzone wordt ingericht ten behoeve van het versterken van de ecologische waarden in het gebied. Tevens worden er landschapselementen aangebracht om te zorgen voor een visuele afscherming van het bedrijventerrein, zoals de grondwal met beplanting en de bomenrij aan de Kruklandsweg. De zone in het westelijk deel, grenzend aan de Deventerweg wordt wel aangepast. De ligging van de grondwal is gewijzigd en de ligging van het bedrijventerrein is aangepast. Onderzocht is wat de visuele gevolgen zijn. Zie hiervoor bijlage 1a en 1b bij deze reactienota.
7. In diverse overleggen met onder andere omwonenden en de dorpsraad is altijd aangegeven dat wij voorstander zijn van het doortrekken van de grondwal nabij de Olthof boerderij. Er is ook een vergunning verleend voor het aanleggen van de grondwal (afgegeven 4 juli 2018, zaaknummer 2324199). Tot noch toe was het echter niet gelukt om met de toenmalige exploitant van het terrein zover te komen dat deze wal gerealiseerd werd. Inmiddels hebben wij de exploitatie van het terrein overgenomen (per 1-5-2020). Wij zullen er nu dan ook zorg voor dragen dat de wal zo spoedig mogelijk (na het broedseizoen) zal worden aangelegd. Om dit voornemen ook in het bestemmingsplan te ondersteunen zal de verbeelding worden aangepast door ten zuiden van de Olthofboerderij de aanduiding "specifieke vorm van groen – grondwal" op te nemen. De grondwal wordt eveneens opgenomen op de tekening van het inrichtingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt tot het aanpassen van het bestemmingsplan op de volgende onderdelen:

- De afwijkingsbevoegdheid om de maximale bouwhoogte te verhogen met 5 meter wordt in de zone langs de Deventerweg aangepast naar maximaal 2 meter. Hiertoe zijn wijzigingen opgenomen in de regels en op de verbeelding;
- de verbeelding wordt aangepast door de aan te leggen grondwal nabij de Olthofboerderij aan te duiden met de aanduiding "specifieke vorm van groen – grondwal";
- de tekening van het inrichtingsplan wordt aangepast door het opnemen van de verlengde grondwal bij de Olthofboerderij.

Zienswijze 7

(143714)

Samenvatting

1. Reclamant stelt dat het verhogen van de milieucategorie van de te vestigen bedrijven van 1 naar 2 negatieve gevolgen heeft voor de omwonenden aan de N348 en in de nieuwbouwwijk Waterdijk.
2. Reclamant is van mening dat een acht meter hoge bebouwing een harde eis moet zijn omwille van het woongenot en woningwaarde van de inwoners van heel Epse. De afspraak vanuit 'plan Vista', dat door de inrichting van de buffer en grondwal: "Je zult niet verwachten dat hierachter een druk bedrijvenpark ligt", zal niet waargemaakt worden wanneer de maximale hoogte van 8 meter geen harde eis is. Het vernietigende effect van hogere bebouwing op de beeldkwaliteit is reeds zichtbaar bij Bedrijvenpark Oost. Daar is 4 meter hoge zichtwal reeds voor de 8 meter hoge bebouwing onvoldoende gebleken. Als daar dan ook nog de mogelijkheid tot een afwijking van 5 meter boven op mag komen dan zal er niets meer over blijven van de belofte "Je zult niet verwachten dat hierachter een druk bedrijvenpark ligt"
3. Reclamant stelt dat de toegestane hoogten voor lichtmasten (12 meter) en technische installaties (15 meter) en masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie (40 meter) visueel hinderlijk zijn en verzoekt de plannen zodanig aan te passen zodat omwonenden geen zicht hebben op bedrijfsgebouwen en op instraling van (licht)masten.
4. Reclamant verzoekt om het handhaven van de uitgangspunten van Plan Vista ten behoeve van de natuur, de groenbeleving en daarmee het woongenot en de woningwaarde van alle inwoners van Epse, in het bijzonder de omwonenden. Het handhaven van deze afspraken is bij aankoop van de kavels ook toegezegd aan de bewoners van de inmiddels gerealiseerde nieuwbouwwijk Waterdijk.

Beantwoording

1. *Algemene toelichting milieuzonering:*

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan, of bij het vestigen van een nieuw bedrijf, wordt, om te onderzoeken of een bedrijf passend is in de omgeving, gebruik gemaakt van zonering. Dit betreft een afstand die minimaal aangehouden moet worden tot gevoelige bebouwing, zoals woningen. Deze zonering is een middel om te voorkomen dat er hinder ontstaat.

Een hulpmiddel dat gebruikt wordt bij deze zonering is de Handreiking bedrijven en milieuzonering van de VNG (Vereniging Nederlandse Gemeenten). In de handreiking is een lijst opgenomen die snel inzichtelijk maakt welke milieuaspecten van belang zijn en in welke milieucategorie een bedrijf ingedeeld zou kunnen worden. Er is per bedrijf in beeld gebracht welke richtafstand aan de orde is voor de aspecten geluid, geur, stof en externe veiligheid. De milieucategorie wordt bepaald op de maatgevende (grootste) afstand. De richtafstanden van de VNG-publicatie gelden tot het gebiedstype 'rustige woonwijk'. In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk', maar een 'gemengd gebied'. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een lint in een dorpskern waar meerdere functies naast elkaar zitten. Of bij een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg ligt.

Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstep verkleind worden.

Uitzondering hierop is de richtafstand voor externe veiligheid. Deze wordt niet verkleind.

Voor een overzicht van de bedrijven in milieucategorie 1 wordt verwezen naar bijlage 1a bij deze reactienota. De bedrijven in milieucategorie 2 zijn opgenomen in bijlage 1b.

Milieu categorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot 'gemengd gebied'
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50

Woning van reclamant

Voor de locatie van het bedrijvenpark geldt dat er sprake is van een 'gemengd gebied'. De woning van reclamant ligt in een 'rustige woonwijk'.

Voor deze locatie geldt dat de minimale afstand van bedrijven in milieucategorie 1 tot woningen 10 meter mag bedragen. Voor bedrijven in milieucategorie 2 geldt een minimale afstand van 30 meter.

De locatie van het bedrijventerrein waar de milieucategorie 1 is gewijzigd naar 2 ligt op een afstand van circa 690 meter tot de woning van reclamant. Met deze afstand wordt ruim voldaan aan de richtafstanden zoals hiervoor benoemd. Vanuit de milieuzonering is er dan ook op het gebied van geur, stof, geluid en gevaar geen sprake van een nadeligere situatie voor de woning van reclamant.

2. De maximale hoogte van de gebouwen aan de zuidrand van het bedrijventerrein is 8 meter. In het ontwerpbestemmingsplan is hiertoe een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. De maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen mag met maximaal 5 meter worden verhoogd. Hiervoor zijn voorwaarden opgenomen dat de een omgevingsvergunning voor het afwijken van de maximale hoogte pas wordt verleend als de noodzaak voor de bedrijfsvoering redelijkerwijs is aangetoond en de gebruiksmogelijkheden op aangrenzende gronden niet wezenlijk worden aangetast.

De afwijkingsbevoegdheid voor het verhogen van de maximale bouwhoogte met 5 meter is in de randzone van het plangebied Oost slechts 1 keer toegepast. Voordat de vergunning verleend kon worden, heeft het betreffende bedrijf moeten aantonen dat de hogere bouwhoogte noodzakelijk was voor de bedrijfsvoering.

Er zijn ook een aantal verzoeken om hoger te bouwen afgewezen wegens onvoldoende motivering. Er wordt dan ook zorgvuldig omgegaan met de afwijkingsmogelijkheid die in het bestemmingsplan is opgenomen.

In het plan Vista is aangegeven dat met name de linden langs de Kruklandsweg een functie krijgen voor de visuele afscherming van het bedrijvenpark. Door de lange zichtlijnen zou men vanaf de Dortherweg over de beplante wal heen misschien toch de bedrijfsgebouwen kunnen zien liggen. De bomenrij in de voorgrond zal de schermwerking van de wal overnemen. Deze bomenrij is ook in het nieuwe inrichtingsplan voor plangebied West opgenomen en zal bij het inrichten van de bufferzone gerealiseerd worden.

3. De hoogte van deze bouwwerken, geen gebouw zijnde, waren reeds in het bestemmingsplan Bedrijvenpark A1 uit 2009 opgenomen. Deze hoogte is vaak nodig voor de bedrijfsvoering van de te vestigen bedrijven. De afstand van de woning van reclamant tot het bedrijventerrein is meer dan 250 meter. Hiertussen wordt een bomenrij aangeplant en een bufferzone ingericht met diverse beplanting. Door de ruime afstand wordt aangenomen dat er geen sprake zal zijn van lichthinder.
4. De uitgangspunten uit het plan Vista worden voor de inrichting van de bufferzone grotendeels gehandhaafd. De bufferzone wordt ingericht ten behoeve van het versterken van de ecologische waarden in het gebied. Tevens worden er landschapselementen aangebracht om te zorgen voor een visuele afscherming van het bedrijventerrein, zoals de grondwal met beplanting en de bomenrij aan de Kruklandsweg. Ten tijde van de ontwikkeling van de nieuwe wijk 'Waterdijk' was het bestemmingsplan Bedrijvenpark A1 al onherroepelijk. In het nu voorliggende bestemmingsplan zijn dezelfde regels opnieuw opgenomen. Er zijn geen wijzigingen aangebracht in de maximaal toegelaten bouwhoogten.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan, het exploitatieplan of het beeldkwaliteitplan.

Ambtshalve wijzigingen

In het bestemmingsplan zijn enkele ambtshalve wijzigingen opgenomen. Het gaat om de volgende punten:

- In het ontwerpbestemmingsplan wordt in de regels voor woningen verwezen naar een maximum aantal woningen. Deze aanduiding is in het ontwerp per abuis niet op de verbeelding opgenomen. Dit is in het vast te stellen bestemmingsplan ambtshalve aangepast.
- Het bestemmingsplan kent een hoge duurzaamheidsambitie en juicht het toepassen van duurzame energievoorzieningen toe. De bouwhoogte is in enkele gevallen echter beperkend voor het kunnen realiseren van energievoorzieningen op het dak. Om dit te kunnen toestaan zijn de toepassingsvoorwaarden binnen de afwijkingsbevoegdheid in artikel 25.6.1 aangepast. De omgevingsvergunning kan ook verleend worden als wordt aangetoond dat de hogere bouwhoogte noodzakelijk is voor het realiseren van (een onderdeel van) een duurzame energievoorziening. Het gaat om een 'of' bepaling, dus indien aan deze bepaling wordt voldaan hoeft niet aan de andere voorwaarden getoetst te worden. Een en ander is ook in de toelichting aangepast.
- Bijlage 5 'Toetsingskader Natuurinclusief bouwen' bij de planregels is voorgelegd aan enkele ontwikkelaars in het plangebied. Opmerkingen op de maatregelen hebben geleid tot het aanpassen van een aantal maatregelen om zo meer duidelijkheid te creëren. Ook zijn voor enkele maatregelen het aantal te behalen punten aangepast.
- Op 2 juni is het wijzigingsplan "Van der Landeweg, LNG-CNG Truckpoint Deventer" vastgesteld. Daaropvolgend is de bijbehorende vergunning voor het oprichten van een LNG installatie (oprichten van een (milieu) inrichting en het bouwen van een bouwwerk) verleend. De wijzigingen die in dit wijzigingsplan zijn mogelijk gemaakt, zijn overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.
Het gaat daarbij om het opnemen van een gebiedsaanduiding "veiligheidszone – bevi" en het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein – bevi". In de begripsomschrijvingen is de definitie van LNG-vulpunt opgenomen.

Bijlage 1a

Bedrijven in milieucategorie 1, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten behorende bij het chw bestemmingsplan A1 Bedrijvenpark 2020

CATEGORIE 1 BEDRIJVEN

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS				CATEGORIE	INDICES		
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR		VERKEER	BODEM	LUCHT
Tabel 1: Bedrijven									
58	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA								
1814	Grafische afwerking	0	0	10	0	1	1		
182	Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	1	1		
31	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.								
9524	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m²	0	10	10	0	1	1		
35	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER								
35	Gasdistributiebedrijven:								
35	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10	10	1	1		
45, 47	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS								
45204	Autobeklederijen	0	0	10	10	1	1		
46	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING								
461	Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	1	1		
47	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN								
952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	1	1		
53	POST EN TELECOMMUNICATIE								
61	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	0	1	1		

61	zendinstallaties:								
61	- FM en TV	0	0	0	10	1	1		
61	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0	10	1	1		
62	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE								
62	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	1	1		
72	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK								
722	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	1	1		
63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING								
82992	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	1	2		
96	OVERIGE DIENSTVERLENING								
96013	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	1	1		
9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0		1		
9609	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	0	1	1		

Tabel 2: Opslagen en installaties						1			
0	OPSLAGEN								
3	brandbare vloeistoffen (in tanks):								
3	- ondergronds, K1/K2/K3-klasse	10	-	-	10	1	-	B	
4	Overige gevaarlijke stoffen in tanks:								
4	- bovengronds < 10 m³ en onder drempelwaarde BRZO	10	-	-	10	1	-		
5	Gevaarlijke stoffen (incl. bestrijdingsmiddelen) in emballage of in gasflessen:								
5	- kleine hoeveelheden < 10 ton	-	-	-	10	1	-		
6	ontplobbare stoffen en munitie:								
6	- < 250.000 patronen en < 25 kg NEM (netto explosieve massa) overig gevarensklasse 1.4	-	-	-	10	1	-		
11	INSTALLATIES								
15	luchtbehandelingsinst. t.b.v. detailhandel	10	0	10	0	1	1		
26	transformatoren < 1 MVA	0	0	10	10	1	1		
34	liftinstallaties	0	0	10	10	1	1		

Bijlage 1b

Bedrijven in milieucategorie 2, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten behorende bij het chw bestemmingsplan A1 Bedrijvenpark 2020

CATEGORIE 2 BEDRIJVEN

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS				CATEGORIE	INDICES		
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR		VERKEER	BODEM	LUCHT
Tabel 1: Bedrijven									
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW								
016	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:								
016	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m ²	30	10	30	10	2	1		
016	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	30	10	30	10	2	1		
0162	KI-stations	30	10	30	0	2	1		
10, 11	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN								
1051	Zuivelprodukten fabrieken:								
1052	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m ²	10	0	30	0	2	1		
1071	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:								
1071	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	10	2	1		
10821	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:								
10821	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m ²	30	10	30	10	2	1		
10821	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m ²	30	10	30	10	2	1		
110102	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:								
1102 t/m 1104	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	0	2	1		
14	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT								
141	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	2	2		
16	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.								
16102	Houtconserveringsbedrijven:								
162902	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	2	1		

58	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA								
18129	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	2	1	B	
1814	Binderijen	30	0	30	0	2	2		
1813	Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	2	2	B	
1814	Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	2	2	B	
20	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN								
2120	Farmaceutische produktenfabrieken:								
2120	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	2	2		
23	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN								
232, 234	Aardewerkfabrieken:								
232, 234	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	2	1		L
26, 28, 33	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS								
26, 28, 33	Kantoomachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	2	1		
26, 27, 33	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.								
293	Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	2	1		
26, 32, 33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN								
26, 32, 33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	2	1		
31	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.								
321	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	2	1	B	
322	Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	2	2		
32991	Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	2	1		
35	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER								
35	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:								
35	Electriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:								

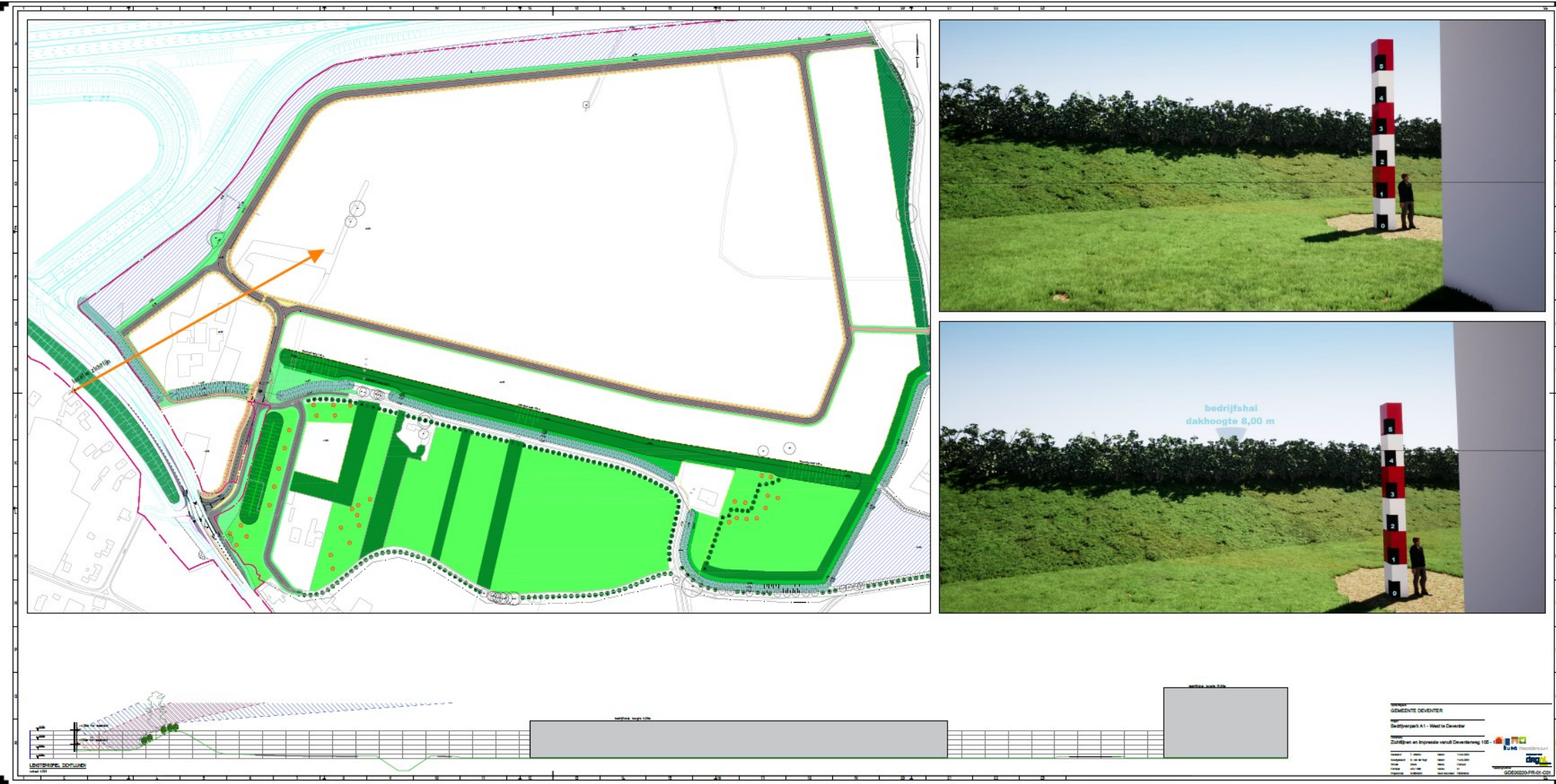
35	- < 10 MVA	0	0	30	10	2	1	B	
35	Gasdistributiebedrijven:								
35	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30	10	2	1		
35	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:								
35	- blokverwarming	10	0	30	10	2	1		
36	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER								
36	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:								
36	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:								
36	- < 1 MW	0	0	30	10	2	1		
41	BOUWNIJVERHEID								
42, 43									
41, 42, 43	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m ²	0	10	30	10	2	1	B	
45, 47	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS								
451, 452, 454	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	2	2	B	
45205	Autowasserijen	10	0	30	0	2	3		
453	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	2	1		
46	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING								
4622	Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	2	2		
4634	Grth in dranken	0	0	30	0	2	2		
4635	Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	2	2		
4636	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	2	2		
4637	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	2	2		
4638, 4639	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	2	2		
464, 46733	Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	2	2		
46711	Grth in vaste brandstoffen:								
4673	Grth in hout en bouwmaterialen:								
4673	- algemeen: b.o. <= 2000 m ²	0	10	30	10	2	1		
46735	zand en grind:								

46735	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	2	1		
4674	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:								
4674	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30	0	2	1		
46752	Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30	R 2	1		
4676	Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	2	2		
466	Grth in machines en apparaten:								
466, 469	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	2	2		
55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING								
562	Cateringbedrijven	10	0	30	10	2	1		
49	VERVOER OVER LAND								
493	Taxibedrijven	0	0	30	0	2	2		
495	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30	10	2	1	B	
52	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER								
52242	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:								
52109	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	10	2	2		
5221	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30	0	2	3		L
53	POST EN TELECOMMUNICATIE								
531, 532	Post- en koeriersdiensten	0	0	30	0	2	2		
77	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN								
7711	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	2	2		
772	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	2	2		
62	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE								
58, 63	Datacentra	0	0	30	0	2	1		
72	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK								
721	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30	R 2	1		

63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING									
74203	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	10		2	2	B	
86	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG									
8891	Kinderopvang	0	0	30	0		2	2		
37, 38, 39	MILIEUDIENSTVERLENING									
3700	rioolgemalen	30	0	10	0		2	1		
382	Afvalverwerkingsbedrijven:									
382	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30	R	2	1	B	L
382	Composteerbedrijven:									
59	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE									
591, 592, 601, 602	Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30	10		2	2		
931	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30	0		2	2		
96	OVERIGE DIENSTVERLENING									
96012	Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30	R	2	2	B	L
96013	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0		2	1		
9313, 9604	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30	0		2	1		

Tabel 2: Opslagen en installaties										
0	OPSLAGEN									
1	butaan, propaan, LPG (in tanks):									
1	- bovengronds, < 2 m³	-	-	-	30		2	-		
3	brandbare vloeistoffen (in tanks):									
3	- bovengronds, K3-klasse: < 10 m³	10	-	-	10		2	-	B	
4	Overige gevaarlijke stoffen in tanks:									
5	Gevaarlijke stoffen (incl. bestrijdingsmiddelen) in emballage of in gasflessen:									

5	- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	-	-	-	30		2	-		
6	ontpofbare stoffen en munitie:									
6	- >= 250.000 patronen en >= 25 kg NEM (netto explosieve massa) overig gevarensklasse 1.4	-	-	-	30		2	-		
11	INSTALLATIES									
14	laboratoria:									
14	- chemisch / biochemisch	30	0	30	10	D	2	1		
14	- medisch en hoger onderwijs	10	0	30	10		2	1		
16	keukeninrichtingen	30	0	10	0		2	1		
18	koelinstallaties ammoniak < 400 kg	0	0	30	10		2	1		
22	noodaggregaten t.b.v. elektriciteitsopwekking	10	0	30	10	D	2	1		
25	vorkheftrucks, elektrisch	0	10	30	0		2	1		
29	hydrofoorinstallaties	0	0	30	0		2	1		
31	stookinstallaties>900kW thermisch vermogen:									
32	- gas, < 2,5 MW	10	0	30	10		2	1		
32	- olie, < 2,5 MW	30	0	30	10		2	1		
33	luchtcompressoren	10	10	30	10	D	2	1		
35	motorbrandstofpompen zonder LPG	30	0	30	10		2	2	B	



Bijlage 2b Zichtlijntekening met struiken op 1,50 m en 4,5 m boven maaiveld

