

## **Bedrijvenpark A1, derde herziening**

## Inhoudsopgave

<b>Deel A Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1      Algemeen</b>	<b>7</b>
1.1      Aanleiding	7
1.2      Leeswijzer	10
1.3      Het planologische besluit waaraan dit exploitatieplan is gekoppeld	10
1.4      Doel en functie van het exploitatieplan	11
1.5      Toelichting op het exploitatiegebied	11
1.6      Grondeigenaren en te verwerven gronden	12
1.7      Jaarlijkse herziening en eindafrekening	13
<b>Hoofdstuk 2      Omschrijving werken en werkzaamheden</b>	<b>15</b>
2.1      Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied	15
2.2      Aanleg nutsvoorzieningen	15
2.3      Inrichting openbare ruimte	15
<b>Hoofdstuk 3      Toelichting op de regels</b>	<b>17</b>
<b>Hoofdstuk 4      Toelichting op de bijlagen van deel A en deel B</b>	<b>23</b>
<b>Deel B Het exploitatieplan</b>	<b>27</b>
<b>Hoofdstuk 1      Het exploitatiegebied</b>	<b>29</b>
<b>Hoofdstuk 2      Exploitatieopzet</b>	<b>31</b>
<b>Hoofdstuk 3      Regels</b>	<b>33</b>
Artikel 1      Begrippen	33
Artikel 2      Faseringen en Koppelingen	35
Artikel 3      Eisen voor werken en werkzaamheden	36
Artikel 4      Regels voor het werken met een gesloten grondbalans	37
Artikel 5      Verbodsbepalingen	38
Artikel 6      Algemene afwijkingsregels	39
Artikel 7      Slotregel	41
<b>Bijlagen deel A</b>	
<b>Bijlage 1      Kaart te verwerven percelen</b>	
<b>Bijlagen deel B</b>	

<b>Bijlage 1</b>	<b>Kaart exploitatiegebied</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>(vervallen)</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Kaart Inrichtingsplan</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>(vervallen)</b>
<b>Bijlage 5</b>	<b>Waterhuishoudingsplan A1 Bedrijvenpark</b>
<b>Bijlage 6</b>	<b>(vervallen)</b>
<b>Bijlage 7</b>	<b>Locatie-eisen A1 Bedrijvenpark</b>
<b>Bijlage 8</b>	<b>(vervallen)</b>
<b>Bijlage 9</b>	<b>Notitie inrichting bufferzone West A1 Bedrijvenpark</b>
<b>Bijlage 10</b>	<b>Toelichting exploitatieopzet met bijlagen 10b t/m 10m</b>
<b>Bijlage 11</b>	<b>10b: Kaart uitgiftecategorieën</b>
<b>Bijlage 12</b>	<b>10c: Kaart eigendommen</b>
<b>Bijlage 13</b>	<b>10e: Planschaderisico-analyse</b>
<b>Bijlage 14</b>	<b>10f: Uitgangspuntennotitie civieltechnische raming</b>
<b>Bijlage 15</b>	<b>10g: Onderbouwing archeologische kosten</b>
<b>Bijlage 16</b>	<b>10h: Taxatie inbrengwaarden</b>
<b>Bijlage 17</b>	<b>10i: Faseringsoverzicht exploitatieopzet</b>
<b>Bijlage 18</b>	<b>10j: Invulling plankostenscan</b>
<b>Bijlage 19</b>	<b>10k: Taxatie inbrengwaarden</b>
<b>Bijlage 20</b>	<b>10l: Grondopbrengsten per eigenaar per jaar</b>
<b>Bijlage 21</b>	<b>10m: Toegerekende rente</b>



# **Deel A Toelichting**



## Hoofdstuk 1 Algemeen

### 1.1 Aanleiding

De gemeente Deventer kampt met een tekort aan ruimte voor bedrijven. Dit heeft negatieve gevolgen voor de sociaal-economische ontwikkeling van de gemeente. Na een uitgebreid onderzoek naar een geschikte locatie is Deventer reeds vele jaren bezig om ten zuiden van de Rijksweg A1 een bedrijvenpark met een goed vestigingsklimaat voor bedrijven te ontwikkelen.

De ambities van de gemeente Deventer zijn:

- Een duurzaam bedrijventerrein;
- Een goede landschappelijke inpassing waardoor een aantrekkelijk snelwegpanorama ontstaat;
- Een volledig duurzame energievoorziening.

De gemeente heeft op diverse locaties binnen het gebied van het beoogde bedrijvenpark eigendommen verworven. Niet alle gronden zijn echter in eigendom van de gemeente. Dit betekent dat de grondexploitatie niet geheel door de gemeente gevoerd zal kunnen worden.

De Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) gaat in afdeling 6.4 uit van het verhalen van kosten van openbare werken en werkzaamheden en van de mogelijkheden om aan deze werken en werkzaamheden eisen te stellen en regels met betrekking tot de uitvoering ervan. Ter uitvoering van de wettelijke regeling in afdeling 6.4 heeft de gemeente ten aanzien van het Bedrijvenpark A1 op 18 november 2009 een exploitatieplan vastgesteld en wel onder de naam 'Exploitatieplan Bedrijvenpark A1', het initiële plan. (De naam is in 2020 gewijzigd van Bedrijvenpark A1 in A1 Bedrijvenpark.) Betrekkelijk kort na 2009 is gebleken dat de behoefte aan kantoren minder is dan destijds werd aangenomen. Om die reden heeft het college van burgemeester en wethouders een partiële herziening van het bestemmingsplan in procedure gebracht. Als gevolg van dit inzicht heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in haar uitspraak van 11 januari 2012 het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan voor wat betreft het plandeel met de bestemming 'Kantoren' vernietigd. Vanwege de samenhang met het exploitatieplan heeft de Afdeling ook het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan vernietigd.

De vaststelling van het initiële exploitatieplan geschiedde dan ook in reactie op deze vernietiging en geschiedt in samenhang met

- Zowel de plandelen van het bestemmingsplan die na de bedoelde uitspraak van de Afdeling onherroepelijk zijn, als met
- De eerste partiële herziening van dit bestemmingsplan. Deze eerste partiële herziening van het bestemmingsplan diende hoofdzakelijk om een bestemming te geven aan het hiervoor bedoelde vernietigde plandeel met de bestemming 'Kantoren'.

Het initiële exploitatieplan is vastgesteld op 18 juli 2012.

#### **Toelichting Exploitatieplan 'Bedrijvenpark A1, eerste herziening' (4 september 2013)**

Op 18 juli 2012 heeft de gemeenteraad het initiële plan vastgesteld.

Een exploitatieplan moet jaarlijks worden herzien. De eerste herziening is aangemerkt als niet-structurele herziening. Het ging om aanpassingen van ramingen in de exploitatieopzet met

inachtneming van de in het (initiële) exploitatieplan aangegeven methoden van indexering en om een vervanging van de ramingen van de kosten door gerealiseerde kosten. Dit zijn elementen die onder de leden b tot en met d van artikel 6.15 lid 3 Wro vallen, welke elementen door dit artikel als niet-structureel worden bestempeld.

Samengevat ging het om de volgende wijzigingen:

- het toepassen van de parameters kosten- en opbrengstenstijging en van het rentepercentage over reeds gerealiseerde kostenposten, alles in verband met het hiervoor bedoelde tijdsverloop;
- het vermelden van de stand van zaken van de werken en werkzaamheden;
- het aanpassen aan opgetreden eigendomswisselingen;
- het aanpassen van het jaartal 2012 naar 2013 voor de start van het bouwrijp maken van de vrije kavel in het voormalige deelgebied 1A;
- het doorvoeren van enkele verduidelijkingen in de bijlage uitgangspunten civieltechnische ramingen;
- het doorvoeren van de wijzigingen in de eigendommenkaart, de plankostenscan, de bijlage jaarschijven, en de bijlage grondopbrengsten per eigenaar per jaar.

### **Toelichting Exploitatieplan 'Bedrijvenpark A1, tweede herziening' (18 februari 2015)**

De eerste herziening is door de raad vastgesteld op 2 juli 2013, uitgaande van de stand van zaken per 1 januari 2013. Dit was een niet-structurele herziening. De tweede herziening heeft betrekking op structurele onderdelen in de zin van artikel 6.15 lid 3 Wro. Belangrijke aanleidingen zijn de tweede partiële herziening van het bestemmingsplan, de actualisatie en de behoefte om de regels van het plan flexibeler en beter hanteerbaar te maken. De wens tot betere hanteerbaarheid vertaalt zich in compactere formulering van regels en, waar mogelijk, ook in minder regels. Verder is er voor gekozen het exploitatieplan zo vorm te geven dat het past bij de digitale standaarden zoals deze, behalve voor bestemmingsplannen, ook gelden voor exploitatieplannen. De opzet van de tekst is daardoor gewijzigd. De tweede herziening gaat uit van de stand van zaken per 1 januari 2014.

Tussen 1 januari 2013 en 1 januari 2014 is de stand van zaken als volgt gewijzigd:

- Per 1-1-2014 is de verlegging van de Dortherbeek binnen het exploitatie gebied gereed. Ook de bufferzone fase 1 is nagenoeg gereed. Buiten het gebied is de compenserende waterberging in 2013 gerealiseerd.
- De gronden voor de hoofdinfrastructuur in fase 1 (oostelijk deel) zijn geheel verworven en ook verder zijn er wijzigingen in grondposities geweest.
- In uitvoering zijn de werken voor het bouwrijp maken van een deel van het plangebied. Dit betreft de aanleg van riolering, het aanbrengen van cunetten voor wegen en het op hoogte afwerken van bouw kavels. Ook is gestart met de aanleg van de onderdoorgang onder de spoorlijn Deventer-Zutphen.

Deze stand van zaken is verwerkt in de tweede herziening. Samengevat gaat het om de volgende wijzigingen in de tweede herziening:

- De fysieke wijzigingen in 2013, zoals hiervoor opgesomd, zijn verwerkt.
- De onderverdeling in de deelgebieden 1A, 1B en 1C binnen fase Oost is vervallen en samengevoegd tot het gebied van fase Oost.
- De functie van het groen inclusief de waterberging in de zone langs de noordoostelijke grens van het voormalige deelgebied 1C blijft gehandhaafd, maar is niet meer specifiek aangegeven op de Kaart grondgebruik; dit vanwege de gewenste flexibilisering van het grondgebruik om qua verkaveling meer mogelijkheden te hebben en aan te sluiten bij behoeften vanuit de markt.



- Het plan is qua wegprofiel en waterberging geoptimaliseerd.
- De exploitatieopzet is aangepast aan de wijzigingen. Daarbij is prijspeil 1 januari 2014 gehanteerd.
- In de regels is een flexibilisering en een verbetering van de hanteerbaarheid doorgevoerd. Dit werkt door in de toelichting op de regels. Het gaat om het verplaatsen van regels naar de bijlage Locatie-eisen, om het schrappen van regels die vanwege de voortgang niet meer nodig zijn of die een flexibelere en efficiëntere uitvoering mogelijk maken.

### **Toelichting Exploitatieplan 'Bedrijvenpark A1, derde herziening' (ligt voor)**

Ook de derde herziening heeft betrekking op structurele onderdelen. In deze paragraaf wordt een aantal hoofdlijnen weergegeven. Allereerst wordt, met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Chw A1 Bedrijvenpark 2020' het plangebied aangepast. De reden hiervoor is dat, door het vaststellen van het Tracébesluit voor verbreding van de A1 de ruimte voor het bedrijvenpark aan de noord- en westzijde iets wordt ingeperkt. Met het bestemmingsplan 'Chw A1 Bedrijvenpark 2020' wordt aangesloten op de grenzen van het Tracébesluit. Het exploitatiegebied wordt er iets kleiner door. Ook op andere plekken is er aanleiding het exploitatiegebied iets te verkleinen.

Met dit bestemmingsplan wordt ook ruimte gecreëerd voor duurzaamheidsmaatregelen.

Daarnaast is er voortgang in de exploitatie. Sinds de tweede herziening zijn er in fase Oost bouwrijpe gronden verkocht; de hoofdinfrastructuur is aangelegd en gedeeltelijk gebruiksklaar gemaakt, er is secundaire infrastructuur aangelegd om uitgifbare gronden beter bereikbaar te maken; de grondwal is afgerond evenals de waterberging voor fase Oost. De gemeente is toe aan verwerving van de gronden voor de grondwal in fase West en houdt voor de goede orde rekening met eventuele onteigening. Voor de hoofdontsluiting in fase West geldt dat ook uitgegaan wordt van gemeentelijke verwerving en zo nodig onteigening. De onderverdeling van deelgebied West in 2A, 2B en 2C is losgelaten.

Tussen 1 januari 2014 en 1 januari 2020 is de stand van zaken als volgt gewijzigd:

- Het geheel van de hoeveelheid uitgifbare en uitgegeven gronden is groter geworden
- Qua inrichting van waterberging, grondwal, bufferzone geldt dat deze voor fase Oost gerealiseerd zijn. Kaarten en plannen voor inrichting en waterhuishouding zijn daarop aangepast. Gekozen is enerzijds voor vervanging en anderzijds voor samenvoeging van kaarten en zulke plannen.
- Inrichtingstekeningen zijn aangepast omdat er secundaire infrastructuur is aangelegd voor de ontsluiting van uitgifbare grond;
- Rekenkundige parameters zijn veranderd. Er wordt aangesloten bij de rekentechnische uitgangspunten die op basis van de BBV worden gehanteerd. Grootste aanpassingen zijn de rekenrente en de discontovoet. Die zijn naar beneden bijgesteld.
- De fasering en gronduitgifte zijn aangepast aan de daadwerkelijke voortgang en de verwachtingen voor de toekomst.
- Alle bedragen, inclusief de inbrengwaardes en uitgifteprijsen zijn naar een actueel niveau gebracht.

Deze stand van zaken is verwerkt in de derde herziening. Samengevat gaat het om de volgende wijzigingen in de derde herziening:

- De grenswijzigingen zijn verwerkt
- De fysieke wijzigingen in de periode 2014 tot en met 2020, zoals hiervoor opgesomd, zijn

- verwerkt, ook in aanpassingen van kaarten en plannen voor inrichting en waterhuishouding..
- Het geheel van aanwijzing van te verwerven percelen is veranderd.
- De exploitatieopzet is aangepast aan de wijzigingen. Daarbij is prijspeil 1 januari 2020 gehanteerd.
- De regels zijn aangepast ten aanzien van fasering (aanpassing tijdvakken aan de actualiteit), koppelingen (schrapping van het verbod om te starten met bouwrijp maken als een bepaalde periode volgens de faseringstabel nog niet is aangebroken en een aanpassing van de koppeling ten aanzien van het leefgebied van de das in verband met een geactualiseerde notitie voor de inrichting van de bufferzone voor het westelijke deelgebied) en ten aanzien van de veranderingen in de (namen van de) bijlagen.

## 1.2 Leeswijzer

In de navolgende tekst van deze toelichting op het exploitatieplan komen paragraafsgewijs aan de orde:

- In Hoofdstuk 1, eerst algemene onderdelen, zoals de koppeling met het ruimtelijk besluit (1.3), doel en functie van het exploitatieplan (1.4), begrenzing van het exploitatieplan (1.5), grondeigenaren en te verwerven gronden (1.6), jaarlijkse herziening en eindafrekening (1.7).
- Vervolgens de omschrijving van werken en werkzaamheden in hoofdstuk 2.
- Een toelichting op de regels in hoofdstuk 3.
- Een toelichting op de bijlagen van zowel deel A (de toelichting) als van deel B (het exploitatieplan) in hoofdstuk 4 en
- Bijlagen bij de toelichting in 'Bijlagen deel A'.

Begrippen die specifiek van belang zijn voor het begrip van de regels of die vaker gehanteerd worden, zijn in het exploitatieplan in het onderdeel Regels gedefinieerd.

## 1.3 Het planologische besluit waaraan dit exploitatieplan is gekoppeld

Het exploitatieplan is verbonden met het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark A1' en met het 'bestemmingsplan 'Bedrijvenpark A1, eerste partiële herziening'. Met de tweede herziening van het exploitatieplan is tevens aangesloten bij het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark A1, tweede partiële herziening'. Het bestemmingsplan inclusief de partiële herzieningen ervan en het bestemmingsplan 'A1 Bedrijvenpark 2020' voorzien in de mogelijkheid het gebied, zoals aangegeven op de bestemmingsplankaart, te bebouwen met bedrijven en verder in de mogelijkheid enkele woonwagens te plaatsen. Om dit mogelijk te maken zijn diverse ingrepen nodig zowel binnen als buiten het exploitatiegebied. Binnen het gebied valt te denken aan het verleggen van de Dortherbeek, het aanleggen van een bufferzone, waarin opgenomen een ecologische verbindingszone met voldoende natuurcompensatie en een visuele afscherming (grondwal) tussen het dorp Epse en het bedrijvenpark. Buiten het exploitatiegebied betreft het met name het creëren van compenserende waterbergingsmogelijkheden en de westelijke ontsluiting. Aansluiting bij het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark A1, tweede partiële herziening' is gevonden door met het groen in fase Oost flexibeler om te gaan (op de Kaart grondgebruik) en door de aanpassing van het wegprofiel in fase West te verwerken in de tweede herziening van het exploitatieplan.

De derde herziening van het exploitatieplan is verbonden met het bestemmingsplan 'Chw A1 Bedrijvenpark 2020, zoals bedoeld in paragraaf 1.1.

## 1.4 Doel en functie van het exploitatieplan

Om te komen tot het bestemmingsplan heeft de gemeente kosten gemaakt. Om tot de realisatie van bebouwing en van de openbare voorzieningen te kunnen komen zijn werken en werkzaamheden nodig, waarvoor ook kosten worden gemaakt. Deze kosten worden gemaakt door de eigenaren (waaronder de gemeente). Indien particuliere eigenaren de aanleg van de openbare voorzieningen door de gemeente wensen te laten uitvoeren, kunnen zij de gemeente verzoeken hierover met hen een overeenkomst aan te gaan.

In dit exploitatieplan wordt echter het uitgangspunt gehanteerd dat elke eigenaar zijn eigen gronden bouw- en woonrijp maakt, de nutsvoorzieningen laat aanleggen en de openbare voorzieningen aanlegt, met uitzondering van de hoofdinfrastructuur en grondwal (aan te leggen in opdracht van de gemeente).

Daar waar de aanleg van openbare voorzieningen op particuliere gronden vanwege de in paragraaf 1.6 te noemen redenen de voortgang van de realisatie niet waarborgt, zal de gemeente deze gronden wensen te verwerven of zo nodig te onteigenen. De kosten, verbonden aan de exploitatie van de gronden, zullen worden verhaald conform de regeling van afdeling 6.4 van de Wro.

De vaststelling van dit exploitatieplan dient ertoe om:

1. De noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal (art. 6.17 Wro). De berekening van de exploitatiebijdragen vindt, op basis van dit exploitatieplan, plaats in het betalingsvoorschrift bij de te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen of in een posterieure exploitatieovereenkomst voor zover deze wordt gesloten na de vaststelling van dit exploitatieplan.
2. Vast te leggen in welke tijdvakken en met welke onderlinge koppelingen de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, het bouwrijp- en het gebruikrijp maken plaatsvinden. Deze worden opgenomen om een kader te creëren voor de realisatie (art. 6.13 lid 1 onder c ten vijfde en 6.13 lid 3 Wro).
3. Vast te leggen welke overige regels van toepassing zijn bij de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Deze worden opgenomen om te waarborgen dat bij realisatie specifieke eisen ten aanzien van het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte én regels voor de uitvoering in acht worden genomen.

## 1.5 Toelichting op het exploitatiegebied

Het exploitatieplangebied volgt de begrenzing van het bestemmingsplangebied op een aantal percelen na. Van het exploitatiegebied worden die bebouwde gebieden uitgezonderd waarvan de bestaande functie wordt gehandhaafd, of die ook overigens niet te kwalificeren zijn als 'bouwplan' in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). Behalve de gronden met aangewezen bouwplannen (het uitgeefbare gebied) omvat het exploitatieplangebied de voorziene primaire openbare ruimte. Dit betreft de gronden waar verkeersfuncties, groen, natuur- en watercompensatie voorzien zijn. Hiertoe behoort ook de bufferzone met grondwal aan de zuidzijde van het exploitatiegebied. Deze is nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken. Secundaire openbare ruimte is onderdeel van het uitgeefbaar gebied.

Met de derde herziening zijn de grenzen van het exploitatiegebied aangepast (verkleind):

- De Dortherweg tot aan de grens van de Olthoflaan is buiten het exploitatiegebied gelaten.
- Ook liggen ten oosten van het spoor gronden die voor de uitvoering van het exploitatieplan niet nodig zijn. Deze gronden zijn eveneens buiten het exploitatiegebied gelaten.
- Door vaststelling van het Tracébesluit ten behoeve van de verbreding van de A1 is het

exploitatiegebied aan de westelijke en noordelijke zijde verkleind. Op deze locaties wordt aangesloten op de grens van het Tracébesluit. Voor het noordelijk deel is grond binnen het gebied van het Tracébesluit wel nodig voor waterberging. Dit wordt in het exploitatieplan meegenomen onder de post 'kosten buiten plangebied'.

- De grondwal langs de N348 en de verlegging van de N348 vallen binnen het Tracébesluit en buiten het exploitatiegebied. De uitvoering hiervan wordt meegenomen binnen de werkzaamheden van het Tracébesluit door Rijkswaterstaat. De gemeente geeft hier een bijdrage voor de kosten. Dit wordt in het exploitatieplan meegenomen onder de post 'kosten buiten plangebied'. De kosten voor de aansluiting van het Bedrijvenpark op de N348 inclusief maatregelen N348 bij de aansluiting zijn wel in de exploitatie meegenomen.

Deze begrenzing is aangegeven in Bijlage 1 Kaart exploitatiegebied behorend bij Deel B Het exploitatieplan.

## 1.6 Grondeigenaren en te verwerven gronden

De gemeente wenst de volgende percelen te verwerven:

1. De percelen waarop de openbare voorzieningen zijn geprojecteerd, zoals aangegeven op de Kaart exploitatiegebied en de Kaart inrichtingsplan, Bijlage 1 respectievelijk Bijlage 1 van deel B. Uitgangspunt van de gemeente hierbij is dat de juridische levering hiervan plaatsvindt nadat de betreffende fase van realisatie van de openbare voorzieningen gebruikrijp is opgeleverd aan de gemeente. Indien de gemeente echter constateert dat de voortgang van deze realisatie niet plaatsvindt conform de tijdvakken, als vastgelegd in artikel 2.1 zal de gemeente overwegen zelf actief pogingen tot minnelijke verwerving van die gronden te ondernemen, zo nodig gevolgd door het nemen van een onteigeningsbesluit.
2. Op het uitgangspunt van juridische levering ná oplevering van de openbare voorzieningen geldt een aantal uitzonderingen. Het betreft de hoofdinfrastructuur omvattende een weg (inclusief voet- en fietspaden en berm), de hoofdriolering en de grondwal (voor fase West). Het betreft verder het te verleggen deel van de Deventerweg, één en ander zoals aangegeven op de Kaart te verwerven percelen, Bijlage 1 van deel A. Voor deze voorzieningen geldt dat gemeentelijke verwerving (en zo nodig onteigening) nodig is om tijdig, dat wil zeggen: conform het tijdvak van artikel 2.1 van de Regels, te komen tot aanleg danwel inrichting. Redenen hiervoor zijn:
  - a. De integrale vorm van planuitvoering inclusief het gegeven dat belangrijke delen van het exploitatiegebied niet uitgegeven danwel bebouwd kunnen of mogen worden voordat de betreffende voorzieningen zijn gerealiseerd.
  - b. De kostenefficiëntie. Bij een integrale vorm van planuitvoering voor wat betreft de hoofdinfrastructuur geldt dat de gemeente als eigenaar dit tegen lagere kosten kan uitvoeren dan wanneer al de verschillende eigenaren dat elk voor hun eigen percelen zouden moeten doen.
  - c. De ondergrond van de hoofdinfrastructuur is verdeeld over een groot aantal kadastrale percelen met verschillende eigenaren. Ten behoeve van een tijdige en juiste volgtijdelijke realisatie alsmede in verband met de integraliteit van het werk is regie op het complete werk vereist.

Hieronder wordt voor een aantal van deze te verwerven gronden een toelichting gegeven:

### 2a De percelen voor de visuele afscherming (de grondwal)

Op de percelen, zoals aangegeven op de Kaart Inrichtingsplan, Bijlage 3 van deel B, is een bufferzone inclusief een visuele afscherming geprojecteerd in de vorm van een grondwal (ook wel aarden wal genoemd). De aanleg van deze grondwal dient te hebben plaatsgevonden voordat bouwactiviteiten starten. Vanaf de derde herziening geldt dit alleen nog voor fase West, aangezien de grondwal in fase 1 is afgerond.

Voor zover de ondergrond van grondwal in fase West niet reeds eigendom van de gemeente is (ten tijde van de derde herziening is circa 20% gemeentelijk eigendom), is zij op de Kaart te verwerven percelen, Bijlage 1 van deel A aangeduid als te verwerven gronden onder de aanduiding 'grondwal'.

Aangezien de eigendom van de ondergrond van deze geprojecteerde grondwal in fase West verdeeld is over meer eigenaren en niet gewaarborgd is dat de integrale aanleg voor wat betreft fase West zal zijn gerealiseerd voor de geplande start van de bouw, zal de gemeente in ieder geval ten aanzien van deze gronden zelf actief pogingen tot minnelijke verwerving van die gronden doen zo nodig gevolgd door het nemen van een onteigeningsbesluit

#### *2b Hoofdinfrastructuur*

Voor fase West is rekening gehouden met verwerving van de hoofdinfrastructuur. Rekenend vanuit het geactualiseerde Kaart Inrichtingsplan is, ten tijde van de derde herziening, circa 30% van deze grond verworven. Onteigening in fase West is in verband met de fasering, zoals gewijzigd in de derde herziening, aan de orde indien verwerving niet op minnelijke wijze slaagt.

## **1.7 Jaarlijkse herziening en eindafrekening**

De Wro verplicht de gemeente in artikel 6.15 het exploitatieplan ten minste één keer per jaar te herzien. Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van die percelen waarvoor dan al een rechtsgeldige omgevingsvergunning voor het bouwen is verstrekt of waarvoor een overeenkomst over grondexploitatie is gesloten.

Herziening kan ook leiden tot het aanpassen, laten vervallen of toevoegen van voorschriften ten aanzien van locatie-eisen of tot wijzigingen ten aanzien van het grondgebruik, hetgeen ook kan doorwerken in de tot het exploitatieplan behorende bijlagen.

Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro) ten aanzien van exploitatiebijdragen die via omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn voldaan. Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. Lid 3 van dat artikel bepaalt dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de omgevingsvergunning (of aan diens rechtsopvolger).



## Hoofdstuk 2 Omschrijving werken en werkzaamheden

### 2.1 Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied

Voor het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- Aanleg tijdelijke bouwweg,
- Verwijderen opstallen, bovengrondse en ondergrondse obstakels, bouwresten, verhardingen en opschonen exploitatiegebied,
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken,
- Grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en ophogen,
- Het dempen van bestaande watergangen,
- Voor zover nodig het tijdelijk afvoeren van grondwater,
- Uitvoeren sanering bodem en/of grondwater afgestemd op de functie van de bodem en toekomstig gebruik.

### 2.2 Aanleg nutsvoorzieningen

Voor de aanleg van nutsvoorzieningen worden de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

- Aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor water, elektra, telecommunicatie, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten,
- Aanbrengen openbare verlichting door aanleg leidingen en plaatsen lichtmasten.

### 2.3 Inrichting openbare ruimte

Voor de inrichting van het openbaar gebied worden de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht (zowel in de fase van bouwrijp maken als van het gebruikrijp maken van het openbaar gebied):

#### Bouwrijp maken

- Verleggen Dortherbeek;
- Aanleg bouwwegen inclusief ontgraven cunetten;
- Aanleg riolering, gemalen en persleiding naar hoofdgemaal Gorssel;
- De aanleg van nieuwe watergangen en –partijen met bijbehorende duikers;
- Het aanleggen van waterbergingsvoorzieningen;
- Aanleg visuele afscherming in de vorm van een grondwal.

#### Gebruiksrijp maken

- Aanleg oostelijke ontsluiting inclusief de onderdoorgang onder de spoorlijn (Deventer - Zutphen) en aansluiting van de oostelijke ontsluiting op Rijksweg A1 inclusief de bijbehorende verkeersregelininstallaties;
- Aanleg definitieve wegen, voetpaden, fietspaden en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen;

- Aanleg van bruggen over watergangen en andere waterhuishoudkundige werken;
- Planten bomen en struiken in bermen langs wegen; aanleg plantsoenen, parken;
- Aanbrengen straatmeubilair;
- Aanleg en inrichting bufferzone tussen te bebouwen delen en bestaande bebouwing van Epse;
- Aanleg en inrichting van een droge oeververbinding;
- Aanleg bluswatervoorzieningen;
- Aanleg voorzieningen voor openbaar vervoer;
- Bebording, bebakening, belijning en verkeersregelininstallaties.



## Hoofdstuk 3 Toelichting op de regels

De realisatie van het A1 bedrijvenpark is een langdurig project, omvat vele werkzaamheden en is afhankelijk van vele factoren. Gelet hierop en op de aanwezigheid van betrekkelijk veel eigenaren in het exploitatiegebied is het noodzakelijk in dit exploitatieplan de integraliteit van de uitvoering te waarborgen. De langdurigheid, de vele werkzaamheden, de vele afhankelijkheden en de noodzaak van een integrale uitvoering vormen redenen voor een groot aantal regels van meermalen een hoog detailniveau.

De regels zijn dusdanig geformuleerd dat de gemeente daadwerkelijk handhavend kan optreden indien ervan wordt afgeweken. Overtreding van de regels is een economisch delict in de zin van de Wet op de economische delicten en daarmee een strafbaar feit.

Gelet op de veelheid aan regels is het deel met de meeste details opgenomen in Bijlage 7 Locatie-eisen A1 Bedrijvenpark van deel B.

De regels van dit exploitatieplan zijn vervat in de artikelen van Hoofdstuk 3 Regels.

De regels zelf beginnen met artikel 1 waarin de meest relevante begrippen uit dit exploitatieplan zijn gedefinieerd.

### Toelichting Artikel 2 Faseringen en Koppelingen

De realisatie van het bedrijvenpark is in twee hoofdfasen verdeeld: een oostelijk deel (fase Oost) en een westelijk deel (fase West). De grens tussen beide fasen wordt gevormd door de Molbergsteeg (die nog valt binnen fase Oost). De grenzen zijn aangegeven op de Kaart exploitatiegebied, Bijlage 1 van deel B.

Binnen fase Oost valt het oostelijke deel van de bufferzone aan de zuidkant van het exploitatiegebied. Hier is de bufferzone ingericht en de grondwal aangelegd.

Het gebied ten noorden van de bufferzone wordt grotendeels bepaald door de voor bedrijven uitgeefbare delen en verder door de bijbehorende wegen en het groen.

In dit gebied zijn (stand per 1/1/2020) de verlegging van de Dortherbeek, oostelijke ontsluiting, hoofdgemaal inclusief persleiding naar Gorssel en wegen gerealiseerd. Circa 30% van de primaire infrastructuur in fase Oost is inmiddels bruikbaar gemaakt.

Binnen fase West valt het westelijk deel van de bufferzone aan de zuidkant van het exploitatiegebied en het westelijk deel van de grondwal. Binnen dit gebied valt ook een stuk uitgeefbare grond voor woonwagens/ kermisexploitanten (wonen/ werken). Voor het overige wordt fase West grotendeels bepaald door de voor bedrijven uitgeefbare delen, het groen en de waterberging en verder door de bijbehorende wegen.

In fase West bevindt zich ook het westelijke deel van de bufferzone aan de zuidkant tot aan de (verlegde) Deventerweg. Hierin wordt het westelijke deel van de bufferzone ingericht en het westelijke deel van de grondwal aangelegd. Een klein deel is uitgeefbaar voor bedrijven.

De verlegging van de Deventerweg komt buiten het exploitatiegebied te vallen. Deze verlegging wordt uitgevoerd in opdracht van Rijkswaterstaat in het kader van de werkzaamheden voor het Tracébesluit A1. Dit inclusief de afscheidende grondwal tussen de woningen aan de Deventerweg en de Deventerweg zelf. Onderdeel van de werkzaamheden van het exploitatieplan is de aansluiting van fase West op de Deventerweg inclusief verkeersregelinstallatie e.d.

## Toelichting 2.1 Faseringen en data

De tijdsfasering van het A1 bedrijvenpark is in de faseringstabel van artikel 2.1 Faseringen en data weergegeven. Een regel over tijdvakken is opgenomen om de beoogde planning van de werken en werkzaamheden vast te leggen.

De tabel geeft de voortgang van de werken en werkzaamheden van fase West aan.

De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd heeft zijn weerslag in het financiële resultaat van de exploitatie. De tabel dient zo gelezen te worden dat het bouwrijp maken niet eerder mag starten dan het beginjaartal in de kolom Bouwrijp maken. Het eindjaartal geeft het jaar aan waarin de afronding van het bouwrijp maken is voorzien, namelijk in 2021. De kolom Verlenen omgevingsvergunning geeft alleen een verwachting van de planning aan vanaf wanneer vergunningen kunnen worden verleend; over beperkingen ten aanzien van de jaren waarin vergunningen mogen worden verleend is in artikel 2.1 niets bepaald.

Fase West start met de inrichting van de bufferzone en de aanleg van de grondwal.

De jaartallen in de onderstaande faseringstabel zijn afgestemd op de verwachte termijn dat fase Oost grotendeels is uitgegeven. Over fase Oost zijn daarom vanaf de derde herziening geen jaartallen opgenomen.

Fase	Onderdeel in fase	Bouwrijp maken/aanleggen voorzieningen openbaar nut	Verlenen omgevingsvergunning
Oost			
West			
	Grondwal	2020 - 2021	
	Hoofdinfra (weg, voet-/fietspaden en bermen)*	2020 – 2021	
	Hoofdriolering	2020 – 2021	
	In te richten delen bufferzone	2020 – 2021	
	Uitgeefbare grond	2020 - 2021	2021

Faseringstabel

\*De hoofdinfra zoals geprojecteerd volgens het tracé aan de noord- en westzijde.

## Toelichting 2.2 Koppelingen

Uit de Notitie inrichting bufferzone West A1 Bedrijvenpark blijkt welke maatregelen nodig zijn zodat voldoende foerageergebied voor de das blijft bestaan. Die maatregelen hebben te maken met inrichting van de bufferzone. Voor fase West is een regel opgenomen waarin het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gekoppeld aan het voldoen aan de voorwaarden van de Notitie inrichting bufferzone West A1 Bedrijvenpark, Bijlage 9. Voor de toepassing van deze bijlage wordt de grondwal niet tot de bufferzone gerekend.

In de tweede herziening is met lid c aan artikel 2.2 een nieuwe koppelingsregel toegevoegd. Deze is toegelicht bij de toelichting op artikel 6.4.1. In de derde herziening is dit lid henummerd tot lid b.

## Toelichting Artikel 3 Eisen voor werken en werkzaamheden

Zoals reeds aangegeven zijn er redenen een groot aantal regels van veelal hoog detailniveau te hanteren voor dit exploitatieplan. Deze regels zijn vervat in de Bijlage 7 Locatie-eisen A1 Bedrijvenpark bij deel B. Deze bijlage kent zelf ook drie bijlagen, bijlage 7a, bijlage 7b en bijlage 7d. Voor zover er tegenstrijdigheden mochten voorkomen tussen enerzijds deze bijlage en anderzijds de Regels hebben de Regels voorrang.

Bijlage 7a bevat algemene eisen die van toepassing zijn op de uitvoering van werken en werkzaamheden. Het betreft het moederbestek gemeente Deventer. Dit deel bevat een procesbeschrijving, een procedure voor toetsing en gegevensbeheer en een verwijzing naar wet- en regelgeving, naar vigerend beleid van de gemeente, naar algemene ontwerpdocumenten (bijvoorbeeld CROW-publicaties), naar ontwerpdocumenten van de gemeente en naar ontwerpdocumenten opgesteld specifiek voor het A1 Bedrijvenpark .

Bijlage 7b bevat vooral technische eisen. Het betreft tekening BG5572 TE-DO 8201 Dwarsprofielen v3, dd. 191218. Leidend hierbij is het Programma van Eisen Openbare Ruimte (PvE Openbare Ruimte) van de gemeente Deventer. Hierin zijn de standaardeisen vastgelegd zoals ze in de gemeente gelden als basis voor ruimtelijke projecten.

Bijlage 7d betreft een toelichting op de beplanting A1 Bedrijvenpark en bevat eisen voor assortiment en plantwijze voor de aanleg van groen.

In Bijlage 7 zijn eisen opgenomen die afwijken van het PvE Openbare Ruimte danwel aanvullend zijn voor A1 Bedrijvenpark. Ingeval van strijdigheid hebben de Locatie-eisen A1 Bedrijvenpark voorrang boven het PvE Openbare Ruimte. Bijlage 7 is van toepassing bij de voorschriften van Artikel 3.

Het bouwrijp maken, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte moet plaatsvinden volgens de eisen deze bijlage.

De werken en werkzaamheden moeten, behalve volgens de Locatie-eisen A1 Bedrijvenpark ook worden verricht volgens de toepasselijke Bijlage 3 Kaart Inrichtingsplan en Bijlage 5 Waterhuishoudingsplan A1 Bedrijvenpark van deel B.

#### **Toelichting Artikel 4 Regels voor het werken met een gesloten grondbalans**

De grondbalans wordt gesloten door uit te gaan van inbreng van afgegraven gronden, door uitname van op te hogen gronden in het exploitatiegebied, daaronder mede de aanvoer van gronden voor de aanleg van de aarden wal begrepen. Omdat inbreng en uitname in de tijd niet naadloos op elkaar zullen aansluiten zal de gemeente een gronddepot inrichten.

Het werken met een gesloten grondbalans is noodzakelijk om de volgende redenen:

1. De milieueffectrapportage (hierna: m.e.r.) heeft als uitgangspunt dat, uit oogpunt van duurzaamheid en kostenefficiency voor de realisatie van het bestemmingsplan, wordt gewerkt met een gesloten grondbalans.
2. Indien ruimte zou worden gelaten voor aan- en afvoeren van grond van of naar buiten het exploitatiegebied zullen de kosten van aan- en afvoer en van eventuele stortingen naar verwachting substantieel hoger zijn dan wanneer met een gesloten grondbalans wordt gewerkt. Dat leidt tot hogere exploitatiekosten. Het niveau van de geraamde exploitatiekosten gaat het niveau van de geraamde opbrengsten van uitgeefbare gronden te boven, zodat de gemeente, met toepassing van artikel 6.16 Wro de exploitatiekosten slechts kan verhalen tot het niveau van de geraamde opbrengsten en er daardoor een exploitatietekort ontstaat. Indien ruimte zou worden gelaten voor aan- en afvoeren van grond van of naar buiten het exploitatiegebied zou dit tekort hoger zijn. Dit tekort komt ten laste van publieke middelen en de gemeente Deventer acht het niet aanvaardbaar dat die publieke middelen hoger worden belast dan noodzakelijk is.

Mocht er zich, ondanks het beheersen van de grondbalans op bepaalde momenten toch te weinig grond in het gronddepot bevinden, danwel geen grond meer nodig zijn om de werkzaamheden uit te voeren, dan zal afgeweken moeten kunnen worden van het verbod om grond aan te voeren van buiten het exploitatiegebied of af te voeren naar een plek buiten het exploitatiegebied. In dat geval kunnen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning tot afwijking van dit verbod verlenen.

Bij het toezicht op de aan- en afvoer van gronden speelt ook de milieukwaliteit van de grond een rol. Wanneer gronden zouden moeten worden aangevoerd van buiten het exploitatiegebied zijn de regels van het besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

### **Toelichting Artikel 5 Verbodsbepalingen**

Artikel 5.1 bevat een algemeen verbod om te handelen in strijd met artikel 2 tot en met 4 met het oog op de handhaafbaarheid van deze artikelen.

### **Toelichting Artikel 6 Algemene afwijkingsregels**

In artikel 6.1 is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het geval zou blijken dat het voldoen aan de voorschriften in de Locatie-eisen A1 Bedrijvenpark, Bijlage 7 van deel B, niet uitvoerbaar blijkt te zijn. Deze voorschriften zullen door realisatoren immers vertaald moeten worden naar een plan voor het uitvoeringsontwerp en bestekken. Daarbij zullen ook partijen buiten de gemeente betrokken moeten worden voor advies (bijvoorbeeld politie en waterschap).

Het is niet uitgesloten dat bij het opstellen van een plan voor het uitvoeringsontwerp of van bestekken blijkt dat eisen op onderdelen niet goed verenigbaar zijn. Ook voor wat betreft de feitelijke uitvoering is dat niet uitgesloten. De praktijk van de uitvoering is dan gebaat bij het gebruiken van een afwijkingsmogelijkheid. Randvoorwaarde voor het gebruik maken ervan is wel dat een vergelijkbaar resultaat wordt bereikt als het resultaat waarvan de Locatie-eisen A1 Bedrijvenpark uitgaan. Zo nodig worden hiertoe voorschriften in de vergunning opgenomen. De vergunning wordt geweigerd indien de gevraagde afwijking zou leiden tot onevenredig hogere kosten van aanleg en/ of beheer van de openbare ruimte.

In artikel 6.2 is een algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Deze kan alleen worden toegepast wanneer de afwijking past in een in voorbereiding zijnde herziening. Van een in voorbereiding zijnde herziening is sprake wanneer burgemeester en wethouders hebben besloten een herziening in voorbereiding te nemen. Deze hoeft nog niet in ontwerp ter inzage te liggen. Wel wordt in dit besluit aangegeven op welke onderdelen van het exploitatieplan die herziening in ieder geval betrekking hebben.

Artikel 6.3 bevat eveneens een algemene afwijkingsbevoegdheid. In gevallen waarin de afwijking niet leidt tot een verhoging van de kosten van grondexploitatie ten opzichte van de raming daarvan in de laatst inwerking getreden herziening van het exploitatieplan en/of in gevallen waarin de afwijking leidt tot de inperking van de mogelijkheden van andere grondeigenaren om de uitgeefbare delen van hun gronden bouwrijp te maken, is een procedure op zijn plaats die de rechtsbescherming biedt die daar bij hoort. Wanneer zulke effecten niet voortvloeien uit het toestaan van de afwijking (artikel 6.2) is een lichtere procedure dan bij artikel 6.3 aan de orde vanwege de gewenste flexibiliteit in de voortgang van de uitvoering van de werken en werkzaamheden.

Wanneer de genoemde effecten wel het gevolg zijn van het toestaan van de afwijking (artikel 6.3) is het nodig dat de andere eigenaren inzichtelijk hebben welke deze effecten zijn voor hun exploitatiebijdragen en het bouwrijp maken van hun gronden. Om deze reden wordt, door het ter inzage leggen van een ontwerp van een herziening, aan andere eigenaren duidelijk gemaakt wat de gevolgen voor de exploitatiebijdragen zijn en voor de mogelijkheden tot het bouwrijp maken van hun uitgeefbare gronden.

Wanneer de genoemde effecten niet aanwezig zijn (artikel 6.2) is een ontwerpprocedure niet nodig.

Omdat het een algemene afwijkingsbevoegdheid betreft, houdt de gemeente rekening met de mogelijkheid dat de afwijking door moet werken in de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan. Om die reden is een koppeling gelegd met een in voorbereiding zijnde herziening. Daarvan is sprake wanneer burgemeester en wethouders hebben besloten een herziening in voorbereiding te nemen.

Deze hoeft nog niet in ontwerp ter inzage te liggen. In het besluit van burgemeester en wethouders wordt aangegeven op welke onderdelen van het exploitatieplan die herziening in ieder geval betrekking hebben.

Met de uitgeefbare gronden in artikel 6.2 wordt bedoeld op die gronden die op de Bijlage 1 Kaart exploitatiegebied van deel B, zijn aangeduid als bedrijventerrein.

Artikel 6.4.1 is in de tweede herziening toegevoegd vanwege de keus om de uitgeefbare gronden in fase Oost samen te voegen. In het initiële plan waren op de toen nog gehanteerde Kaart grondgebruik diverse groenfuncties opgenomen. Binnen die groenfuncties was, conform het toen gehanteerde Waterhuishoudingsplan, Kaart Inrichtingsplan en Kaart waterhuishoudingsplan, de waterberging voorzien. De hoeveelheid waterberging werd met de keus in de tweede herziening niet anders, maar met deze keus ontstonden voor de grondeigenaren meer mogelijkheden om zelf de kavels te vormen. Binnen die keus moet voldaan worden aan functionele eisen van waterberging. Intussen is met de tweede herziening de voortgang van de exploitatie dusdanig dat in fase Oost reeds waterberging is aangelegd. Wanneer een eigenaar de betreffende grond zou willen benutten om deze als bedrijfskavel uit te geven, kan dat maar zal hij zelf voor compenserende waterberging moeten zorgen. Die compensatie en de voorwaarden daarvoor zijn geregeld in artikel 6.4.1. Om te voorkomen dat er al gebouwd mag worden op grond van een omgevingsvergunning voordat deze compensatie is gerealiseerd, is een koppelingsregel in lid b van artikel 2.2 opgenomen.

In 6.4.2 is een mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de situering van de aan te leggen voorzieningen van openbaar nut en van het uitgeefbaar gebied, zoals die zijn aangegeven op diverse kaarten die situeringen van de werken en werkzaamheden aangeven. Het betreffen de Kaart exploitatiegebied, bijlage 1 van deel B, en/of de Kaart Inrichtingsplan, bijlage 3 van deel B, en/of de het Waterhuishoudingsplan A1 Bedrijvenpark, bijlage 5 van deel B.

Deze kaarten bevatten exacte situeringen van de uitgeefbare delen en de openbare ruimte.

Niet uitgesloten is dat bij (de voorbereiding van) de uitvoering door feitelijke oorzaken geringe verschillen tussen werkelijkheid en kaarten naar voren komen. In artikel 6.4.2 is een flexibiliteitsbepaling opgenomen die de mogelijkheid biedt om binnen de gestelde bandbreedte af te kunnen wijken van de op de genoemde bijlagen aangegeven situering. De situeringen hiervan mogen ten hoogste 5 meter verschillen van de situatie als aangegeven op de genoemde bijlagen. Bij grotere verschillen zal dit tot situeringsproblemen kunnen leiden, zodat voor grotere verschillen een herziening van het exploitatieplan nodig wordt geacht. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning besluiten in te stemmen met een verzoek om qua situering af te wijken, mits binnen de bandbreedte wordt gebleven.



## Hoofdstuk 4 Toelichting op de bijlagen van deel A en deel B

Het exploitatieplan kent zowel toelichtende als bindende bijlagen. De toelichtende bijlagen horen bij Deel A Toelichting, en de bindende bijlagen bij Deel B Het exploitatieplan. Hierna worden deze bijlagen toegelicht. In Deel B Het exploitatieplan wordt in de exploitatieopzet verwezen naar de Bijlage 10 Toelichting exploitatieopzet met bijlagen 10b t/m 10m. Deze bevat de bijlagen 10b tot en met 10m.

### Toelichting bijlagen deel A

Bijlagen deel A

- Bijlage 1 Kaart te verwerven percelen

Deze kaart is opgenomen om inzicht te geven in de situering van de percelen die de gemeente in het exploitatiegebied wil verwerven. De toelichting op de beoogde verwervingen is opgenomen in paragraaf 1.6. In de derde herziening is deze kaart aangepast aan de voortgang in de gemeentelijke verwerving. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

### Toelichting bijlagen deel B

Toelichting bijlagen deel B

- Bijlage 1 Kaart exploitatiegebied

Deze kaart geeft de begrenzing van het exploitatiegebied en het voorgenomen grondgebruik aan. Voor wat betreft de begrenzing heeft deze kaart een bindende functie. Bij de derde herziening is het plangebied verkleind als gevolg van het Tracébesluit A1. Voor het westelijk deel van het plangebied is een nieuw ontwerp gemaakt. Daarnaast is het plangebied verkleind omdat er stroken grond waren opgenomen die niet nodig zijn voor de ontwikkeling van het plangebied.

- Bijlage 2 Kaart deelgebieden (vervallen)

Deze kaart is bij de derde herziening vervallen omdat er geen reden meer is fase 2 te laten wachten op de voortgang van fase 1.

- Bijlage 3 Kaart Inrichtingsplan.

Deze kaart heeft een bindende functie. Tot aan de derde herziening werd een kaart voor deelgebied Oost (bijlage 3) en een kaart voor deelgebied West (bijlage 4) gehanteerd. Bij de derde herziening zijn ze samengevoegd tot de Kaart Inrichtingsplan, waarmee de oude deelgebiedskaarten vervallen zijn.

Deze kaart biedt een detaillering van het grondgebruik zoals weergegeven op de Kaart exploitatiegebied en is een visualisering van de eisen voor de werken en werkzaamheden als aangegeven in artikel 3 van de Regels.

- Bijlage 5 Waterhuishoudingsplan A1 Bedrijvenpark en Bijlage 6 Kaart Waterhuishoudingsplan situatie west

Tot aan de derde herziening werden kaarten voor het waterhuishoudingsplan gehanteerd voor de situatie oost (bijlage 5) en de situatie west (bijlage 6). Bij de derde herziening zijn ze samengevoegd tot het Waterhuishoudingsplan A1 Bedrijvenpark, welk plan geldt voor beide deelgebieden. Daarmee zijn de oude deelgebiedskaarten vervallen. Dit plan heeft een bindende functie.

Het plan biedt een detaillering van het voorgenomen grondgebruik zoals weergegeven op de Kaart exploitatiegebied en bevat een visualisering van de eisen voor de werken en werkzaamheden met betrekking tot de waterhuishouding in het exploitatiegebied als aangegeven in artikel 3 van de Regels.

- Bijlage 7 Locatie-eisen A1 Bedrijvenpark

Dit betreft een bijlage bij artikel 3 van de Regels en heeft een bindende functie. Deze bijlage heeft op

haar beurt ook twee bijlagen. De eerste, bijlage 7a, is het moederbestek gemeente Deventer. De tweede, bijlage 7b, is tekening BG5572 TE – DO 8201 Dwarsprofielen v3, d.d. 191218.

- Bijlage 8 Waterhuishoudingsplan en oplegnotitie (vervallen)  
Bij de derde herziening is dit plan is opgegaan in bijlage 5.
- Bijlage 9 Notitie inrichting bufferzone West A1 Bedrijvenpark  
Tot aan de derde herziening werd het inrichtingsplan bufferzone Bedrijvenpark A1 en de notitie Das gehanteerd. Bij de derde herziening is dit geactualiseerd naar de Notitie inrichting bufferzone West A1 Bedrijvenpark. Dit plan geeft de wijze van inrichting weer. Deze bijlage heeft een bindende functie.
- Bijlage 10 Toelichting exploitatieopzet met bijlagen 10b t/m 10m  
Deze bijlage bevat de opbouw en de onderbouwingen van de exploitatieopzet.
  - a. Kaart grondgebruik, bijlage 10a (vervallen)  
Deze kaart is bij de derde herziening opgegaan in de Kaart exploitatiegebied, bijlage 1 bij deel B. Die kaart geeft de situering van het grondgebruik aan waarbij onderscheid is gemaakt tussen de uitgeefbare delen van het exploitatiegebied en het primaire openbaar gebied. De gronden die op deze kaart zijn aangeduid als 'bedrijventerrein' vormen het uitgeefbare gebied. Deze kaart is visualisering van de aannames in de exploitatieopzet. Het voorgenomen grondgebruik op de Kaart exploitatiegebied heeft een toelichtende status.
  - b. 10b: Kaart uitgiftecategorieën  
De exploitatieopzet bevat ramingen van de uitgifteprijzen. Op deze kaart is aangegeven welke bedragen voor welke percelen zijn geraamd. De uitgifteprijzen behoren bij de categorieën zoals aangegeven op de kaart en zijn in tabel 6 weergegeven.  
  
De uitgiftecategorieën met bijbehorende grondprijzen bieden inzicht in de waarde van de verschillende soorten uitgeefbare gronden in hun onderlinge verhouding met het oog op de kostentoedeling zoals aangegeven in de exploitatieopzet en geldt daarmee als onderbouwing voor de omslagmethode van het kostenverhaal. De prijzen zijn niet bindend voor de verkopers van gronden. Bij de derde herziening is deze kaart aangepast aan een enkele verschuiving in de categorieën. In het oostelijk deel is namelijk een gebied nabij de onderdoorgang aangepast van een zichtlocatie naar de categorie middenterrein. Daarnaast is het gewijzigde ontwerp voor het westelijk plangebied vertaald naar een nieuwe zoning. Deze kaart heeft een toelichtende functie.
  - c. 10c: Kaart eigendommen  
Deze is opgenomen om inzicht te geven in de kadastrale perceelsindeling van de gronden in het exploitatiegebied. Bij de derde herziening is deze kaart aangepast aan de wijzigingen van de eigendomsposities. Deze kaart heeft een toelichtende functie.
  - d. Kaart bestaande situatie bij vaststelling exploitatieplan, bijlage 10d (vervallen)  
Tot aan de derde herziening is deze opgenomen om inzicht te geven in de verschillen tussen enerzijds de situatie in 2010 en anderzijds de in dit exploitatieplan beoogde eindsituatie. Met ingang van de derde herziening is overwogen dat het aangeven van dit verschil geen functie meer heeft, om welke reden deze kaart niet meer is opgenomen.
  - e. 10e: Planschaderisico-analyse  
Bij de derde herziening is een nieuw onderzoek uitgevoerd in verband met de herziening van het bestemmingsplan. Deze vervangt het Memo actualisatie planschaderisico-analyse, welke daarmee vervalt. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.
  - f. 10f: Uitgangspuntennotitie civieltechnische raming



Deze bijlage heeft een toelichtende functie. Deze notitie is bij de derde herziening aangepast aan de inzichten en civieltechnische raming per 1 januari 2020.

- g. 10g: Onderbouwing archeologische kosten  
Deze bijlage heeft een toelichtende functie. Bij de derde herziening is de huidige stand van zaken verwerkt
- h. 10h: Taxatie inbrengwaarden  
Deze bijlage bevat het taxatierapport van de inbrengwaarden van de gronden van het exploitatiegebied. Bij de derde herziening heeft een hertaxatie plaatsgevonden. Het rapport van de hertaxatie is als bijlage 10h2 opgenomen. De voorgaande taxatie, bijlage 10h1 vervalt daarmee. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.
- i. 10i: Faseringsoverzicht exploitatieopzet  
Deze bijlage bevat een overzicht van de jaren waarin de diverse kosten en opbrengsten worden voorzien. Deze bijlage heeft een toelichtende functie. Bij de derde herziening is deze aangepast aan de stand per 1 januari 2020.
- j. 10j: Invulling plankostenscan  
Deze bijlage geeft inzicht in de wijze waarop de ministeriële regeling, zoals bedoeld in artikel 6.2.6 Bro (in de praktijk wel aangeduid als 'plankostenscan'), is toegepast. Deze bijlage heeft een toelichtende functie. Bij de derde herziening is deze aangepast aan de stand per 1 januari 2020.
- k. 10k: Taxatie inbrengwaarden, bijlage 10k1 en 10k2  
Deze bijlage bevat van de uitgifteprijs van de verschillende uitgiftecategorieën. Deze bijlage heeft een toelichtende functie. De prijzen zijn aangepast bij de derde herziening; het onderbouwende rapport daarvan is bijgevoegd als bijlage 10k2. De voorgaande taxatie, bijlage 10k1, vervalt daarmee.
- l. 10l: Grondopbrengsten per eigenaar per jaar  
Deze bijlage bevat een overzicht van de grondopbrengsten per uitgiftecategorie per jaar. Deze bijlage heeft een toelichtende functie. Bij de derde herziening is deze aangepast aan de stand per 1 januari 2020.
- m. 10m: Toegerekende rente  
Deze bijlage laat zien hoe de toegerekende rentekosten zijn berekend. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.



## **Deel B Het exploitatieplan**



## **Hoofdstuk 1    Het exploitatiegebied**

Het exploitatiegebied is begrensd zoals aangegeven in de Kaart exploitatiegebied (Bijlage 1).



## Hoofdstuk 2 Exploitatieopzet

De exploitatiebijdrage, zoals deze wordt berekend met toepassing van artikel 6.19 Wro, wordt bepaald aan de hand van onderstaande tabel, uitgaande van de uitgangspunten, kosten, opbrengsten en parameters zoals deze zijn opgenomen in de Toelichting exploitatieopzet met bijlagen 10b t/m 10m (Bijlage 10).

**Tabel Exploitatiebijdrage per exploitant**

Eigenaar	Opbrengst percentage*	Te verhalen kosten	Aftrek inbreng waarde Uitgeefbaar gebied	Aftrek zelf Verrichte werkzaam heden	Bijdrage Exploitant
Gemeente	69,8 %	55.991.663	13.555.349	PM	42.436.314
Bruil	6,4 %	5.154.880	1.087.764	PM	4.067.116
Caritas	14,7 %	11.790.474	2.529.737	PM	9.260.736
Derks	6,2 %	4.936.122	1.133.743	PM	3.802.379
Van Schooten	2,9 %	2.324.439	710.195	PM	1.614.245
<b>Totaal</b>	<b>100,0%</b>	<b>80.197.578</b>	<b>19.016.788</b>	<b>PM</b>	<b>61.180.789</b>

\* Dit is het percentage van de totale netto contante opbrengsten dat eigenaar op zijn gronden realiseert.





## Hoofdstuk 3 Regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

#### 1.1 **Bouwen**

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.

#### 1.2 **Bouwrijp maken**

Het terrein vrij maken van bovengrondse obstakels en ondergrondse obstakels tot een diepte van 1 meter beneden opleveringshoogte, slopen, egaliseren en ophogen, inclusief het af- en aanvoeren van grond en het beheren van een gronddepot, uitvoeren van bodem- en grondwatersanering, dempen van watergangen, aanleg van bouwwegen, aanleg van groen en waterpartijen en waterbergingsvoorzieningen, aanleg van riolering, aansluitingen, gemalen en persleidingen, aanbrengen van visuele afscherming, verleggen Dortherbeek.

#### 1.3 **Bouwweg**

Een weg met een al dan niet tijdelijk karakter ten behoeve van het ontsluiten van het bouwterrein, die voldoet aan de eisen zoals in de toelichting is beschreven.

#### 1.4 **Bouwwerk**

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

#### 1.5 **Deelgebied**

Een gebied dat op de Kaart exploitatiegebied (Bijlage 1) is aangegeven met fase Oost of fase West.

#### 1.6 **Eigenaar**

Degene die in de openbare registers van het kadaster staat vermeld als eigenaar van een binnen het exploitatiegebied gelegen onroerende zaak.

### **1.7 Exploitiiegrens of exploitatiegebied**

Het gebied waar dit exploitatieplan betrekking op heeft en zoals dit is aangeduid op de bij dit exploitatieplan behorende Kaart exploitatiegebied (Bijlage 1).

### **1.8 Gebouw**

Elke bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijk, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

### **1.9 Gebruiksrijp maken**

Het aanleggen van de definitieve inrichting van het openbaar gebied zoals de aanleg van wegen, fietspaden en voetpaden en berm (inclusief het herstellen van wegen), het plaatsen van straatverlichting, de aanleg van groenvoorzieningen en waterpartijen, het plaatsen van straatmeubilair en borden, bebakening, belijning en verkeersregelinstallaties in de openbare ruimte, het aanbrengen van bruggen en andere waterhuishoudkundige werken, het aanleggen van bluswatervoorzieningen, de aanleg van voorzieningen voor openbaar vervoer.

### **1.10 Gesloten grondbalans**

Een dusdanige balans tussen enerzijds gronden welke binnen het exploitatiegebied worden afgegraven en afgevoerd en anderzijds gronden welke voor ophoging van gronden en voor de aanleg van de grondwal worden aangevoerd dat de hoeveelheid af te graven en af te voeren gronden evenveel is als de hoeveelheid grond voor ophoging en aanleg van de grondwal. Hierbij wordt de aanvoer van cunet- en straatzand voor wegen, fiets- en voetpaden buiten beschouwing gelaten.

### **1.11 Waterberging**

Gebied voor de tijdelijke opvang van water en de regulatie van waterafvoer.

### **1.12 Watersysteem**

Een samenhangend stelsel van watergangen, retentiegebied en riolering waarmee de afvoer van overtollig hemelwater, grond- en oppervlaktewater geborgd is.

### **1.13 Werk**

Een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

## Artikel 2 Faseringen en Koppelingen

### 2.1 Faseringen en data

- a. Voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied en de aanleg van voorzieningen van openbaar nut en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van bouwwerken geldt de indeling in deelgebieden zoals aangegeven op Bijlage 1, Kaart exploitatiegebied.
- b. Voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied en de aanleg van voorzieningen van openbaar nut geldt een fasering met data zoals aangegeven in onderstaande faseringstabel.

Fase	Onderdeel in fase	Bouwrijp maken/aanleggen voorzieningen openbaar nut	Verlenen omgevingsvergunning
Oost			
West			
	Grondwal	2020 - 2021	
	Hoofdinfra (weg, voet-/fietspaden en bermen)*	2020 – 2021	
	Hoofdriolering	2020 – 2021	
	In te richten delen bufferzone	2020 – 2021	
	Uitgeefbare grond	2020 - 2021	2021

Faseringstabel

\*De hoofdinfra zoals geprojecteerd volgens het tracé aan de noord- en westzijde.

### 2.2 Koppelingen

- a. Een vergunning voor het bouwen mag eerst worden verleend als voldaan is aan de maatregelen van de Notitie inrichting bufferzone West A1 Bedrijvenpark, Bijlage 9, op het punt van de das, met het oog op het leefgebied van de das. Deze regel geldt niet voor bouwwerken ten behoeve van het bouwrijp maken, zoals nutsvoorzieningen en bouwwerken in de openbare ruimte.
- b. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van bedrijfsgebouwen wordt niet verleend indien, met toepassing van artikel 6.4.1, een afwijkingsvergunning nodig is voor wat betreft de situering van de waterberging én indien de in artikel 6.4.1 bedoelde vervangende waterberging niet is aangelegd volgens het Waterhuishoudingsplan A1 Bedrijvenpark, Bijlage 5, en niet is aangesloten op het watersysteem.

## **Artikel 3      Eisen voor werken en werkzaamheden**

### **3.1      *Eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte***

- a. Het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied vindt plaats volgens:
  - 1. de eisen zoals vervat in Bijlage 7 Locatie-eisen A1 Bedrijvenpark;
  - 2. Bijlage 3 Kaart Inrichtingsplan;
  - 3. Bijlage 5 Waterhuishoudingsplan A1 Bedrijvenpark.
- b. Het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied vindt plaats volgens:
  - 1. Bijlage 9 Notitie inrichting bufferzone West A1 Bedrijvenpark.

## Artikel 4 Regels voor het werken met een gesloten grondbalans

### 4.1 Regels

- a. Werken en werkzaamheden enerzijds met betrekking tot het aanvoeren en ophogen van grond binnen het exploitatiegebied en anderzijds met betrekking tot af te graven en af te voeren grond binnen het exploitatiegebied worden zodanig uitgevoerd dat het afgraven, ophogen, af- en aanvoeren van grond geschiedt overeenkomstig de leden b tot en met f van dit artikel. Partijen grond welke vrijkomen door afgraven als bedoeld in lid a worden direct vervoerd naar percelen die dienen te worden opgehoogd.
- b. Partijen grond welke vrijkomen door afgraven als bedoeld in lid a worden direct vervoerd naar percelen die dienen te worden opgehoogd.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid b voor zover de directe aanvoer en ophoging, zoals bedoeld in lid b, niet mogelijk is of niet past binnen de faseringsregel van artikel 2.1 onder voorwaarde dat de in het vorige lid bedoelde vrijkomende grond worden afgevoerd naar een daartoe binnen het exploitatiegebied ingericht gronddepot.
- d. Voor gronden welke dienen te worden opgehoogd worden partijen grond gebruikt afkomstig uit te ontgraven percelen, zoals bedoeld in lid a.
- e. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid d, voor zover de directe aanvoer van grond voor ophoging niet mogelijk is of niet past binnen de faseringsregel van artikel 2.1 onder voorwaarde dat de in het vorige lid bedoelde grond worden uitgenomen uit het in lid c bedoelde gronddepot, voor zover voldoende grond in dit depot beschikbaar is.
- f. Aanvoer van gronden van buiten het exploitatiegebied is verboden. Burgemeester en wethouders kunnen met omgevingsvergunning van dit verbod afwijken indien, op het moment dat de aanvoer van gronden voor de voortgang van de werkzaamheden noodzakelijk is, het gronddepot onvoldoende grond bevat. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning tot afwijking ten aanzien van de milieukwaliteit van de aan te voeren gronden.

## **Artikel 5      Verbodsbepalingen**

### **5.1      *Uitvoering van werken en werkzaamheden***

Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren dan wel te (laten) bouwen in strijd met de in Artikel 2 tot en met Artikel 4 genoemde regels.

## **Artikel 6 Algemene afwijkingsregels**

### **6.1 Afwijking locatie-eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 indien de realisatie conform de eisen en regels, genoemd in Bijlage 7 Locatie-eisen A1 Bedrijvenpark, vanwege onderling niet verenigbare eisen, niet uitvoerbaar blijkt te zijn met dien verstande dat:

- a. met de afwijking een vergelijkbaar resultaat wordt bereikt als het resultaat zoals gehanteerd in Bijlage 7 Locatie-eisen A1 Bedrijvenpark;
- b. de vergunning wordt geweigerd indien de gevraagde afwijking zou leiden tot onevenredig hogere kosten van aanleg en/of beheer van de openbare ruimte.

### **6.2 Afwijking overige regels en verboden (herziening in voorbereiding)**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van overige regels en verboden in dit exploitatieplan, indien dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan, mits het verlenen van de vergunning niet leidt tot

- a. hetzij een verhoging van de kosten van grondexploitatie ten opzichte van de ramingen in de laatste in werking getreden herziening van het exploitatieplan;
- b. hetzij tot een inperking van de mogelijkheden van andere eigenaren van gronden in het exploitatiegebied om de uitgeefbare delen van die gronden bouwrijp te maken.

### **6.3 Afwijking overige regels en verboden (overige situaties)**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van overige regels en verboden in dit exploitatieplan die niet vallen onder de gevallen als genoemd in artikel 6.2 met dien verstande dat:

- a. de afwijking past in een ontwerp-besluit tot herziening van het exploitatieplan, zoals dat met inachtneming van afdeling 3.4 Awb ter inzage is gelegd.

### **6.4 Afwijking situering voorziening openbaar nut en uitgeefbare gronden**

#### **6.4.1 Afwijken ten behoeve van situering waterberging**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van Artikel 3 voor wat betreft de situering van de waterbergingen (zoals weergegeven in de Bijlage 3 Kaart Inrichtingsplan en Bijlage 5 Waterhuishoudingsplan A1 Bedrijvenpark) mits:

- a. bij de aanvraag aangetoond wordt dat dit geen invloed heeft op de totaal te realiseren minimale hoeveelheid waterberging conform het Waterhuishoudingsplan A1 Bedrijvenpark (bijlage 5);
- b. het functioneren van het watersysteem in zijn geheel in stand blijft conform de uitgangspunten zoals genoemd in Bijlage 5;

- c. maximaal hetzelfde grondoppervlak gebruikt wordt.

#### 6.4.2 *Afwijken ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut en van uitgeefbare gronden*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit exploitatieplan die betrekking hebben op de situering van voorzieningen van openbaar nut en van de uitgeefbare gronden, zoals aangegeven in Bijlage 1 Kaart exploitatiegebied en/of Bijlage 3 Kaart Inrichtingsplan en/of Bijlage 5 Waterhuishoudingsplan A1 Bedrijvenpark, wanneer door feitelijke oorzaken in het exploitatiegebied geringe maatverschillen zouden blijken ten opzichte van maten zoals opgenomen in de in dit lid genoemde bijlagen opgenomen maatvoering met dien verstande dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend indien:

- a. de voorgenomen afwijking ten hoogste 5 meter verschilt van de situering zoals aangegeven in de in dit lid genoemde bijlagen opgenomen maatvoering, en
- b. de voorgenomen afwijking niet leidt tot technische of beheerstechnische problemen, tot kostenverhogingen ten opzichte van de ramingen in de laatst in werking getreden herziening van het exploitatieplan en/ of tot onevenredig hogere kosten van beheer van de openbare ruimte.



## **Artikel 7 Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald als 'Regels exploitatieplan Bedrijvenpark A1, derde herziening, of als 'de Regels'.

## **Bijlagen deel A**

**Bijlage 1      Kaart te verwerven percelen**

## **Bijlagen deel B**

**Bijlage 1      Kaart exploitatiegebied**

**Bijlage 2      (vervallen)**

**Bijlage 3      Kaart Inrichtingsplan**

**Bijlage 4      (vervallen)**

**Bijlage 5      Waterhuishoudingsplan A1 Bedrijvenpark**

**Bijlage 6      (vervallen)**

**Bijlage 7      Locatie-eisen A1 Bedrijvenpark**

**Bijlage 8      (vervallen)**

**Bijlage 9      Notitie inrichting bufferzone West A1 Bedrijvenpark**

**Bijlage 10     Toelichting exploitatieopzet met bijlagen 10b t/m 10m**

**Bijlage 11     10b: Kaart uitgiftecategorieën**

**Bijlage 12     10c: Kaart eigendommen**

**Bijlage 13     10e: Planschaderisico-analyse**

**Bijlage 14     10f: Uitgangspuntennotitie civieltechnische raming**

**Bijlage 15     10g: Onderbouwing archeologische kosten**

**Bijlage 16     10h: Taxatie inbrengwaarden**

**Bijlage 17     10i: Faseringsoverzicht exploitatieopzet**

**Bijlage 18     10j: Invulling plankostenscan**