

## **Bedrijvenpark A1, herziening west**

Plantype: bestemmingsplan

Naam: Bedrijvenpark A1, herziening west

IMRO-idn: NL.IMRO.0150.D124b-VG01

Procedurestatus: vastgesteld

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Algemeen	7
1.2 Ligging plangebied	7
<b>Hoofdstuk 2 Planopzet en uitvoerbaarheid</b>	<b>9</b>
2.1 Planopzet	9
2.2 Ruimtelijke onderbouwing	9
2.3 Waterhuishouding	9
2.4 Economische uitvoerbaarheid	12
2.5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12
<b>Planregels</b>	<b>13</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>15</b>
Artikel 1 Begripsbepalingen	15
Artikel 2 Wijze van meten	16
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>17</b>
Artikel 3 Bedrijventerrein	17
Artikel 4 Verkeer	18
Artikel 5 Archeologie	19
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>21</b>
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 7 Algemene bouwregels	22
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels	23
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	24
Artikel 10 Algemene ontheffingsregels	25
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	26
Artikel 12 Algemene procedureregels	27
Artikel 13 Aanlegvergunning	28
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>29</b>
Artikel 14 Overgangsrecht	29
Artikel 15 Slotregel	30
<b>Bijlagen bij regels</b>	<b>31</b>
<b>Raadsbesluit en -voorstel</b>	<b>33</b>





# **Toelichting**



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Algemeen

De gemeenteraad van Deventer heeft op 18 november 2009 het bestemmingsplan Bedrijvenpark A1 vastgesteld. Vervolgens is het bestemmingsplan op 11 januari 2012 door een uitspraak van de Raad van State grotendeels onherroepelijk geworden. De Raad van State heeft een beperkt gedeelte in het oostelijk gedeelte van het plangebied vernietigd. Deze gronden hadden een kantoorbestemming. Ter uitvoering van deze uitspraak is een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht, t.w. bestemmingsplan Bedrijvenpark A1, 1e partiële herziening. Dit bestemmingsplan is op 18 juli 2012 vastgesteld en heeft betrekking op het oostelijk deel van het plangebied. Door een uitspraak van de Raad van State op 22 mei 2013 is dit bestemmingsplan integraal onherroepelijk geworden.

In het bestemmingsplan Bedrijvenpark A1 is de hoofdinfrastructuur specifiek vastgelegd en heeft de bestemming Verkeer. Voor het gebied Bedrijvenpark A1 geldt ook een exploitatieplan, t.w. exploitatieplan Bedrijvenpark A1. Dit exploitatieplan moet op grond van een wettelijke verplichting jaarlijks worden herzien. Vanwege de herziening van het exploitatieplan die momenteel voorligt, is het gewenst om de hoofdinfrastructuur (zoals die in bestemmingsplan Bedrijvenpark A1 is vastgelegd) te actualiseren. In de voorliggende herziening wordt de hoofdinfrastructuur vastgelegd zoals die in de huidige bestekken zijn opgenomen. Alleen de feitelijke wijzigingen tussen de bestemmingen Bedrijventerrein en Verkeer zijn op de plankaart weergegeven. Deze herziening heeft alleen betrekking op een aanpassing van de verbeelding. De bestemmingsregels zijn gelijk gebleven.

De gemeente gaat eerst over tot ontwikkeling van het oostelijk deel. Tegelijkertijd met deze herziening van het westelijk is een aparte integrale herziening van het oostelijk deel in procedure gebracht. Hierin zijn meer inhoudelijke wijzigingen opgenomen. Als de gemeente overgaat tot de daadwerkelijke ontwikkeling van het westelijk deel, zal hiervoor te zijner tijd eveneens een integrale herziening in procedure worden gebracht. Nu beperkt deze herziening zich tot de actualisering van de hoofdwegenstructuur.

### 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de stad Deventer en rijksweg A1 en ten oosten van de weg Zutphen-Deventer. Aan de zuidzijde ligt het dorp Epse. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Molbergsteeg (zie paars vierkant hieronder).





## Hoofdstuk 2 Planopzet en uitvoerbaarheid

### 2.1 Planopzet

Deze partiële herziening bestaat uit een toelichting, planregels en een verbeelding. Met deze partiële herziening worden de meest recente en actuele wegprofielen juridisch-planologisch vastgelegd. Er vindt een beperkte wijziging van en uitwisseling plaats tussen de gronden met de bestemmingen Verkeer en Bedrijventerrein. Het uitgeefbaar bedrijventerrein neemt hierdoor beperkt toe.

Alleen de verbeelding is naar aanleiding van deze aanpassing van de wegprofielen aangepast. De toelichting en regels van het (moeder)bestemmingsplan Bedrijvenpark A1 zijn op deze herziening van toepassing. Er zijn geen veranderingen aangebracht in de planregels. Deze partiële herziening moet daarom in samenhang met het bestemmingsplan Bedrijvenpark A1 worden gelezen.

### 2.2 Ruimtelijke onderbouwing

Deze herziening ziet op een aantal aanpassingen waarbij geen nationale, provinciale, dan wel waterschapsbelangen in het geding zijn. Aangezien het een beperkte aanpassing betreft van de verbeelding door het vastleggen van de actuele hoofdverkeerstructuur, is geen sprake van een grootschalige ontwikkeling. Het effect van deze ontwikkeling op voornoemde aspecten is dan ook minimaal. Kortheidshalve wordt daarom verwezen naar de toelichting op het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark A1'. Hierin is uitvoerig ingegaan op de van toepassing zijnde beleidskaders, behoefte-onderzoeken, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie en archeologie, mobiliteit, water en milieu-aspecten. Hierna wordt wel specifiek ingegaan op de consequenties van deze planherziening voor de waterhuishouding.

### 2.3 Waterhuishouding

De watertoets is een wettelijke verplichting voor plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij (herziene) ruimtelijke plannen en besluiten met als doel negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor watersystemen te benutten. Relevant beleid Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. In het Waterbeheerplan 2010-2015 van Waterschap Rijn en IJssel staat het beleid beschreven op een drietal hoofdthema's. Voor het thema Veiligheid is bescherming tegen hoog water op de rivieren het speerpunt. Het functioneren van de primaire en regionale waterkeringen staat hierbij centraal. Het thema Watersysteembeheer is gericht op het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "Vasthouden-Bergen-Afvoeren". Voor de waterkwaliteit is het uitgangspunt "stand still - step forward". Watersysteembenadering en integraal waterbeheer dienen als handvatten voor het benutten van de natuurlijke veerkracht van een watersysteem. Het einddoel is een robuust en klimaatbestendig watersysteem voor de toekomst. Voor het thema Waterketenbeheer streeft Waterschap Rijn en IJssel naar een goed functionerende waterketen waarbij er een optimale samenwerking met de gemeenten wordt nagestreefd. Ruimtelijke ordening en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Er is meer ruimte nodig voor het waterbeheer van de toekomst. Ook op andere terreinen, zoals recreatie, wonen en landbouw speelt water een centrale rol. Het waterschap wil in het watertoetsproces vroegtijdig meedenken over de rol van het water in de ruimtelijke ontwikkeling en wil samen met de gemeente op zoek naar de bijdrage die water kan leveren aan de verbetering van de leefomgeving.

#### Watertoetstabel

Waterschap Rijn en IJssel heeft een watertoetstabel ontwikkeld waarmee met een aantal vragen in beeld te brengen is welke wateraspecten relevant zijn en met welke intensiteit het watertoetsproces doorlopen dient te worden.

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Ja	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m <sup>3</sup> /uur?	Ja	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Ja	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m <sup>2</sup> ?	Ja	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m <sup>2</sup> ?	Ja	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja	
Oppervlaktewater-kwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Ja	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Ja	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Ja	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Ja	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2

Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1
-----------------	---	-----	---

### Watertoetsproces

Op basis van de watertoetstabel wordt de conclusie getrokken dat er wel waterbelangen in of nabij het plangebied spelen. Om deze reden is er nader wateradvies ingewonnen bij het waterschap.

Door de inpassing van de actuele hoofdverkeersstructuur krijgt een zeer beperkt gedeelte met de bestemming 'Verkeer' een bedrijfsbestemming. De benodigde waterretentie conform het Waterhuishoudingsplan is gepland op gronden met bestemming 'Groen'. Binnen de bestemming 'Groen' zijn onder meer waterhuishoudkundige voorzieningen, watergangen en waterpartijen toegestaan. Deze gronden met een groenbestemming zijn buiten de hoofdinfrastructuur gelegen en worden door deze planherziening ongemoeid gelaten. De benodigde waterretentie blijft hierdoor gewaarborgd. Geconcludeerd kan worden dat door deze planontwikkeling geen nadelige gevolgen zijn te verwachten voor de waterhuishouding.

Op 4 augustus 2014 heeft vooroverleg plaatsgevonden met het waterschap Rijn en IJssel en het waterschap geeft aan dat er geen waterbelangen in het geding zijn, omdat het om een uitwisseling van verhard oppervlak gaat. Het waterschap kan dus instemmen met dit bestemmingsplan.

### Overstromingsrisicoparaagraaf

Het plangebied ligt binnen de dijkkring 51: Gorssel. Dit is een wettelijk vastgelegd dijkkringgebied, waarbinnen alleen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk zijn indien in het plan voorwaarden worden opgenomen om de veiligheid ook op lange termijn voldoende te waarborgen. Door klimaatveranderingen moeten meer rekening gehouden worden met de gevolgen van een overstroming. Inzet is het voorkomen van slachtoffers (rampenbeheersing) en van economische schade (gevolgenbeperking). In deze overstromingsrisicoparaagraaf wordt ingegaan op de risico's bij overstroming en de stand van zaken van maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken. De dijkkring betreft een gebied met een risico op overstroming (minder snel en ondiep onderlopende gebieden) en heeft volgens de Waterwet een gemiddeld overschrijdingskans van 1/1250 per jaar. De primaire keringen worden op veiligheid beoordeeld door de beheerders. De Europese richtlijn overstromingsrisico's (2007) verplicht tot het inzetten van drie instrumenten voor een betere bescherming tegen overstromingen: een voorlopige risicobeoordeling (gereed in 2011), kaarten (gereed 2014) en risicobeheersplannen (in werking per 22 december 2015). De richtlijn geldt voor de binnendijkse (dijkringen) en buitendijkse gebieden van de IJssel. Voor woon- en werkgebieden dienen rampenplannen opgesteld te worden. De gemeente Deventer zal de komende jaren samen met de Waterschappen en Rijkswaterstaat de overstromingsrisico's in het dijkkringgebied onderzoeken en hiervoor beleid opstellen. Voor 2015 zullen in het kader van het rijksprogramma Ruimte voor de Rivier maatregelen bij Deventer worden uitgevoerd, die bij hoogwater een dalend effect hebben op de waterstand.

Deze bestemmingsplanherziening betreft geen grootschalige ontwikkeling. Het effect van deze ontwikkeling, die een zeer beperkte toename in de verharding tot gevolg kan hebben (Verkeer wordt Bedrijventerrein), op het overstromingsrisico is dan ook minimaal.

## 2.4 Economische uitvoerbaarheid

Voor het bedrijvenpark A1 is een exploitatieplan opgesteld. Reden hiervoor is dat de grond deels in eigendom van derden is en er niet met alle eigenaren een overeenkomst is gesloten over het verhalen van de kosten en de eisen die de gemeente stelt aan het ontwikkelen van het bedrijventerrein.

In het exploitatieplan is onder andere aangegeven wat de kosten voor het ontwikkelen van het gebied zijn en hoe deze kosten worden gedekt. In het geval van Bedrijvenpark A1 is dit vooral door verkoop van grond en het verhalen van kosten op de grondeigenaren. Daarnaast zijn er subsidies, waaronder de bijdrage Spoorse Doorsnijdingen, en gemeentelijke bijdragen. Hiermee wordt het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar. De onderbouwing hiervan is opgenomen in het exploitatieplan.

## 2.5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6, eerste lid, aanhef en onder e van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat een beschrijving dient te worden opgenomen van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.

### Inspraak

Deze herziening is niet voor inspraak ter inzage gelegd. Het plan is overeenkomstig het vastgesteld ruimtelijk beleid. Uiteraard blijft de mogelijkheid bestaan om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan.

### Vooroverleg

Het zogenaamde "moederplan", bestemmingsplan Bedrijvenpark A1, is in het kader van het verplichte vooroverleg conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening onder andere voorgelegd aan provincie Overijssel en Waterschap Rijn en IJssel. Genoemde instanties konden instemmen met het moederplan. Daarbij valt deze actualisatie binnen de provinciale vrijstellingslijst van Gedeputeerde Staten van Overijssel en kan nieuw vooroverleg achterwege blijven. Op 4 augustus 2014 heeft vooroverleg plaatsgevonden met het waterschap Rijn en IJssel.

Omtrent het vooroverleg met het Rijk kan gemeld worden dat voor het onderhavige plan geen nationale belangen in het geding zijn. Op 1 januari 2012 is de VROM-Inspectie samengevoegd met de Inspectie V&W tot de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). De ILT heeft geen adviserende en coördinerende rol met betrekking tot de advisering op voorontwerp ruimtelijke plannen. Dit heeft als gevolg dat gemeenten na 1 januari 2012 geen gecoördineerd rijksadvies op een voorontwerpplan meer ontvangen. De VROM-Inspectie reageert vanaf januari inhoudelijk niet meer op nieuw toegezonden plannen.

# **Planregels**



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begripsbepalingen

Artikel 1.1 wordt als volgt gewijzigd:

#### 1.1 *plan:*

het bestemmingsplan Bedrijvenpark A1, herziening west met indentificatienummer NL.IMRO.0150.D124b-VG01 van de gemeente Deventer;

Artikel 1.2 wordt als volgt gewijzigd:

#### 1.2 *bestemmingsplan:*

de geometrische bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en de daarbijbehorende bijlagen;

## **Artikel 2     Wijze van meten**

Geen wijzigingen.



## **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

### **Artikel 3 Bedrijventerrein**

Geen wijzigingen.

## **Artikel 4    Verkeer**

Geen wijzigingen.

## **Artikel 5 Archeologie**

Geen wijzigingen.



## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 6    Anti-dubbelregel**

Geen wijzigingen.

## **Artikel 7    Algemene bouwregels**

Geen wijzigingen.

## **Artikel 8    Algemene aanduidingsregels**

Geen wijzigingen.

## **Artikel 9     Algemene gebruiksregels**

Geen wijzigingen.



**Artikel 10 Algemene ontheffingsregels**

Geen wijzigingen.

## **Artikel 11 Algemene wijzigingsregels**

Geen wijzigingen.

## **Artikel 12 Algemene procedureregels**

Geen wijzigingen.

## **Artikel 13    Aanlegvergunning**

Geen wijzigingen.

## **Hoofdstuk 4    Overgangs-en slotregels**

### **Artikel 14    Overgangsrecht**

#### **14.1    *Geluidzone - industrie***

Geen wijzigingen.

#### **14.2    *Vrijwaringszone - straalpad***

Geen wijzigingen.

## **Artikel 15 Slotregel**

Geen wijzigingen.

## **Bijlagen bij regels**

Geen wijzigingen.





## **Raadsbesluit en -voorstel**

## RAADSVOORSTEL

Onderwerp	A1 Bedrijvenpark herziening BP EP en bkp (vaststelling)		
Raadsvergadering	28-01-2015	Politieke markt d.d.	--
Agendapunt		Portef.houder	Weth. Hartogh Hays
Voorstelnummer	2014-002478	BenW-besluit d.d.:	13 januari 2015
Team	ROB		

### Voorstel

1. het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark A1, herziening west' vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.150.D124b-VG01.GML met de bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de lokatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart versie december 2013;
2. het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark A1, herziening oost' gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage 1. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.150.D124c-VG01.GML met de bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de lokatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart versie december 2013;
3. het exploitatieplan 'Bedrijvenpark A1, tweede herziening' gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage 1;
4. het beeldkwaliteitsplan 'A1 Bedrijvenpark Deventer' als onderdeel van de Welstandsnota van de gemeente Deventer vast te stellen;
5. de grondexploitatie 'A1 Bedrijvenpark' vast te stellen;
6. gehelmhouding op te leggen op de grondexploitatie 'A1 Bedrijvenpark' op grond van artikel 55 van de Gemeentewet;
7. deze nota openbaar te maken, behoudens de grondexploitatie 'A1 Bedrijvenpark' conform het besluit onder 6.

### Kern van het raadsvoorstel

Voor het A1 Bedrijvenpark zijn reeds bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, een exploitatieplan, een beeldkwaliteitsplan en een grondexploitatie vastgesteld. Op grond daarvan is het bouwrijpmaken momenteel in volle gang en worden kavels verkocht. Vanuit de markt en gegeven de economische omstandigheden is er 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. De wet vereist bovendien dat een exploitatieplan net als een bestemmingsplan digitaal wordt gepubliceerd. Deze omstandigheden, samen met de wettelijk vereiste jaarlijkse herziening van het exploitatieplan, leiden tot het nu voorliggende raadsvoorstel en conceptraadsbesluit. Met ingang van 16 oktober tot 26 november 2014 hebben de volgende stukken ter visie gelegen:

- ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijvenpark A1, herziening west';
- ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijvenpark A1, herziening oost';
- ontwerpexploitatieplan 'Bedrijvenpark A1, tweede herziening';
- ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'A1 Bedrijvenpark Deventer'.

Tegen deze plannen zijn geen zienswijzen ingediend en er kan tot vaststelling door de gemeenteraad worden overgegaan.

#### **Beoogd resultaat**

Met deze besluiten wordt beoogd een actueel juridisch, planologisch, ruimtelijk en financieel kader te creëren dat past bij de ontwikkelingen anno 2014/2015 voor A1 Bedrijvenpark. Uitgangspunt hierbij is een maximale flexibilisering binnen kaders, zodat kansen kunnen worden geboden aan belangstellenden die zich willen vestigen op A1 Bedrijvenpark.

#### **Kader**

- Wro, Inspraakverordening Deventer, Awb, Grondexploitatiewet;
- Bestemmingsplan 'Bedrijvenpark A1' (vastgesteld d.d. 18-11-2009), bestemmingsplan 'Bedrijvenpark A1, 1e partiële herziening' (vastgesteld 18-07-2012), wijzigingsplan 'Bedrijvenpark A1, hotel- en congresaccommodatie' (vastgesteld 11-02-2014);
- Exploitatieplan 'Bedrijvenpark A1' (juli 2012) en het exploitatieplan 'Bedrijvenpark A1, 1e herziening' (september 2013).

#### **Argumenten ten behoeve van de raad**

Met de voorgestelde herzieningen van bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan is beoogd meer flexibiliteit aan te brengen door het vereenvoudigen en verminderen van regels. Hierdoor kan de gemeente sneller handelen en wordt het terrein aantrekkelijker voor kopers.

#### **Besluitpunt 1. Bestemmingsplannen 'Bedrijvenpark A1, herziening oost'**

De gemeenteraad heeft op 18 november 2009 het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark A1' vastgesteld. Vervolgens is het bestemmingsplan op 11 januari 2012 door een uitspraak van de Raad van State grotendeels onherroepelijk geworden. De Raad van State heeft destijds een beperkt gedeelte in het oostelijk gedeelte van het plangebied vernietigd. Deze gronden hadden een kantoorbestemming. Ter uitvoering van deze uitspraak is een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht, t.w. bestemmingsplan 'Bedrijvenpark A1, 1e partiële herziening'. Dit bestemmingsplan is op 18 juli 2012 vastgesteld en heeft betrekking op het oostelijk deel van het plangebied. Met de uitspraak van de Raad van State op 22 mei 2013 is dit bestemmingsplan integraal onherroepelijk geworden. Op 11 februari 2014 is het wijzigingsplan 'Bedrijvenpark A1, hotel- en congresaccommodatie' vastgesteld door het college ten behoeve van de vestiging van Hotel Van der Valk. Dit betreft een wijziging op grond van het voorgenoemde bestemmingsplan 'Bedrijvenpark A1, 1e partiële herziening' en is gelegen in het noordoostelijk gedeelte van het plangebied. Dit wijzigingsplan is inmiddels onherroepelijk.

Het is gewenst om de eerste partiële herziening (oostelijk deel) op een aantal punten aan te passen en te actualiseren. Hiervoor is bestemmingsplan 'Bedrijvenpark A1, herziening oost' opgesteld. Ten behoeve van de leesbaarheid is ervoor gekozen om het gehele plangebied van deze herziening integraal in procedure te brengen. Het wijzigingsplan 'Bedrijvenpark A1, hotel- en congresaccommodatie' is in deze partiële herziening verwerkt (geconsolideerd).

Eén van de wijzigingen in dit bestemmingsplan betreft de groen c.q. retentiezone in het noordoostelijk deel van het bedrijventerrein. Gebleken is dat deze strook niet noodzakelijk is voor waterretentie en bovendien een effectieve verkaveling in de weg staat. Daarom is de betreffende strook in de herziening bestemd als bedrijventerrein. Het waterschap heeft ingestemd met deze aanpassing.

Verder wordt binnen de bestemming bedrijventerrein, in aansluiting op de detailhandelsvisie, toegestaan:

- detailhandel die zich uitsluitend toelegt op postorderactiviteiten en/of verkoop via internet;
- verkoop aan particulieren binnen groothandelsbedrijven waarvoor elders in Deventer binnen de detailhandelsstructuur geen ruimte is of inpassing niet mogelijk is.

Voor het overige zijn er regels geschrapt, aangepast of vereenvoudigd, o.a.:

- schrappen nadere eisen t.a.v. de zijdelingse perceelsgrens;
- schrappen minimaal bebouwingspercentage van 50%;
- aanpassen parkeernormen.
- 

Voor een exact overzicht wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 2.2 en 2.3 van het bestemmingsplan.

#### *Ambtshalve wijzigingen*

Het bestemmingsplan dient gewijzigd te worden vastgesteld. Het betreft onderstaande punten.

#### 1. Toevoegen begrip groothandel.

In het bestemmingsplan is de bepaling opgenomen dat verkoop aan particulieren binnen groothandelsbedrijven is toegestaan, waarvoor elders in Deventer binnen de detailhandelsstructuur geen ruimte is of inpassing niet mogelijk is. Ter verduidelijking is in de begripsbepalingen onder 1.20 het begrip groothandel toegevoegd (de overige bepalingen zijn vernummerd). Tevens is in paragraaf 3.2 van de toelichting een nadere uitleg van deze bepaling gegeven.

#### 2. Bouwhoogte bouwwerken geen gebouw zijnde

In artikel 3.2.2 onder e is onvoldoende rekening gehouden met de bouw van bouwwerken geen gebouw zijnde die hoger zijn dan 2 m (anders dan technische installaties). Vanuit de praktijk is het gewenst dat bouwwerken, geen gebouw zijnde gebouwd kunnen worden met een grotere hoogte. Hierbij de maximale hoogte bepaald op 8 m. Deze hoogte is afgestemd op de maximale hoogte die in het zuidelijk deel van het bedrijvenpark is toegestaan.

#### 3. Parkeernorm in bestemmingsplan

Het was tot voor kort gebruikelijk om het stellen van parkeerelsen te regelen via de Bouwverordening en niet via het bestemmingsplan. De landelijke wetgever heeft echter de wens om het parkeren te regelen via bestemmingsplannen. Bij de invoering van de Wet ruimtelijke ordening 2008 was beoogd om de parkeereis op grond van de Bouwverordening te schrappen. Om die reden zijn in de bestemmingsplannen 'Bedrijvenpark A1' en 'Bedrijvenpark A1, 1e partiele herziening' parkeernormen opgenomen. De betreffende bepaling is echter nooit in werking getreden. Een belangrijke reden om die mogelijkheid uiteindelijk toch in stand te laten, was dat bij veel gemeenten vragen rezen over de wijze waarop het parkeren in het bestemmingsplan zou kunnen worden geregeld. Het was de vraag of de flexibele wijze waarop de regeling in de bouwverordening was vormgegeven, ook mogelijk is in een bestemmingsplan. Het opnemen van vaste parkeernormen in bestemmingsplannen is namelijk inflexibel. In latere bestemmingsplannen is er daarom voor gekozen om geen parkeerregeling meer op te nemen, waardoor de parkeerbepalingen uit de Bouwverordening van toepassing zijn. Om die reden was in het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijvenpark A1, herziening oost' de parkeereis geschrapt. Op 29 november jl. is echter de Reparatiewet BZK in werking getreden. Deze wet neemt de wettelijke grondslag weg voor de stedenbouwkundige bepalingen in de Bouwverordening. Dit betekent dat het parkeren in bestemmingsplannen geregeld moet worden. Voor bestaande bestemmingsplannen geldt een overgangsregeling tot 1 juli 2018. In nieuwe bestemmingsplannen moeten parkeernormen vanaf

29 november in het bestemmingsplan opgenomen worden. Aan artikel 3.1.2, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening is de bepaling toegevoegd dat een bestemmingsplan regels kan bevatten waarvan de uitleg bij het gebruik van een bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Ter uitvoering van deze wetswijziging zijn de artikelen 13.2, 13.3 en 13.4 toegevoegd, waarin nadere eisen worden gesteld ten aanzien van het parkeren van auto's, fietsen en het laden/lossen van goederen.

#### **Besluitpunt 2. Bestemmingsplan 'Bedrijvenpark A1, herziening west'**

Naast deze herziening voor het oostelijke deel is een herziening voor het westelijk deel van het Bedrijvenpark A1 in procedure gebracht. Dit betreft een herziening van het (moeder)bestemmingsplan 'Bedrijvenpark A1' en het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein A1, herziening west'. Deze herziening betreft uitsluitend een aanpassing van de verbeelding vanwege de actualisatie van de hoofdinfrastructuur. Hierdoor is het uitgeefbaar gebied beperkt groter geworden. Alleen de feitelijke wijzigingen tussen de bestemmingen Bedrijventerrein en Verkeer zijn op de plankkaart weergegeven. Indien noodzakelijk zullen op een later moment nog wijzigingen in West moeten worden aangebracht afhankelijk van de ontwikkelingen de komende jaren.

#### **Besluitpunt 3. Exploitatieplan 'Bedrijvenpark A1, tweede herziening'**

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. Het exploitatieplan dient volgens de Wro jaarlijks te worden herzien. In deze herziening is de begroting geactualiseerd met inachtneming van de gerealiseerde werken. Dit resulteert in een nieuw bedrag voor de exploitatiebijdrage. De locatie-eisen zijn bovendien aangepast ten behoeve van de hiervoor geschetste flexibilisering en overeenkomstig de herzieningen van het bestemmingsplan. Het exploitatieplan is tenslotte opgesteld conform de digitale standaarden die sinds 1 juli 2014 van toepassing zijn. De opzet van de tekst is daardoor gewijzigd en de toetsing van aanvragen om omgevingsvergunning wordt hiermee eenduidiger.

#### **Ambtshalve wijzigingen**

De verkleining van de retentie van 9.242 m<sup>2</sup> naar 5.749 m<sup>2</sup> (een verkleining van 3.463 m<sup>2</sup>) heeft effect op de exploitatieopzet. De retentie is ingetekend op grond van de gemeente, in het middenterrein. Door de verkleining neemt de uitgeefbare grond van de gemeente op het middenterrein dus toe en daarmee het totale oppervlak uitgeefbare grond.

Door toename van de uitgeefbare grond van de gemeente, neemt ook de potentiële opbrengst toe. Dit zorgt voor een verschuiving in de verdeling van de opbrengst tussen de grondeigenaren en daarmee tot een verschuiving van de verdeling van de te verhalen kosten. Dit leidt tot wijzigingen in tabellen 1, 3, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 15, 16, 17 en 19 en de begeleidende tekst, zoals opgenomen in bijlage 10 van de regels en in bijlagen 10i en 10l. Tevens zijn de kaarten in de bijlagen 3, 4, 5 en 6 gewijzigd en zijn in de Locatie-eisen (bijlage 7) twee dwarsprofielen aangepast. Ook is de tekst in paragraaf 1.3 geactualiseerd en is de tabel exploitatiebijdrage per exploitant aangepast. Tenslotte is de afwijkingbepaling in artikel 6.4.1 aangepast.

#### **Besluitpunt 4. Beeldkwaliteitsplan A1 Bedrijvenpark Deventer**

Het nieuwe beeldkwaliteitsplan neemt het vigerende gebiedsgerichte welstandsbeleid als basis en voegt daar uitsluitend ten behoeve van de kwaliteit van de zichtlocaties langs de A1 en de duurzaamheid van plannen extra regels aan toe. Dit geeft een overzichtelijk en hanteerbaar kader voor toekomstige ontwikkelingen. De regels sluiten aan bij het huidige welstandsbeleid zoals is vastgelegd in de Welstandsnota van de gemeente Deventer. De Planadviesraad Welstand van de gemeente Deventer heeft ingestemd met deze vernieuwing van de beeldkwaliteitsregels en aangegeven dat hij in het nieuwe beeldkwaliteitsplan een bruikbaar toetsingskader ziet.

### **Besluitpunten 5-7 Grondexploitatie A1 Bedrijvenpark**

De gemeenteraad neemt via de P&C-cyclus besluiten over de grondexploitaties. Bij grote wijzigingen of bij besluitvorming over ruimtelijke plannen, wordt buiten de P&C-cyclus een grondexploitatie aan de gemeenteraad aangeboden. Deze grondexploitatie is gebaseerd op de hierboven genoemde documenten. Hierin wordt de meest actuele informatie in geld uitgedrukt. Daarnaast is gekeken naar de economische situatie, de voortgang van de uitvoering en de voortgang van verkoop grondverkoop. Mede hierdoor zijn het uitgifte tempo en de uitgifteprijs aangepast ten opzichte van de grondexploitatie uit 2012.

De toelichting op de grondexploitatie (bijlage 5) gaat in detail in op de gevolgen van de tweede herziening van het exploitatieplan.

### **Ketenpartners/ participatie**

Met de Vereniging Woonmilieu Epse, de Dorpsraad Epse, de Planadvies Raad (welstand) en het Waterschap Rijn en IJssel is overleg gevoerd over de voorgenomen wijzigingen. De Vereniging Woonmilieu Epse en de Dorpsraad Epse kunnen zich vinden in de voorgenomen aanpassingen en geven aan graag als constructief gesprekspartner betrokken te willen blijven in de verdere ontwikkeling. De Planadviesraad heeft aangegeven akkoord te zijn met het beeldkwaliteitsplan. De provincie Overijssel en waterschap Groot Salland kunnen instemmen met de ontwerp-bestemmingsplannen. Tijdens de ter visie legging van de ontwerpplannen zijn geen zienswijzen ingediend.

### **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. In bijlage 2 van de grondexploitatie wordt nader ingegaan op de relatie tussen het exploitatieplan en de gemeentelijke grondexploitatie. De exploitatiebijdrage is gedaald ten opzichte van de vorige herziening. Belangrijkste reden hiervoor is dat de (civieltechnische) kosten lager uitvallen. De gemeentelijke grondexploitatie, waarin de financiële consequenties voor de gemeente tot uiting komen, dient samen met het vast te stellen bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan aan de raad voorgelegd te worden.

De gemeentelijke grondexploitatie heeft vooralsnog een (indicatief) negatief resultaat van € 19.627.635. Bij de Jaarrekening 2013 is al een verliesvoorziening ingesteld van € 20.064.487. Het nu gecalculerde tekort is dus op te vangen binnen deze verliesvoorziening. De effecten op de begroting worden binnenkort vastgesteld middels de MPG (Meerjarenperspectief Grondexploitaties).

### **Betrokkenheid van de raad**

Na vaststelling van de bestemmingsplannen, het exploitatieplan en het beeldkwaliteitsplan worden de volgende stappen genomen:

- publiceren van deze besluiten in het digitale Gemeenteblad en in de Staatscourant;
- de vastgestelde bestemmingsplannen en het exploitatieplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

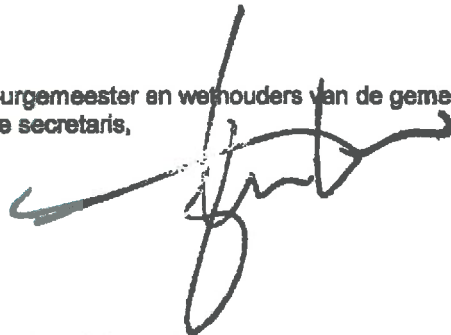
De bestemmingsplannen en het exploitatieplan treden in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

### **Crisis- en herstelwet**

In artikel 1.1. lid 1 van de Crisis- en herstelwet is bepaald dat afdeling 2 van de wet van toepassing op

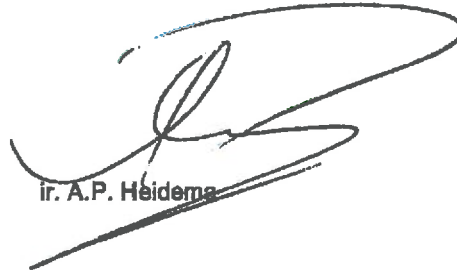
de in bijlage II bedoelde ruimtelijke en infrastructurele projecten. A1 Bedrijvenpark is in deze bijlage opgenomen. Hierdoor zijn de in afdeling 2 opgenomen procedurebepalingen van toepassing op voornoemde besluiten. Deze procedurebepalingen betekenen met name een versnelling in de beroepsfase.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,  
de secretaris,



drs. A.L.C.S. Lantain

de burgemeester,



ir. A.P. Heiderma

## RAADSBESLUIT

**Onderwerp** A1 Bedrijvenpark herziening BP EP en bkp  
**Voorstelnummer** 2014-002478  
**Raadstafel d.d.** 4 februari 2015  
**Raadsvergadering** 18 februari 2015

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 januari 2015, nummer 2014-002478.

### BESLUIT

- 1 het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark A1, herziening west' vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.150.D124b-VG01.GML met de bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de lokatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart versie december 2013;
- 2 het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark A1, herziening oost' gewijzigd vast te stellen, conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage Ambtshalve wijzigingen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.150.D124c-VG01.GML met de bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de lokatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart versie december 2013;
- 3 het exploitatieplan 'Bedrijvenpark A1, tweede herziening' gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage Ambtshalve wijzigingen;
- 4 het beeldkwaliteitsplan 'A1 Bedrijvenpark Deventer' als onderdeel van de Welstandsnota van de gemeente Deventer vast te stellen;
- 5 de grondexploitatie 'A1 Bedrijvenpark' vast te stellen;
- 6 geheimhouding op te leggen op de grondexploitatie 'A1 Bedrijvenpark' op grond van artikel 55 van de Gemeentewet;
- 7 dit besluit openbaar te maken, behoudens de grondexploitatie 'A1 Bedrijvenpark' conform het besluit onder 6.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 18 februari 2015  
De raad voornoemd,  
de griffier,

de voorzitter,



drs. S.J. Peet



ir. A.P. Heidema





# Nota ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan 'Bedrijvenpark A1, herziening oost'  
Exploitatieplan 'Bedrijvenpark A1, tweede herziening'

*februari 2015*

**Uitgave: Team Ruimtelijk Ontwerp en Beheer**

# 1 Aanpassingen toelichting/regels bestemmingsplan 'Bedrijvenpark A1, herziening oost'

## 1. Verkoop particulieren binnen groothandelsbedrijven

### a. Regels:

Ter verduidelijking is in de definitiebepalingen de definitie van groothandel opgenomen en zijn de overige leden vernummerd:

#### 1.20 groothandel

het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, ter verhuur, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan bedrijfsmatige afnemers (hieronder begrepen alle ondernemingen, instellingen en andere organisaties – zowel met als zonder winstoogmerk - die producten leveren of diensten verlenen), die die goederen kopen respectievelijk huren voor gebruik, verbruik of aanwending in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

### b. Toelichting

Paragraaf 2.2. onder 2 en paragraaf 3.2 zijn hierop aangepast.

## 2. Verschrijving bouw- en goothoogte

### a. Regels:

Op de verbeelding staan ten behoeve van de maatvoering de aanduidingen "maximum bouwhoogte (m)" en "minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)". Omdat dit niet correct stond vermeld in de planregels is artikel 3.2.2. onder d gewijzigd:

- d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet minder en niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduidingen 'maximum bouwhoogte (m)' en 'minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';

## 3. Bouwhoogte bouwwerken geen gebouw zijnde

### a. Regels:

In artikel 3.2.2 onder e is onvoldoende rekening gehouden met de bouw van bouwwerken geen gebouw zijnde die hoger zijn dan 2 m (anders dan technische installaties). Vanuit de praktijk is het gewenst dat bouwwerken, geen gebouw zijnde gebouwd kunnen worden met een grotere hoogte. Hierbij de maximale hoogte bepaald op 8 m. Deze hoogte is afgestemd op de maximale hoogte die in het zuidelijk deel van het bedrijvenpark is toegestaan.

Hiertoe is 3.2.2. onder e uitgebreid met de volgende bepaling:

voor de uitoefening van het bedrijf noodzakelijke bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevelrooilijn	8 m
---	-----

### b. Toelichting

Paragraaf 2.2. onder 6 is toegevoegd en de overige nummers zijn vernummerd.

#### **4. Parkeereisen auto en fiets / laden en lossen goederen**

##### **a. Regels**

Tot voor kort werden in bestemmingsplannen van de gemeente Deventer geen parkeernormen opgenomen, waardoor de parkeernormen uit de Bouwverordening van toepassing waren. In dit bestemmingsplan waren echter wel aparte parkeernormen vastgelegd. Omdat de gemeente streeft naar standaardisatie en een eenduidige toepassing van bestemmingsplannen en parkeernormen is er voor gekozen om de artikelen die verwijzen naar de parkeernormen te schrappen. Daarom waren in het ontwerpbestemmingsplan artikel 3.2.2 onder a sub 3, artikel 3.4.3 en bijlage 5 geheel geschrapt. Vanwege het vervallen van de stedenbouwkundige bepalingen in de Bouwverordening (per 29 november 2014) dienen nu in bestemmingsplannen parkeereisen opgenomen te worden. Hiertoe zijn de artikelen 13.2-13.4 toegevoegd.

##### **13.2 Parkeereisen auto**

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate - zijnde de (toename van de) parkeerbehoefte - ruimte wordt aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder onbebouwde terrein dat bij de gebouw behoort;
- b. Aan lid a wordt geacht te zijn voldaan indien het aantal parkeerplaatsen op de locatie zoals aangegeven onder lid a ten minste overeenkomt met het aantal parkeerplaatsen dat voor het betreffende gebied en de betreffende functie is genoemd in de Nota Parkeernormen 2013 met de bijbehorende gebiedsindelingskaart;
- c. De maatvoering van de parkeervoorzieningen, alsmede het ontwerp van de parkeergelegenheid zal moeten voldoen aan gangbare richtlijnen op het gebied van de inrichting van parkeerplaatsen. Dit is in eerste instantie het handboek openbare ruimte van de Gemeente Deventer en vervolgens NEN 2443, uitgave 2013.
- d. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het in lid a en of b bepaalde:
  1. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien;
  2. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.
- e. In het geval de omgevingsvergunning op grond van lid d, onder 1, wordt verleend in afwijking van het bepaalde in lid a, op grond van het feit dat in het openbaar gebied reeds is dan wel nog zal worden voorzien in de nodige openbare parkeer- of stallingsruimte, zijn burgemeester en wethouders bevoegd aan de omgevingsvergunning de verplichting tot betaling van een parkeerbijdrage te verbinden. De hoogte van de bijdrage is vastgelegd in de Nota Parkeernormen 2013 en kan door burgemeester en wethouders al dan niet jaarlijks worden aangepast aan het Prijsindexcijfer voor de productie van gebouwen van het CBS.
- f. Het bevoegd gezag kan in bijzondere gevallen de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van de normen als bedoeld in lid b, indien op grond van deugdelijk en door de gemeente goedgekeurd onderzoek wordt aangetoond dat toepassing van de norm in relatie tot het werkelijk beoogde gebruik tot een wezenlijk andere daadwerkelijke parkeerbehoefte leidt.

### 13.3 *Parkeereisen fiets*

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat ten behoeve van het stallen van fietsen in voldoende mate fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, dan wel in de directe omgeving, indien de omvang of de bestemming van een gebouw, niet zijnde een woning, daartoe aanleiding geeft. Aan de eis als bedoeld in lid a wordt geacht te zijn voldaan indien:
  1. het aantal fietsparkeerplaatsen op de locatie zoals aangegeven onder lid 1 ten minste overeenkomt met het aantal parkeerplaatsen dat voor de betreffende functie is genoemd in de Nota Parkeernormen 2013 (fietsparkeernormen);
  2. de kwaliteit van deze fietsparkeerplaatsen minimaal gelijkwaardig is aan één van de standaard-oplossingen fietsparkeren zoals genoemd in de nota 'Nota standaardoplossingen fietsparkeren' voor zover deze standaardoplossing van toepassing is verklaard voor de betreffende doelgroep en functie en locatie van het gebouw, en
  3. de loopafstand van deze fietsparkeerplaatsen tot een voor de betreffende doelgroep doorgaans te gebruiken ingang van het gebouw maximaal even lang is als genoemd bij bovenbedoelde standaardoplossingen
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het in lid a en/of b bepaalde:
  1. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien;
  2. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
  3. betaling
- c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het in lid b bepaalde:
  1. indien op grond van deugdelijk en door de gemeente goedgekeurd onderzoek wordt aangetoond dat toepassing van de norm in relatie tot het werkelijk beoogde gebruik tot een wezenlijk andere daadwerkelijke parkeerbehoefte leidt.

### 3.4 *Laden en lossen*

- a. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, kan een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen slechts worden verleend indien wordt aangetoond dat in deze behoefte in voldoende mate wordt voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het hiervoor bepaalde:
  1. voor zover op andere wijze in de nodige laad- of losruimte wordt voorzien;
  2. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

- b. Toelichting  
Paragraaf 2.2 onder 4 is hierop aangepast.

## 2 Aanpassingen toelichting/regels exploitatieplan Bedrijvenpark A1, tweede herziening

1. Paragraaf 1.3 deel A  
Paragraaf 1.3 is tekstueel geactualiseerd vanwege de bestemmingsplanherzieningen die eveneens in procedure zijn gebracht.
2. Bijlagen deel B
  - a. De kaarten in de bijlagen 3, 4, 5 en 6 zijn vervangen door nieuwe kaarten.
  - b. Twee dwarsprofielen in bijlage 7 zijn vervangen.
  - c. De tabellen 1, 3, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 15, 16, 17 en 19 en de begeleidende tekst, zoals opgenomen in bijlage 10 en bijlagen 10i en 10l zijn aangepast.
3. Deel B:
  - a. De tabel Exploitatiebijdrage per exploitant is vervangen door een aangepaste tabel.
  - b. Artikel 6.4.1 is vervangen door het volgende artikel:

6.4.1. 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 situatie oost, Bijlage 4 Kaart Inrichtingsplan situatie west, Bijlage 5 Kaart Waterhuishoudingsplan situatie oost, Bijlage 6 Kaart Waterhuishoudingsplan situatie west) in Deelgebied 1 en/ of deelgebied 2 met dien verstande dat:

    - a. bij de aanvraag aangetoond wordt dat dit geen invloed heeft op de totaal te realiseren minimale hoeveelheid waterberging conform het waterhuishoudingsplan en oplegnotitie (bijlage 8);
    - b. het functioneren van het watersysteem in zijn geheel in stand blijft conform de uitgangspunten zoals genoemd in Bijlage 8;
    - c. maximaal hetzelfde grondoppervlak gebruikt wordt.

