

## RAADSVOORSTEL

**Onderwerp** A1 bedrijvenpark bestemmingsplan en exploitatieplan Vaststellen

**Agendapunt**

**Voorstelnummer**

**Team**

2020-001113

DEV-PRO

**Portef.houder**

**BenW-besluit d.d.:**

Weth. Grijsen

30 juni 2020

### Voorstel

1. De zienswijzenota "A1 Bedrijvenpark (chw bestemmingsplan, exploitatieplan 3e herziening, beeldkwaliteitplan)" vast te stellen;
2. Het Chw bestemmingsplan "A1 Bedrijvenpark 2020" gewijzigd vast te stellen,
3. Een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten om de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend te maken;
4. Het exploitatieplan A1 Bedrijvenpark, 3e herziening vast te stellen;
5. Het beeldkwaliteitplan A1 Bedrijvenpark vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota van de gemeente Deventer;
6. Het vaststellingbesluit met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.
7. De kadastrale eigenaren schriftelijk in kennis stellen van het vastgestelde exploitatieplan;

### Kern van het raadsvoorstel

Het Tracébesluit voor de verbreding van de A1 is op 2 oktober 2019 onherroepelijk geworden. Met het Tracébesluit wordt de verbreding van de A1 mogelijk gemaakt. Het Tracébesluit ligt gedeeltelijk over het plangebied van het bestemmingsplan en exploitatieplan "A1 Bedrijvenpark". Hierdoor is het plangebied van het bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitplan kleiner geworden. Omdat het te ontwikkelen plangebied aangepast moest worden aan het tracébesluit, is het noodzakelijk om een herziening van het bestemmingsplan, het exploitatieplan en het beeldkwaliteitplan vast te stellen.

### Beoogd resultaat

Een actueel juridisch planologisch kader met bijbehorend exploitatieplan en beeldkwaliteitplan voor de ontwikkeling van het A1 Bedrijvenpark.

### Kader

- Algemene wet bestuursrecht,
- Wet ruimtelijke ordening,
- Crisis- en herstelwet,
- Tracéwet, Hoofdstuk III Tracébesluit, Tracébesluit A1 Apeldoorn-Azelo

Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.Chw002-VG01.met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruikgemaakt de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

### Argumenten ten behoeve van de raad

1. De zienswijzenota "A1 Bedrijvenpark (chw bestemmingsplan, exploitatieplan 3e herziening, beeldkwaliteitplan)" vast te stellen;

Tegen het ontwerp Chw bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitplan zijn 17 reacties ingediend. Hiervan zijn 11 exact gelijk geformuleerd.

Hoofdpunten uit de ingediende zienswijzen zijn de volgende:

- men verwacht meer overlast door verhogen milieucategorie 1 naar milieucategorie 2;
- door de aanpassingen aan de inrichting in het westelijk plangebied verwacht men meer zichthinder;
- men wil dat niet afgeweken kan worden van de maximale bouwhoogte van 8 meter in de randzone;

- men vindt de toegestane hoogte van lichtmasten en technische installaties te hoog;
- men wil dat de bufferzone wordt ingericht conform de voorwaarden in plan Vista;
- men wil bevestigd zien dat maximaal 30% van het verkeer zich afwikkelt in het westelijk deel van het bedrijventerrein;
- men verzoekt om de grondwal bij de Olthofboerderij te verlengen.

De zienswijzen worden deels overgenomen. De grondwal nabij de Olthofboerderij zal verlengd worden. De afwijking van de bouwhoogte wordt aangepast: in de zone langs de Deventerweg geldt dat afgeweken kan worden van de bouwhoogte tot een maximum van 10 meter (in plaats van 13 meter). De toelichting wordt aangevuld met een tekst over de gewenste afwikkeling van het verkeer. Voor het overige worden de zienswijzen weerlegd.

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan en het inrichtingsplan behorende bij het exploitatieplan op deze punten gewijzigd vast te stellen.

Voor de samenvatting en beantwoording van alle zienswijzen wordt verwezen naar de 'reactienota zienswijzen A1 Bedrijvenpark (chw bestemmingsplan, exploitatieplan, beeldkwaliteitplan).

## 2. Het Chw bestemmingsplan "A1 Bedrijvenpark 2020" gewijzigd vast te stellen

De aanleiding van het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is het Tracébesluit. De inhoud van het bestemmingsplan blijft grotendeels gelijk aan het huidige bestemmingsplan en is op hoofdlijnen te beschouwen als een conserverend bestemmingsplan. Toch gaat het om een nieuw bestemmingsplan, met een aantal nieuwe elementen ten opzichte van de oude planologische situatie:

- de infrastructuur en de locatie van de bedrijfslocaties in het westelijk deel zijn aangepast aan het Tracébesluit voor de A1;
- alleen de hoofdontsluitingsstructuur is aangeduid met de functie 'Verkeer'; de interne ontsluitingsmogelijkheden worden in de functie 'Bedrijventerrein' mogelijk gemaakt;
- in het zuidwestelijk deel van het plangebied wordt het mogelijk om bedrijven in maximaal milieucategorie 2 te vestigen (nu maximaal milieucategorie 1);
- de locatie voor de woonwagenstandplaats wordt verschoven;
- een deel van de grondwal wordt op een andere locatie aangelegd om alle bedrijven achter de grondwal te situeren;
- in de planregels zijn de onderwerpen duurzaamheid en natuurinclusief bouwen vertaald.

Ondanks dat er in het oostelijk plangebied niet veel wijzigt, is er toch voor gekozen om één nieuw bestemmingsplan voor het hele Bedrijvenpark op te stellen. Hiermee vervallen alle eerder vastgestelde bestemmingsplannen, waardoor meer duidelijkheid ontstaat. Ook gelden hiermee de bepalingen omtrent duurzaamheid en natuurinclusief bouwen voor het hele gebied.

Ambtshalve zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan enkele wijzigingen opgenomen:

- bij de woningen in het plangebied is het maximaal toegestane aantal woningen opgenomen;
- in de toepassingsvoorwaarde voor het verhogen van de bouwhoogte is opgenomen dat dit ook mogelijk is voor het realiseren van duurzame energievoorzieningen;
- de lijst met maatregelen voor natuurinclusief bouwen is op enkele punten aangescherpt;
- de verleende vergunning voor het LNG tankstation is in het bestemmingsplan verwerkt.

Het bestemmingsplan kan, met inachtneming van de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen, gewijzigd vastgesteld worden.

## 3. Een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten om de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend te maken;

Vanwege de wijzigingen in het bestemmingsplan dient Gedeputeerde Staten hiervoor in de gelegenheid te worden gesteld om daarop te reageren, waaraan een wettelijke termijn van 6 weken is

gekoppeld. Gelet op de ondergeschikte aard van de wijzigingen zal GS worden verzocht hiervan af te wijken zodat het plan versneld ter inzage kan.

#### 4. Het exploitatieplan A1 Bedrijvenpark, 3e herziening vast te stellen;

Door de vaststelling van het Tracébesluit wordt ook het exploitatiegebied verkleind, waardoor het exploitatieplan moet worden herzien. Het exploitatieplan heeft tot doel het kostenverhaal zeker te stellen en locatie eisen vast te leggen ten behoeve van eigenaren die hun gronden in ontwikkeling nemen.

In de derde herziening zijn actuele inzichten rondom realisatie en verwachtingen voor het toekomstige verloop van het project verwerkt. Concreet betekent dit:

- Een kleiner plangebied;
- Een groter oppervlak uitgeefbaar door optimalisatie van het ontwerp en een vermindering van de hoeveelheid benodigde subinfrastructuur a.g.v. de uitgifte van (zeer) grote kavels in Oost.
- Rekenkundige parameters zijn actueel en conform de parameters die de gemeente, op basis van de BBV, voor de eigen grondexploitaties hanteert.
- Alle bedragen zijn naar prijspeil 1-1-2020 gebracht. Waar nodig zijn nieuwe ramingen en taxaties opgesteld.
- De stand van zaken rondom uitvoering en gronduitgifte is verwerkt.

Deze aanpassingen resulteren in een nieuw bedrag voor de exploitatiebijdrage (zie financiële consequenties).

Onderdeel van het exploitatieplan is ook een aangepast inrichtingsplan ter vervanging van het oude inrichtingsplan Vista. Naar aanleiding van zienswijzen is het inrichtingsplan aangepast door de grondwal nabij de Olthofboerderij te verlengen.

Het exploitatieplan kan, met inachtneming van de aanpassing in het inrichtingsplan, vastgesteld worden.

#### 5. Het beeldkwaliteitplan A1 Bedrijvenpark vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota van de gemeente Deventer;

Het nieuwe beeldkwaliteitplan neemt het vigerende beeldkwaliteitplan als basis. Door de aanpassingen in het westelijk plangebied is ook het beeldkwaliteitplan op deze locatie aangepast. Door het actualiseren van het gehele beeldkwaliteitplan blijft het een overzichtelijk en hanteerbaar kader voor toekomstige ontwikkelingen. De Planadviesraad Welstand van de gemeente Deventer is meegenomen in de wijzigingen.

De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot het aanpassen van het beeldkwaliteitplan. Deze kan dan ook ongewijzigd worden vastgesteld, en kan onderdeel worden van de Welstandsnota.

#### 6. Het vaststellingbesluit met bijbehorende stukken ter inzage te leggen. Het vaststellingbesluit met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

De vastgestelde stukken worden gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tegen het bestemmingsplan en het exploitatieplan kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Raad van State. Tegen het beeldkwaliteitplan staat geen beroepsmogelijkheid open.

#### 7. De kadastrale eigenaren schriftelijk in kennis stellen van het vastgestelde exploitatieplan;

Conform artikel 6.14 Wro dienen de kadastrale eigenaren binnen het plangebied schriftelijk in kennis gesteld te worden van het vastgestelde exploitatieplan.

### **Ketenpartners/ participatie**

Met de Dorpsraad Epse, een aantal bewoners van de Deventerweg en de gemeente Lochem is overleg gevoerd over de voorgenomen wijzigingen. Ook is een inloopavond gehouden waar een ieder de voorgenomen plannen heeft kunnen zien. Naar aanleiding van deze gesprekken is in het ontwerpbestemmingsplan een zone opgenomen waarin bedrijven niet mogen laden- en lossen tijdens nachtelijke uren. Dit om eventuele overlast te voorkomen.

De partijen waar gesprekken mee zijn gevoerd hebben konden zich in hoofdlijnen vinden in de gepresenteerde plannen, maar hebben zich kritisch geuit tegen enkele aspecten. Deze aspecten komen naar voren in de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Voor een samenvatting en beantwoording van deze zienswijzen wordt verwezen naar de reactienota zienswijzen A1 Bedrijvenpark (bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitplan).

### **Financiële consequenties**

Het financiële resultaat voor de gemeente komt tot uiting in de gemeentelijke grondexploitatie. Dit is een ander product dan het hiervoor genoemde exploitatieplan. Het exploitatieplan is het instrument waarmee kostenverhaal (exploitatiebijdrage) en locatie-eisen worden geregeld. De rekenregels en uitgangspunten van een exploitatieplan zijn voorgeschreven in de Grondexploitatiewet.

De exploitatiebijdrage is omgerekend naar 1-1-2020 gedaald ten opzichte van de vorige herziening. Belangrijkste reden hiervoor is dat de te verhalen kosten zijn gedaald. De oorzaken hiervan zijn onder andere het kleinere oppervlak subinfrastructuur dat moet worden aangelegd en het advies dat er geen planschade meer hoeft te worden uitgekeerd. Ook de aanpassing van de parameters heeft invloed op het kostenverhaal.

De gemeentelijke grondexploitatie, waarin de financiële consequenties voor de gemeente tot uiting komen, wordt samen met het vast te stellen bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan aan de raad voorgelegd. De financiële consequenties van het ontwerp exploitatieplan, 3e herziening zijn verwerkt in de jaarrekening 2019. De gemeentelijke grondexploitatie heeft vooralsnog een negatief resultaat van € 31.136.039 op netto contante waarde per 1-1-2020. Dit bedrag is ruim 12.000 gunstiger dan bij de jaarrekening 2019 gepresenteerd. Deze afwijking zal bij de zomeractualisatie van de grondexploitatie worden gecorrigeerd.

### **Betrokkenheid van de raad**

Het vaststellen van een bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitplan is de wettelijke bevoegdheid van de gemeenteraad. Na vaststelling worden de volgende stappen genomen:

- de kadastrale eigenaren binnen het plangebied worden schriftelijk in kennis gesteld van het vastgestelde exploitatieplan;
- de indieners van de zienswijzen worden schriftelijk in kennis gesteld van de vastgestelde plannen;
- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan en exploitatieplan in het digitale Gemeenteblad en in de Staatscourant;
- Het raadsbesluit wordt met bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter visie gelegd.
- Belanghebbenden hebben de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de Raad van State tegen het vastgestelde Chw bestemmingsplan A1 Bedrijvenpark 2020 en tegen het exploitatieplan A1 Bedrijvenpark, 3e herziening. Tegen de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingen kan een ieder beroep indienen. Het bestemmingsplan en het exploitatieplan treden in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.
- Tegen het vastgestelde beeldkwaliteitplan staat geen mogelijkheid open tot het indienen van beroep. Deze treedt in werking op de eerste dag na die van de bekendmaking. En maakt vanaf die dag onderdeel uit van de welstandsnota.

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



M.A. Kossen



R.C. König