

Bedrijvenpark A1, herziening oost

Plantype: bestemmingsplan

Naam: Bedrijvenpark A1, herziening oost

IMRO-idn: NL.IMRO.0150.D124c-VG01

Procedurestatus: vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
2.1 Ligging plangebied	9
2.2 Wijzigingen in de planregels	10
2.3 Wijzigingen op de verbeelding	11
Hoofdstuk 3 Ruimtelijke onderbouwing	13
3.1 Algemeen	13
3.2 Detailhandelsbeleid 2014-2020	13
3.3 Milieu-aspecten	14
3.4 Waterhuishouding	17
Hoofdstuk 4 Planopzet en juridische aspecten	21
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	23
5.1 Economische uitvoerbaarheid	23
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
Bijlagen toelichting	25
Bijlage 1 Oplegnotitie Waterhuishoudingsplan 2012 WIJZIGEN!	27
Regels	37
Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS	39
Artikel 1 Begrippen	39
Artikel 2 Wijze van meten	44
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS	45
Artikel 3 Bedrijventerrein	45
Artikel 4 Gemengd	48
Artikel 5 Groen	50
Artikel 6 Verkeer	51
Artikel 7 Verkeer - Railverkeer	53
Artikel 8 Water	54
Artikel 9 Wonen	55
Artikel 10 Waarde - Archeologie	56
Artikel 11 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied	58

Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	61
Artikel 12	Anti-dubbeltelregel	61
Artikel 13	Algemene bouwregels	62
Artikel 14	Algemene aanduidingsregels	64
Artikel 15	Algemene gebruiksregels	65
Artikel 16	Algemene afwijkingsregels	66
Artikel 17	Algemene wijzigingsregels	67
Artikel 18	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	69
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	71
Artikel 19	Overgangsrecht	71
Artikel 20	Slotregel	72
Bijlagen regels		73
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten	73
Bijlage 2	Nadere toelichting Staat van bedrijfsactiviteiten	85
Bijlage 3	Compenserende en mitigerende en maatregelen	89
Raadsbesluit- en voorstel		91

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

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.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 11 februari 2014 het wijzigingsplan 'Bedrijvenpark A1, hotel- en congresaccommodatie' vastgesteld. Dit betreft een wijziging op grond van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark A1, 1e partiële herziening' en is gelegen in het noordoostelijk gedeelte van het plangebied. Dit wijzigingsplan is inmiddels onherroepelijk

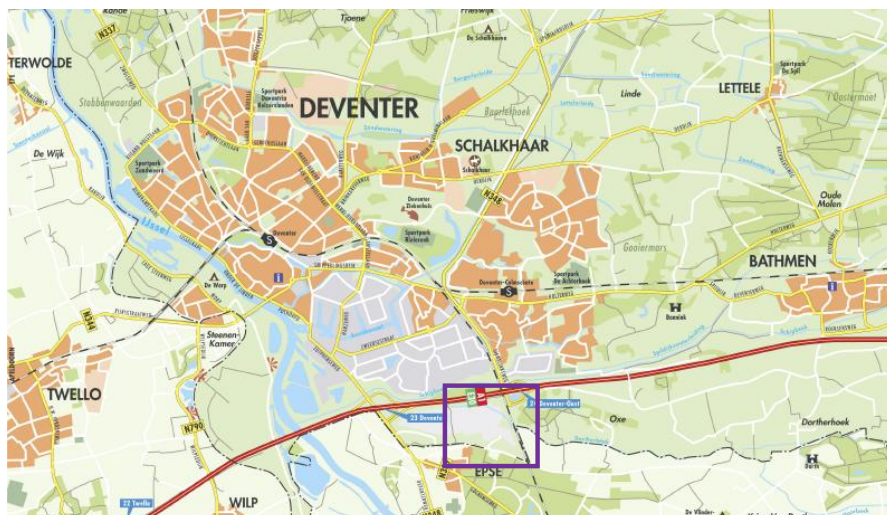
Het is gewenst om de eerste partiële herziening op een aantal punten aan te passen en te actualiseren. Ten behoeve van de leesbaarheid is ervoor gekozen om het gehele plangebied van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark A1, herziening oost' integraal in procedure te brengen. In hoofdstuk 2 zal ingegaan worden op deze specifieke aanpassingen.

Naast deze herziening is er ook een herziening voor het westelijk deel van A1 Bedrijvenpark in procedure gebracht. Dit betreft een herziening van het (moeder)bestemmingsplan 'Bedrijvenpark A1' en heet bestemmingsplan 'Bedrijventerrein A1, herziening west'. Deze herziening betreft alleen een aanpassing van de verbeelding, vanwege een actualisatie van de hoofdinfrastructuur. Alleen de feitelijke wijzigingen tussen de bestemmingen Bedrijventerrein en Verkeer zijn op de plankaart weergegeven.

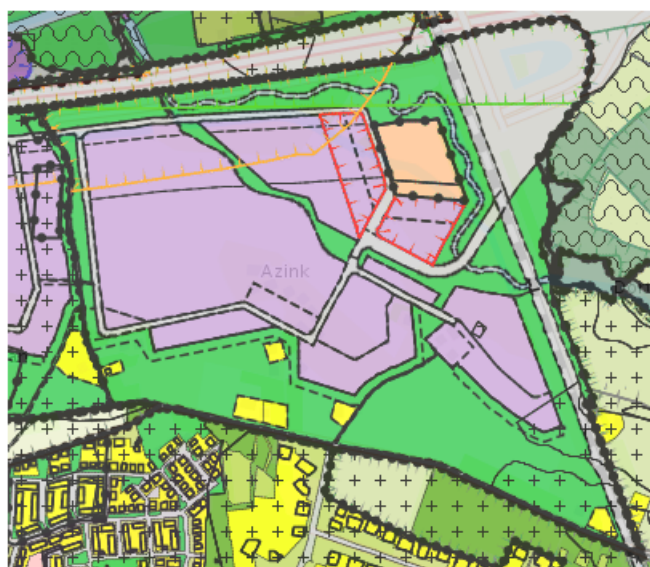
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

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



Zoals aangegeven betreft het voorliggende bestemmingsplan een integrale herziening van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark A1, 1e partiële herziening'. Tevens wordt het wijzigingsplan 'Bedrijvenpark A1, hotel- en congresaccommodatie' in deze herziening opgenomen (geconsolideerd). Op onderstaand kaartje is het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark A1, 1e partiële herziening' weergegeven. De oranje vlek in het noordoosten betreft de locatie van het wijzigingsplan.



2.2 Wijzigingen in de planregels

Ten opzichte van de 1e partiële herziening zijn de volgende wijzigingen in de planregels doorgevoerd:

1. Artikel 3.1 onder 3 is aangepast en bijlage 3 is vervallen. Dit betreft een redactionele aanpassing; er is inhoudelijk niets veranderd aan de toepassing van het artikel. In plaats van een verwijzing naar een bijlage behorende bij het bestemmingsplan wordt verwezen naar een bijlage behorende bij het Besluit omgevingsrecht. Artikel 3.1 onder 3 komt als volgt te luiden: "*bedrijven die krachtens artikel 2.1, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht jo Bijlage 1 onder D van het Besluit omgevingsrecht zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken*". Omdat deze bijlage is vervallen kan tevens artikel 17.5 geschrapt worden. Op grond van dit artikel was het college bevoegd de bijlage te wijzigen.
2. In artikel 3.1 is geregeld dat detailhandel niet is toegestaan. Formeel moeten de activiteiten van postorderbedrijven en andere vormen van internethandel (webshops), die gericht zijn op de verkoop en het eindverbruik door particulieren, aangemerkt worden als een vorm van detailhandel. Om een discussie over de toepassing van de planregels te voorkomen en omdat de gemeente Deventer van mening is dat dergelijke bedrijven vanwege hun ruimtelijke uitstraling thuis horen op een bedrijventerrein, is het betreffende artikel gewijzigd. Ook is toegevoegd dat de verkoop aan particulieren is toegestaan binnen groothandelsbedrijven waarvoor elders in Deventer binnen de detailhandelsstructuur geen ruimte is of inpassing niet mogelijk is (zie ook paragraaf 3.2). Tevens is de definitie 'groothandel' in de begripsbepalingen toegevoegd.
3. In de artikelen 3.2.2. lid a onder 1 en onder 2 was de koppeling tussen de aanleg van de bufferzone en het moment waarop vervolgentwikkelingen mogen starten geregeld. Omdat een eenduidige toepassing van deze artikelen gewenst, is besloten deze artikelen aan te passen. Voorheen stond er namelijk "*zijn of nagenoeg zijn*". "*zijn of*" is in deze herziening geschrapt.
4. 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.
5. In artikel 3.2.2 onder c was geregeld dat het bebouwingspercentage op de bij eenzelfde bedrijfs- of andere vestiging behorende gronden niet minder dan 50 % mag bedragen. Omdat in de praktijk blijkt dat veel bedrijven voor een optimale bedrijfsvoering een lager bebouwingspercentage nodig hebben, is deze eis geschrapt. Hiermee is tevens artikel 3.4.1 geschrapt. Op grond van dit artikel was het college bevoegd om af te wijken van voornoemde eis. Omdat het nu bij recht mogelijk is om een lager bebouwingspercentage toe te passen kan deze afwijkingsbevoegdheid vervallen.
6. 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 dan 2 m achter de voorgevel. Er is een nieuwe regel toegevoegd waarbij "voor de uitoefening van het bedrijf noodzakelijke bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevelrooilijn" zijn toegestaan met een maximale hoogte van 8 m. Deze hoogte is afgestemd op de maximale hoogte die in het zuidelijk deel van het bedrijvenpark is toegestaan.
7. In artikel 3.3. en 4.3 zijn nadere eisen opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn op basis van dit artikel bevoegd nadere eisen te stellen om de zijdelingse perceelsgrens te bepalen. Vanuit een oogpunt van deregulering kunnen deze nadere eisen geschrapt worden. Hierdoor kan ook artikel 18 vervallen waarin de procedure van de nadere eis is geregeld.
8. In artikel 3.5.1 is de opslag buiten bouwwerken binnen de bestemming Bedrijventerrein geregeld.

De maximale hoogte van de opslag buiten bouwwerken is gerelateerd aan de hoogte van de bebouwing, maar mag niet hoger zijn dan 10 m. Omdat de maximale hoogte in het zuidelijk deel niet hoger mag worden dan 8 m en langs de A1 niet hoger mag zijn dan 30 m, wordt de maximale hoogte van opslag gesteld op 10 m. Hierdoor geldt voor alle percelen dezelfde bepaling. Tevens is de afstand van 10 m tot wegen verkleind tot 5 m, omdat een afstand van 5 m afdoende wordt geacht.

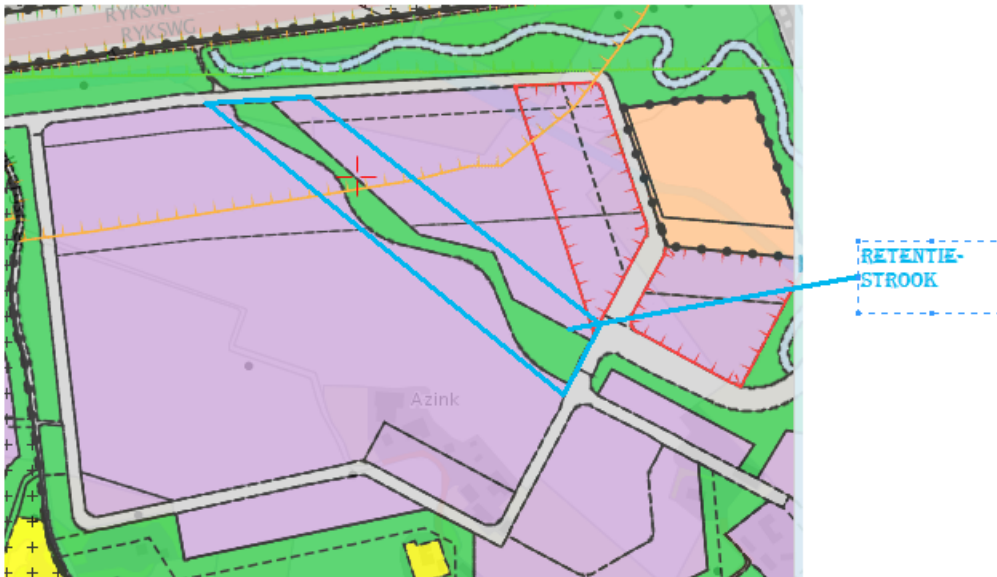
9. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 11 februari 2014 het wijzigingsplan 'Bedrijvenpark A1, hotel- en congresaccommodatie' vastgesteld. Hierbij is gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid op grond van artikel 3.7.1 (wijzigingsbevoegdheid). Omdat toepassing is gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid kan het betreffende artikel vervallen. Verder is in de artikelen 3.7.2 en 3.7.3 geregeld dat de milieucategorie in de zone rond het de nieuwe hotel- en congresaccommodatie via een wijzigingsbevoegdheid verhoogd kan worden. Omdat de bestemming voor een hotel- en congresaccommodatie inmiddels is uitgewerkt is in zijn in dit bestemmingsplan de milieuocontouren vastgelegd zoals die in de wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen. Geconcludeerd kan worden dat hiermee artikel 3.7 in zijn geheel geschrapt kan worden.
10. Door de integratie van wijzigingsplan 'Bedrijvenpark A1, hotel- en congresaccommodatie' is er een nieuw artikel ingevoegd, t.w. artikel 4 'Gemengd - Hotel- en congresaccommodatie'. In dit artikel is zo veel mogelijk de structuur overgenomen van het moederplan. Ten opzichte van het wijzigingsplan kunnen daarom eveneens de bepalingen m.b.t. de vereiste parkeernorm (artikel 4.2.2 onder a sub 3 en artikel 4.4.3), het minimale bebouwingspercentage van 50% (artikel 4.2.2. onder c en artikel 4.4.1), de aanpassing van de koppeling met de bufferzone (4.2.2. onder a sub 1 en sub 2) geschrapt worden. Tevens is in de artikelen 17.2 lid 1 en lid 2 de zinsnede "aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1" vervangen door de zinsnede "bestemming Gemengd - hotel- en congresaccommodatie". Ten slotte zal binnen deze bestemming opslag buiten bouwwerken niet aan de orde zijn. Derhalve kan binnen deze bestemming dit artikel geschrapt worden.
11. Artikel 1.1 en artikel 1.2. zijn aangepast aan de eisen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012.
12. Tenslotte worden de overige (sub)leden hernummerd door het wegvallen van voornoemde (sub)leden en het toevoegen van artikel 4.

2.3 Wijzigingen op de verbeelding

Ten opzichte van de 1e partiële herziening zijn de volgende wijzigingen op de verbeelding doorgevoerd.

- De wegenstructuur is aangepast aan de hand van de meest recente profielen. Hierdoor zijn wegen en bochtstralen op een aantal plekken gewijzigd op basis van de feitelijke situatie of de bestekken van de wegen die in aanleg zijn.
- Een aantal hoogtes en goothoogtes in de bestemming Bedrijventerrein langs de A1 bleek onjuist te zijn. Zo bleek er een minimale bouwhoogte van 30 meter te zijn opgenomen, terwijl dit juist een maximale bouwhoogte zou moeten zijn. Deze "schoonheidsfoutjes" zijn in dit bestemmingsplan hersteld.
- Het wijzigingsplan 'Bedrijvenpark A1, hotel- en congresaccommodatie' is op de verbeelding toegevoegd en geïntegreerd. De gebiedsaanduidingen 'wro-zone - wijzigingsgebied 1', 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' en 'wro-zone - wijzigingsgebied 3' komen hiermee te vervallen (kaartje hieronder in rood). Omdat gebruik is gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid om een hotel- en congresaccommodatie mogelijk te maken, kunnen de milieucategorieën rondom deze nieuwe functie met een categorie worden verhoogd.
- In de zone ten zuiden van rijksweg A1 is een strook opgenomen met de bestemming Groen. Deze zone is bestemd voor retentie. Het is gewenst dat deze zone een bedrijfsterreinbestemming krijgt. Het betreft nu een schuine strook die een efficiënte uitgifte van kavels bemoeilijkt. Door het rechtstrekken van de bestemming kan zowel de uitgifte van bedrijfskavels als het aanleggen van de benodigde retentie efficiënter plaatsvinden. Via het exploitatieplan is geregeld dat de benodigde

retentie (afmetingen en inhoud) afgedwongen kan worden. De betreffende strook is hieronder in blauw weergegeven.



Hoofdstuk 3 Ruimtelijke onderbouwing

3.1 Algemeen

Deze herziening ziet hoofdzakelijk op een aantal aanpassingen waarbij geen nationale, provinciale, dan wel waterschapsbelangen in het geding zijn. Kortheidshalve wordt daarom verwezen naar de toelichting op het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark A1, 1e partiële herziening' en de toelichting op wijzigingsplan 'Bedrijvenpark A1, hotel- en congresaccommodatie'. Hierin is uitvoerig ingegaan op de van toepassing zijnde beleidskaders, behoefte-onderzoeken, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie en archeologie, mobiliteit, etc.

De verhoging van de milieucategorieën rond de nieuwe hotel- en congresaccommodatie en het wegbestemmen van de retentiezone dient echter wel nader te worden onderbouwd. In deze paragraaf wordt hierop nader ingegaan. Tevens is nieuw detailhandelsbeleid in voorbereiding. De relevante aspecten in relatie van tot A1 Bedrijventerrein worden hierna behandeld.

3.2 Detailhandelsbeleid 2014-2020

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 2 juli 2014 de conceptvisie 'Detailhandelsbeleid 2014-2020' vastgesteld en voor inspraak vrijgegeven. In deze visie wordt ook ingegaan op detailhandel op bedrijventerreinen en meer specifiek het A1 Bedrijventerrein. Dit beleidsdocument zal in de loop van 2014 ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden.

In paragraaf 4.8 van het nieuwe beleid wordt ten aanzien van internetwinkels en/of afhaalpunten het volgende aangegeven:

"De groeiende handel via het internet betekent niet alleen dat er winkels verdwijnen, maar ook dat er 25 nieuwe winkelconcepten bijkomen. Zo bieden steeds meer webshops hun klanten de mogelijkheid om goederen te bekijken, bestellen, of op te halen in een bedrijfspand. Deze internetwinkels worden gezien als 'normale' detailhandel. Voorkomen moet worden dat zij zich verspreid gaan vestigen over het bedrijventerrein. Dergelijke webwinkels worden bij voorkeur geclusterd gevestigd op bestaande winkellocaties. Dat heeft als bijkomend voordeel dat ze ook nieuw publiek naar deze locaties trekken en dat 30 verkeersstromen beter worden geconcentreerd. Internetwinkels die geen direct contact tussen bedrijf en klant bieden (postorder en pure internetwinkels) worden niet beschouwd als detailhandel en kunnen zich in principe overal vestigen".

Formeel moeten de activiteiten van postorderbedrijven en andere vormen van internethandel (webshops), die gericht zijn op de verkoop en het eindverbruik door particulieren, aangemerkt worden als een vorm van detailhandel. De gemeente Deventer is van mening is dat dergelijke bedrijven vanwege hun ruimtelijke uitstraling thuis horen op een bedrijventerrein en daarom is het betreffende artikel gewijzigd.

Ook is in de planregels de mogelijkheid opgenomen dat *"de verkoop aan particulieren is toegestaan binnen groothandelsbedrijven waarvoor elders in Deventer binnen de detailhandelsstructuur geen ruimte is of inpassing niet mogelijk is"*. Het moet dan gaan om groothandelsbedrijven die binnen hun bedrijfsvoering goederen leveren aan particulieren. Groothandel is *"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 die goederen kopen respectievelijk huren voor gebruik, verbruik of aanwending in de uitoefening van een beroeps- of*

bedrijfsactiviteit". Als randvoorwaarde geldt dat aangetoond moet worden dat deze verkoop aan particulieren alleen is toegestaan als er elders in Deventer, binnen de detailhandelsstructuur, geen ruimte is of aanpassing niet mogelijk is. In de concept-detailhandelsvisie wordt op dit aspect niet specifiek ingegaan. In de definitieve visie zal hieraan wel aandacht besteed worden.

3.3 Milieu-aspecten

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van een bedrijf op milieuhygiënische aspecten wordt het instrument milieuzonering gehanteerd. De ruimtelijke scheiding hierin bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

Gebiedstypen

In de VNG-uitgave is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.

Gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), worden aangemerkt als "gemengd gebied". Het omgevingstype "gemengd gebied" wordt in de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" als volgt omschreven:

"Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."

In deze specifieke situatie ligt het plangebied in de nabijheid van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Onderstaande tabel geeft de relatie weer tussen milieucategorie en richtafstanden.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype 'rustige woonwijk'
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m

De herziening van het vigerend bestemmingsplan voorziet erin dat de milieucategorisering op de verbeelding beperkt wordt gewijzigd. Enerzijds betreft het de bedrijfskavels rond de nieuwe hotel- en congresaccommodatie (maximaal categorie 3.1 oplopend naar 3.2) en anderzijds de wijziging van de retentiezone in bedrijventerrein (maximaal categorie 3.2, aansluitend op de omliggende gronden).

Door deze wijziging blijft een goed woon- en leefklimaat voor woonfuncties gegarandeerd. De dichtsbijzijnde woningen liggen op een afstand meer dan 200 meter.

Inwaarts zoneren

Voor het gehele Bedrijvenpark A1 wordt de systematiek gehanteerd van inwaarts zoneren, zoals ook beschreven in de eerder genoemde VNG-uitgave. In grote lijn betekent dit het planologisch toelaten van lichtere milieucategorieën aan de randen van het bedrijventerrein nabij woonwijken en zwaardere milieucategorieën toestaan op grotere afstand midden op het bedrijventerrein. De categorieën aan de randen van het bedrijvenpark worden niet gewijzigd.

Naast bovenstaande met betrekking tot inwaarts zoneren en richtafstanden, wat invulling geeft aan het criterium 'goede ruimtelijke ordening', gelden voor bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, (algemene) regels die voortvloeien uit deze wet en haar uitvoeringsbesluiten. Die regels gelden ook als toetsingskader voor de toegestane bedrijfhinder.

Het bestemmingsplan bevat een afwijkingsbevoegdheid waarmee bedrijven uit een hogere milieucategorie inpasbaar zijn, indien zij qua bedrijfsopzet en daarmee gepaard gaande milieubelasting gelijk zijn te stellen aan de bij recht bestemde milieucategorie.

Gezien het bovenstaande kan worden gesteld dat vanwege de beoogde wijziging van het bestemmingsplan Bedrijvenpark A1, voor wat betreft industrielawaai geen sprake is van een significant negatief effect ten opzichte van het in 2009 vastgestelde en in 2011 herziene bestemmingsplan.

Gevolgen voor lucht

Voor het vigerend bestemmingsplan is een luchtonderzoek uitgevoerd (Tauw 2008). In dat luchtonderzoek heeft toetsing plaatsgevonden aan de eisen die daarvoor zijn gesteld in de Wet milieubeheer (onderdeel luchtkwaliteitseisen, hierna 'Wet luchtkwaliteit' genoemd).

Voor het vaststellen van de luchtkwaliteit is onderscheid gemaakt tussen twee type bronnen:

1. Emissies van verkeer;
2. Emissies van industriële bronnen, bedrijfsactiviteiten.

Er vinden geen wijzigingen in de verkeersintensiteiten plaats, waardoor geen aanleiding bestaat voor nieuw onderzoek.

Met betrekking tot de vestiging van bedrijven op het Bedrijvenpark A1 geldt dat zij allen moeten voldoen aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving in Nederland. Bedrijven die zich nieuw vestigen moeten aantonen dat de bijdrage aan het achtergrondniveau in de omgeving van het bedrijf niet leidt tot een overschrijding van de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Als dit wel het geval is moeten nadere maatregelen worden voorgeschreven.

Wat betreft de luchtkwaliteit in relatie tot het N2000-gebied is aan de hand van het luchtonderzoek voor het vigerend bestemmingsplan nagegaan of sprake is van een toename van de stikstof deposities in het Natura 2000-gebied Uiterwaarden IJssel. Daarbij is vastgesteld dat geen effecten van stikstofdepositie door de oprichting en exploitatie van het bedrijvenpark worden verwacht. Het luchtonderzoek van Tauw in 2008 gaat uit van de meest representatieve omschrijving 'overige industrie' bestaande uit de CBS subcategorieën bouwmaterialenindustrie, voeding- en genotmiddelenindustrie en overige industrie (niet zijnde chemie, basismetaleel en energie). Dit betreft bedrijven met een milieucategorie hoger dan 3.2. Daarbij is bij het luchtonderzoek een worst case benadering aangenomen. Verder wordt met herziening vestiging van MER-beoordelingsplichtige bedrijven uitgesloten. Dit tezamen geeft geen aanleiding tot aanvullend onderzoek naar de gevolgen van de categorieverhoging naar 3.1 en 3.2 in relatie tot het N2000-gebied (IJssel- uiterwaarden).

Externe veiligheid

Actualisatie van de beschikbare onderzoeken is niet noodzakelijk, deze bevatten worst case aannames, zijn gebaseerd op de nieuwste vervoersprognoses en nieuwste inzichten. Ook in de herziening zal vestiging van bevi-bedrijven worden uitgesloten; zoals nu uitsluitend toestaan via planwijziging.

Natuuronderzoek

Er is geen aanleiding voor nieuw of aanvullend ecologisch onderzoek; zie tevens het aspect lucht. De herziening leidt niet tot nieuwe ingrepen in het gebied. Wat betreft Natura-2000-toets (invloed op IJssel uiterwaard) wordt verwezen naar het aspect lucht.

3.4 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.

Wijziging Waterhuishoudingsplan 2012

Met betrekking tot het inrichtingsplan voor het A1 Bedrijvenpark is er een wijziging gekomen in de retentie in het middengebied van fase Oost. In het vorige inrichtingsplan was hier een zone gepland met een watergang en retentie waarop het HWA riool van het bedrijvenpark kon lozen. Deze retentie stond in verbinding met de overige retentiegebieden. De zone was echter zodanig ingetekend dat deze een efficiënte verkaveling van het plangebied in de weg stond. Besloten is dan ook om de retentie in het middengebied niet meer als vast op het inrichtingsplan en in het bestemmingsplan op te nemen, maar als een indicatieve inrichting. Deze kan eventueel gewijzigd worden indien dit nodig is voor om een goede verkaveling te maken.

Op basis van de herziene inrichtingsplannen is bepaald welke berging er in het plangebied gerealiseerd kan worden. De verdeling van de waterbergingen is weergegeven in de figuren 6.25 en 6.26 zoals opgenomen in Bijlage 1 Oplegnotitie Waterhuishoudingsplan 2012 WIJZIGEN!. Er is binnen het plangebied meer retentie te realiseren dan noodzakelijk op basis van het Waterhuishoudingsplan 2012. Dit heeft 2 oorzaken. Allereerst is de inrichting van de bufferzone geoptimaliseerd, mede door de (grond) watersituatie tijdens uitvoering. Hier is uiteindelijk 13.440 m³ extra berging gerealiseerd. Daarnaast gaf het Waterhuishoudingsplan 2012 de indruk dat de berging in het middengebied (10.600 m³) ook meegenomen was in de totaalberekening. Dit blijkt niet zo te zijn.

Bovenstaande houdt in dat er voor de benodigde berging er geen noodzaak is om de retentie in het middengebied (locatie E) in stand te houden mocht dit nodig zijn voor een optimale verkaveling. Wel heeft deze berging een functie in het totale watersysteem i.c.m. de overstorten van het HWA riool. Dit watersysteem zal wel moeten blijven functioneren mocht deze retentie vervallen.

Watertoetsproces

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 1m3/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 ² ?	Ja	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	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	
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Ja	1
Grondwateroverlast	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?	Nee	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

Op basis van de watertoetstabel is geconcludeerd dat er waterbelangen in of nabij het plangebied spelen. Derhalve dient nader advies van het waterschap ingewonnen te worden.

Op 6 augustus 2014 heeft het waterschap aangegeven dat zij kan instemmen met de in Bijlage 1 Oplegnotitie Waterhuishoudingsplan 2012 WIJZIGEN! opgenomen berekeningen en conclusie. Hiermee is het Waterschap akkoord met de voorgenomen wijziging van de groenstrook in de bestemming bedrijventerrein.

Overstromingsrisicoparagraaf

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 overstromingsrisicoparagraaf 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 wel een toename in de verharding tot gevolg heeft, op het overstromingsrisico is dan ook minimaal.

Hoofdstuk 4 Planopzet en juridische aspecten

Deze herziening bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De digitale verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding is de bestemming aangegeven. Aan deze bestemming zijn bouwregels en planregels over het gebruik gekoppeld die zijn opgenomen in de planregels. De toelichting heeft geen juridische betekenis, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit wijzigingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan deze herziening ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van deze partiele herziening.

Voor een uitleg met betrekking tot de planopzet en juridisch aspecten wordt verwezen naar het bestemmingsplan Bedrijvenpark A1, 1e partiele herziening en het wijzigingsplan Bedrijvenpark A1, hotel- en congresaccommodatie.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor het bedrijvenpark A1 is een exploitatieplan (inclusief jaarlijkse herzieningen) 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.

5.2 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, 1e partiële herziening, 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 en "reparatie" binnen de provinciale vrijstellingslijst van Gedeputeerde Staten van Overijssel en kan nieuw vooroverleg achterwege blijven.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen door het invullen van de watertoetstabel. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling en het heeft geen invloed op de waterhuishouding. Het Waterschap Rijn en IJssel is op 6 augustus 2014 akkoord gegaan met het plan. Hiermee is het watertoetsproces doorlopen.

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.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Oplegnotitie Waterhuishoudingsplan 2012 WIJZIGEN!

Oplegnotitie waterhuishoudingsplan 2012

Bedrijvenpark A1

Bijlage 8b exploitatieplan

Gemeente Deventer

Opdrachtgever ORB H.J. Laing	Datum	paraaf
Projectleider ORB J.J. van der Woude	Datum	paraaf

Gemeente Deventer
Team voorbereiding

M.A. Bootsma

Versie 1.1
1 augustus 2014

Inleiding

Het waterhuishoudingsplan d.d. 1 maart 2012 voor het Bedrijvenpark A1 is van toepassing op het bestemmingsplan en ook een bijlage van het exploitatieplan Bedrijvenpark A1. Voor de herziening 2014 van bestemmings- en exploitatieplan is dit plan nog actueel, met uitzondering van het onderdeel bluswatervoorziening (paragraaf 5.10) en de retentie/ waterberging. Daarom is besloten het waterhuishoudingsplan niet te actualiseren, maar door middel van een oplegnotitie de onderdelen voor bluswatervoorziening en retentie te actualiseren. Waterhuishoudingsplan d.d. 1 maart 2012 en deze oplegnotitie vormen 1 geheel.

Herziening par. 5.10: bluswatervoorziening

De tekst van paragraaf 5.10 uit het waterhuishoudingsplan worden vervangen door onderstaande tekst.

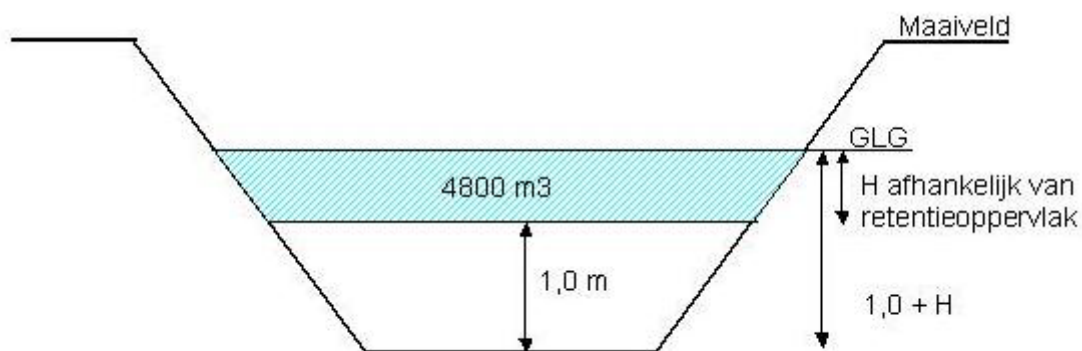
5.10.1 ACHTERGROND

Binnen het waterhuishoudkundig ontwerp moet rekening gehouden worden dat er bluswatervoorzieningen aanwezig zijn. De brandweer maakt hier onderscheid in:

1. Primaire voorziening: Voorzieningen die direct na aankomst van het brandweervoertuig gebruikt kunnen worden (eigen watertank, brandkranen)
2. Secundaire voorziening: Voorziening die binnen een bepaalde tijd functioneert m.b.v. extra inzet voertuigen (brandputten, open water dicht bij de brandhaard)
3. Tertiaire voorziening: watervoorziening met grote capaciteit/ inhoud op grotere afstand van de locatie waarvandaan m.b.v. watertransport bluswater aangevoerd kan worden

In overleg met de Brandweer Deventer wordt bij het ontwerp van de bluswatervoorzieningen rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

- Primaire bluswatervoorziening: Deze voorziening betreft het drinkwaterleidingnetwerk, inclusief brandkranen/putten van een waterleidingbedrijf;
- Secundaire bluswatervoorziening: Binnen het Bedrijvenpark A1 wordt geen rekening gehouden met een secundaire bluswatervoorziening (grijswater en grondwaterputten);
- Tertiaire bluswatervoorziening: Dit is het aanwezige open water (retentie) binnen het plangebied.
- Tijdens de wateronttrekking in open water moet er minimaal 1,0 meter waterkolom aanwezig zijn in de retentievijver. De onttrekkingscapaciteit bedraagt minimaal 10 m³/min gedurende maximaal 10,0 uur. Dit is gebaseerd op 2 pompen van 5 m³/min;
- De minimale inhoud boven 1,0 meter waterkolom moet minimaal 6.000 m³ bedragen;
- De afstand tussen brandhaard en onttrekkingspunt is maximaal 1.000 m¹.
- Het waterpeil in de retentievoorzieningen is afhankelijk van de grondwaterstand. Bij de berekeningen van de bluswatervoorziening wordt uitgegaan van de gemiddeld laagste grondwaterstanden (GLG). Deze waterstand treedt meestal op in droge perioden. Bij hogere waterstanden zal er altijd voldoende waterkolom aanwezig zijn om water te kunnen onttrekken. In onderstaande Figuur 5.15 is dit weergegeven.



Figuur 5.15: Schematische benodigde berging

- De capaciteit van de inlaatvoorziening zal minimaal 10 m³/min bedragen. Uitgegaan wordt dat eventuele inlaatvoorzieningen mogelijk zijn. Op de bijgevoegde tekeningen zijn de locaties van de bluswatervoorzieningen weergegeven.
- De voorzieningen moeten bestaan uit betonnen bakken in de retentievoorziening waarin de pomp kan worden geplaatst ten behoeve van blusactiviteiten. De afmetingen zijn minimaal circa 2,5 x 2,5 m. De toegang moet via de openbare weg mogelijk zijn, waarbij rekening wordt gehouden met verharding van deze locaties.

5.10.2. MOGELIJKHEDEN BLUSWATERVOORZIENING

Bluswatervoorziening fase Oost

De mogelijkheden voor bluswatervoorzieningen voor fase Oost zijn samen met de brandweer bekeken. De brandweer heeft voldoende aan 2 opstelplaatsen voor Oost bij de Dortherbeek. Voor de eerste opstelplaats is gekozen voor de locatie waar de retentie rondom het Bedrijvenpark uitkomt in de Dortherbeek. Berekend is dat de Dortherbeek tussen de stuw en Gemaal Ter Hunnepe bij normaal waterpeil een inhoud heeft van 6.274 m³. Dit biedt voldoende capaciteit in normale situaties. Hier moet een onttrekkingsvoorziening aangelegd worden.

Voor de tweede opstelplaats kan de brandweer gebruik maken van de brug over de Dortherbeek. Hier zijn geen aanvullende voorzieningen nodig. De beschikbare inhoud van de Dortherbeek betreft hier de inhoud tussen de stuw benedenstrooms van de spoorlijn en de bestaande stuw bij de Oxerhof. Uitgaande van een gemiddelde breedte van 5 m en een gemiddelde waterdiepte van 0,80 meter (bodemhoogte van 4 m +NAP en een minimaal peil van 4,8 m +NAP) is er 4 m³ water per strekkende meter Dortherbeek beschikbaar. De afstand tussen de twee stuwen is berekend op circa 2 km, waardoor er ook voor deze bluswatervoorziening altijd voldoende bluswater aangevoerd kan worden.

Bluswatervoorziening fase West

De afstand van de opstelplaatsen in fase Oost t.o.v. fase West is te groot om hiervan gebruik te maken als secundaire voorziening. In fase West zal een afzonderlijke voorziening aangelegd moeten worden. Deze moet permanent watervoerend zijn met een minimale inhoud van 6.000 m³. Bij de nadere uitwerking van fase West wordt rekening gehouden met deze voorziening. Mogelijk kan deze deels gecombineerd worden met de geplande retentievoorzieningen in fase west.

Bluswatervoorziening in de Dortherbeek

Bij het eerste opstelpunt in de Dortherbeek is bij normale waterstanden voldoende bluswater aanwezig. Volgens opgave van het waterschap is het minimale waterpeil in de Dortherbeek gelijk aan ongeveer NAP +4,80 m. Het waterschap heeft eveneens aangegeven dat onder de Rijksweg A1 een duiker aanwezig is die ervoor zorgt dat afvoer vanuit de Dortherbeek naar de Schipbeek onder vrijval mogelijk is. De duiker is niet voorzien van terugslagklep waardoor ook water vanuit de Schipbeek naar de Dortherbeek aangevoerd kan worden. Opgemerkt wordt dat bij extreem hoge waterstanden in de Schipbeek de duiker afgesloten kan worden met een schuif. Op dat moment is in de Dortherbeek altijd voldoende water.

In een worst-case situatie is in de toekomstige situatie de bluswatervoorziening tussen twee stuwconstructies gelegen. De beschikbaarheid van bluswater is dan bij droge situaties afhankelijk van twee zaken:

1. Mogelijk permanente afvoer in de Dortherbeek.
2. Berging tussen de twee stuwen. De eerste stuw benedenstrooms van de spoorlijn en benedenstrooms van de bluswatervoorziening en de tweede stuw ter hoogte van het gebied Oxerhof.

Bij het waterschap zijn voor de Haar- en Zaalbeek (twee belangrijke beken die afwateren op de Dortherbeek) afvoergegevens opgevraagd. Uit deze gegevens is af te leiden dat perioden voorkomen dat er geen afvoer is. Op basis van de afvoergegevens van deze twee beken kan worden aangenomen dat ook Dortherbeek niet altijd water afvoert. Voor de beschikbaarheid van bluswater is daarom uitgegaan van stilstaand water in de Dortherbeek. Voor opstelplaats 1 is de berging tussen stuw en gemaal Ter Hunnepe en voor de opstelplaats op de brug is de berging tussen de twee stuwen is bepalend voor de hoeveelheid bluswater.

Bluswatervoorziening in de retentievoorziening

De waterstand in de retentievoorziening kan uitzakken, waardoor niet met zekerheid aan de gevraagde hoeveelheid bluswater van 6.000 m³ kan worden voldaan. Bij de uitwerking van de bluswatervoorziening van fase West in combinatie met de retentievoorziening moet hier rekening gehouden worden. Dit kan door bijvoorbeeld het uitvoeren van een deel van de retentie in klei waardoor een watervoerende bluswatervoorziening ontstaat.

Vergunning

Voor de aanleg van de bluswatervoorziening/ retentievoorziening is een vergunning nodig in het kader van de Waterwet. Deze moet aangevraagd worden bij Waterschap Rijn en IJssel. Daarnaast is voor het daadwerkelijk onttrekken van bluswater uit oppervlaktewater ook een Watervergunning nodig. Nog uitgezocht moet worden of de gemeente deze aanvraagd of dat de regionale brandweer deze moet aanvragen.

5.10.3. UITVOERINGSWIJZE

Voor de berekening van de bluswatervoorziening is de minimale waterstand in de retentievoorziening of de Dortherbeek ter plaatse van de bluswatervoorzieningen van belang. Tijdens normale omstandigheden is er altijd voldoende bluswater aanwezig in de retentievoorziening en de Dortherbeek. Extreem lage (grond)waterstanden zijn maatgevend voor het dimensioneren van de bluswatervoorziening.

Bluswateronttrekkingspunt in de Dortherbeek

Het bluswateronttrekkingspunt in de Dortherbeek moet zodanig uitgevoerd worden dat deze goed bereikbaar is voor de brandweer d.m.v. een verharde opstelplaats. Het onttrekkingspunt zelf moet uitgevoerd worden als betonnen bak zodat de pomp hier niet wegzakt in de bodem. Om een goede toestroming om een goede toestroming naar de bluswateronttrekkingsput te realiseren zal de bodem van de onttrekkingsput op NAP +3,00 m aangelegd worden.

Ter plaatse van het opstelpunt bij de brug zijn geen aanpassingen nodig. Hier is onder en naast de brug bodembescherming aanwezig van beton.

Bluswateronttrekkingspunt in de retentievoorziening

Het is i.v.m. het grondgebruik een logische keuze om het bluswateronttrekkingspunt te combineren met de geplande retentie in west. Tijdens normale omstandigheden is er altijd voldoende bluswater aanwezig in de retentievoorziening bij een waterpeil groter dan NAP +4,00 m. De waterstand in de retentievoorziening kan in het plangebied behoorlijk ver uitzakken. In de huidige situatie ligt de gemiddeld laagste grondwaterstand in het plangebied op circa NAP +3,2 m (gebaseerd op het geohydrologisch onderzoek van Witteveen+Bos, 2003). Dit betekent dat de retentievoorziening kan droogvallen. Om aan de waterbehoefte van de brandweer te kunnen voldoen dient het onttrekkingspunt zodanig uitgevoerd te worden dat deze altijd watervoerend is. Dit kan door de bodem en wanden van het onttrekkingspunt waterdicht uit te voeren m.b.v. beton of klei.

Om een goede toestroming naar de bluswateronttrekkingsput te realiseren moet ook bij dit onttrekkingspunt de bodem van de onttrekkingsput op NAP +3,00 m aangelegd worden. Daarnaast dient in de omgeving van de onttrekkingsput de bodem van de retentievoorziening ook plaatselijk verlaagd te worden om er voor te zorgen dat het water naar de bluswatervoorziening wordt geleid.

Hoofdstuk 6: Compensatieberging

In onderstaande aanvullende paragraaf wordt een aanvulling gegeven op dit hoofdstuk met de stand van zaken per 1 januari 2014

Paragraaf 6.8: STAND VAN ZAKEN PER 1 JANUARI 2014

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn er inmiddels enkele delen gerealiseerd en zijn er plannen gewijzigd. Dit zijn:

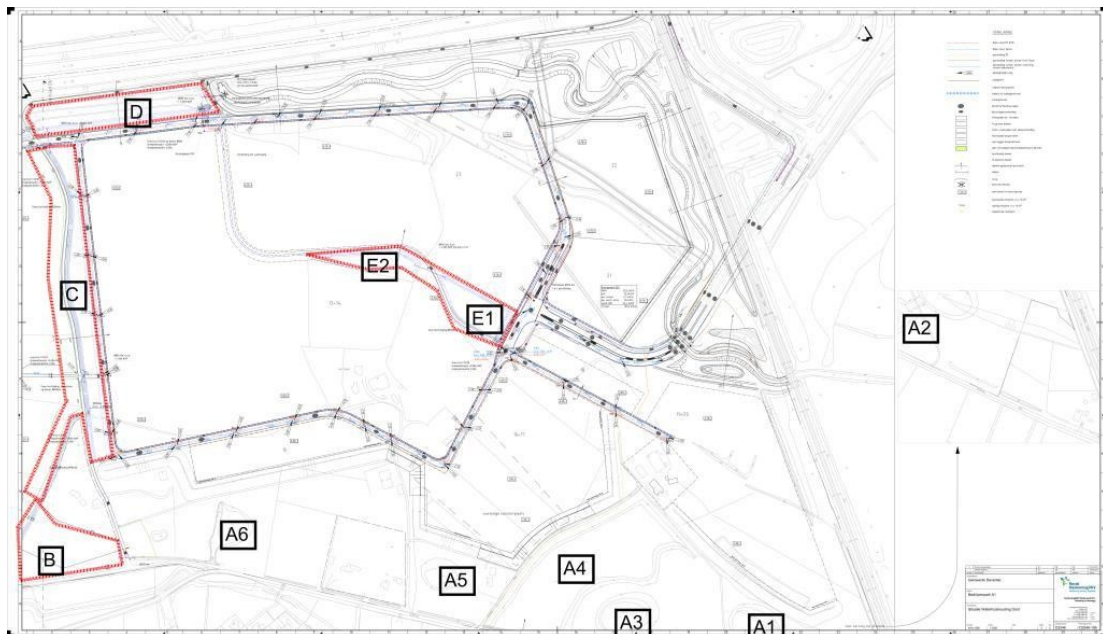
- De Dortherbeek binnen plangebied is verlegd en ingericht waarbij de oude loop deels gedempt is.
- De aanleg van de watercompensatie van de Dortherbeek buiten het plangebied (bovenstrooms vanaf de spoorlijn) in combinatie met de natuurvriendelijke inrichting hiervan is gerealiseerd. Hiermee is 100.000 m³ waterberging gerealiseerd.
- De bufferzone tussen Epse en A1 Bedrijvenpark is gerealiseerd inclusief de poelen en retentiegebieden. In totaal is hier 64.400 m³ berging gerealiseerd.

Bovenstaande houdt in dat van de totaal te realiseren waterberging van 242.982 m³ (171.477 m³ compensatie en 71.505 m³ i.v.m. realisatie verhard oppervlak Bedrijventerrein) er op 1 januari 2014 153.602 m³ gerealiseerd is. Hierbij moet opgemerkt worden dat er nog wel een verbinding moet komen tussen de retentie in de bufferzone en de overige retentiegebieden.

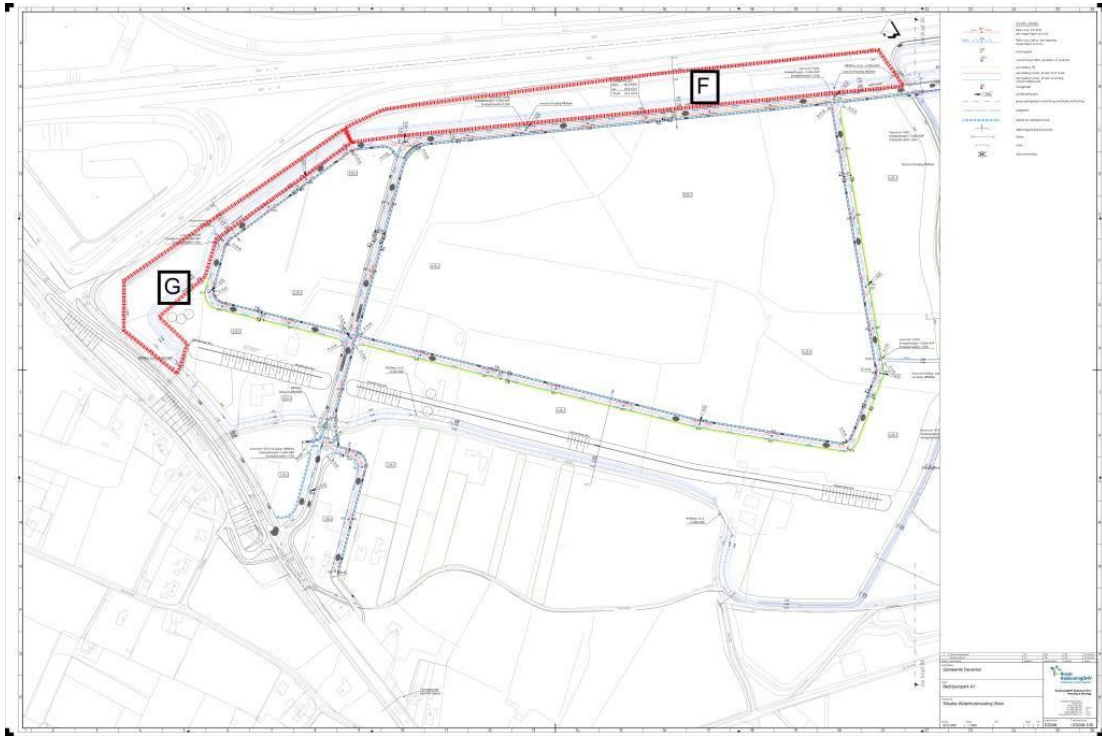
Met betrekking tot het inrichtingsplan is er een wijziging gekomen in de retentie in het middengebied van fase Oost. In het vorige inrichtingsplan was hier een zone gepland met een watergang en retentie waarop het HWA riool van het bedrijvenpark kon lozen. Deze retentie stond in verbinding met de overige retentiegebieden. De zone was echter zodanig ingetekend dat deze een efficiënte verkaveling van het plangebied in de weg stond. Besloten is dan ook om de retentie in het middengebied niet meer als vast op het inrichtingsplan en in het bestemmingsplan op te nemen, maar als een indicatieve inrichting. Deze kan eventueel gewijzigd worden indien dit nodig is voor om een goede verkaveling te maken. Dit is ook met het waterschap Rijn en IJssel besproken. Deze hebben hier geen bezwaar tegen zolang de in het waterhuishoudingsplan opgenomen berging maar gerealiseerd wordt.

Actualisatie berging in plangebied

Op basis van de herziene inrichtingsplannen is bepaald welke berging er in het plangebied gerealiseerd kan worden. De verdeling van de waterbergingen is weergegeven in de figuren 6.25 en 6.26.



Figuur 6.25: geplande retentie fase Oost



Figuur 6.26: geplande retentie fase West

De totale hoeveelheid retentie (gerealiseerd en te realiseren) is weergegeven in tabel 6.31

Samenvatting berging situatie 1-1-2014			
Situatie T=100			
Gebied	te realiseren	gerealiseerd	
A		64400	
B	9880		
C	23700		
D	12800		
E		10600	
F	30400		
G	14000		
Subtotaal	90780	75000	
Totaal retentie:			165780
Gepland WHP 2012			141472
Overschot			24308

Tabel 6.31: retentie binnen plangebied

Er is dus binnen het plangebied meer retentie te realiseren dan noodzakelijk op basis van het Waterhuishoudingsplan. Dit heeft 2 oorzaken. Allereerst is de inrichting van de bufferzone geoptimaliseerd, mede door de (grond) watersituatie tijdens uitvoering. Hier is uiteindelijk 13.440 m³ extra berging gerealiseerd. Daarnaast gaf het waterhuishoudingsplan 2012 de indruk dat de berging in het middengebied (10.600 m³) ook meegenomen was in de totaalberekening. Dit blijkt niet zo te zijn.

Bovenstaande houdt in dat er voor de benodigde berging er geen noodzaak is om de retentie in het middengebied (locatie E) in stand te houden mocht dit nodig zijn voor een optimale verkaveling. Wel heeft deze berging een functie in het totale watersysteem i.c.m. de overstorten van het HWA riool. Dit watersysteem zal wel moeten blijven functioneren mocht deze retentie vervallen.

Of en waar er verder nog minder retentie aangelegd kan worden zal meegenomen moeten worden in de planvorming van fase west. Hierbij moet ook gekeken worden of de uitgangspunten van het waterhuishoudingsplan met betrekking tot uitgeefbaar gebied, verhard oppervlak e.d. nog actueel zijn, waarna een nieuwe berekening gemaakt kan worden.

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 *plan:*

het bestemmingsplan Bedrijvenpark A1, herziening oost met identificatienummer NL.IMRO.0150.D124c-VG01 van de gemeente Deventer;

1.2 *bestemmingsplan:*

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 *aanduiding:*

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 *aanduidingsgrens:*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 *bebouwing:*

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde;

1.6 *bebouwingspercentage:*

de oppervlakte van de bebouwing binnen het bestemmingsvlak of in voorkomend geval het bouwvlak, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak;

1.7 *bedrijfswoning:*

een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, die hoort bij en functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening in dat gebouw of op dat terrein;

1.8 *bestaande plaats, afmetingen, percentage, situatie, bouwwerk:*

plaats, afmetingen, percentage, situatie en bouwwerk, zoals die of dat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of rechtens mag bestaan;

1.9 *bestemmingsgrens:*

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 *bestemmingsvlak:*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 *bevi:*

een in het Besluit externe veiligheid inrichtingen bedoelde inrichting die in belangrijke mate een verhoging van de veiligheidsrisico's kan veroorzaken vanwege risicobronnen die buiten de perceelsgrens van de betreffende bedrijfslocatie waarop die risicobronnen aanwezig zijn, een plaatsgebonden risico veroorzaakt van meer dan 10^{-6} per jaar;

1.12 *bijgebouw:*

een gebouw, zoals een garage, berging of hobbyruimte, behorende bij een woning, dat uitsluitend indien het aan de woning is aangebouwd en daarmee in directe verbinding staat, mag worden gebouwd en gebruikt voor bewoning;

1.13 *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;

1.14 *bouwgrens:*

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.16 bouwwerk:

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

1.17 brutovloeroppervlakte:

de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw;

1.18 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.19 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

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 winst oogmerk), die die goederen kopen respectievelijk huren voor gebruik, verbruik of aanwending in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.21 horeca II en IIIb:

1. horeca II:
vormen van horeca, waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt en/of gelegenheid tot overnachten wordt geboden, en waarvan de exploitatie doorgaans geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt, zoals restaurants en andere eetgelegenheden, traiteurs en hotels;
2. horeca IIIb:
vormen van horeca, waar naast kleine etenswaren, in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden

verstrekt, welke vormen zich naar exploitatie en openingstijden richten op winkelvoorzieningen en doorgaans geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaken, zoals snackbars, broodjeszaken, lunchrooms en coffeeshops;

1.22 onderkomen:

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat/die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;

1.23 peil:

- a. voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.24 plaatsgebonden risico:

het in het Besluit externe veiligheid inrichtingen bedoelde risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is;

1.25 seksinrichting:

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht; onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan: een bordeel;

1.26 standplaats:

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;

1.27 verkoopvloeroppervlakte:

de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw ten behoeve van detailhandel, onder welke ruimten niet zijn begrepen opslag-, personeels-, sanitaire en andere dienstruimten, garderobes en keukens;

1.28 voorgevel:

de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, één van die gevels;

1.29 voorgevelrooilijn:

de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen;

1.30 woonwagen:

voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

Artikel 2 Wijze van meten

Voor de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten en berekend:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, die hierna zijn aangegeven:

<i>bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie:</i>	<i>ter plaatse van de aanduiding:</i>
1 of 2	'bedrijf tot en met categorie 2'
1 t/m 3.1	'bedrijf tot en met categorie 3.1'
1 t/m 3.2	'bedrijf tot en met categorie 3.2'
<i>bedrijven:</i>	<i>ter plaatse van de aanduiding:</i>
facilitaire voorzieningen in de vorm van een bedrijventerrein ondersteunende kantoren en dienstverlening, waaronder begrepen ontvangst-, presentatie-, instructie- en vergaderaccommodatie, kinderopvang, fitness- en sportvoorzieningen en horeca (II en IIIb)	'specifieke vorm van bedrijventerrein - facilitaire voorzieningen'

- b. kantoren, met dien verstande dat uitsluitend zijn toegestaan kantoren, behorende bij en gebonden aan bedrijven, bij elk bedrijf tot een brutovloeroppervlakte van ten hoogste 50% van de brutovloeroppervlakte van het betreffende bedrijf;
- c. wegen met bijbehorende paden en bermen, ter ontsluiting van bedrijven en voorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. fiets- en voetpaden en andere langzaamverkeersvoorzieningen;
- f. watergangen en waterpartijen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. bij een en ander behorende overige voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen;

een en ander met uitzondering van

1. detailhandel, behoudens
 - a. detailhandel die zich uitsluitend toelegt op postorderactiviteiten en/of verkoop via internet,
 - b. verkoop aan particulieren binnen groothandelsbedrijven waarvoor elders in Deventer binnen de detailhandelsstructuur geen ruimte is of inpassing niet mogelijk is;
2. bevi's;
3. bedrijven die krachtens artikel 2.1, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht jo Bijlage 1 onder D van het Besluit omgevingsrecht zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken;
4. bedrijven die inrichtingen zijn, genoemd in de onderdelen C of D van de Bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage.

3.2 **Bouwregels**

3.2.1 *Toegestane bouwwerken*

Op en in de gronden als bedoeld in lid 3.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen, en
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals luifels, erf- of perceelafscheidings, technische installaties, lichtmasten, en kunstwerken ten behoeve van openbare voorzieningen.

3.2.2 *Bouwen*

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 3.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend:
 1. indien vaststaat dat de compenserende en mitigerende maatregelen als vermeld in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 3 Compenserende en mitigerende en maatregelen, bij 1, nagenoeg zijn gerealiseerd, en wel de maatregelen ten oosten van de Molbergsteeg,
 2. indien vaststaat dat de maatregelen als vermeld in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 3 Compenserende en mitigerende en maatregelen, bij 2, nagenoeg zijn gerealiseerd;
- b. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd:
 1. op een afstand van ten minste 5 m tot wegen met bijbehorende paden en bermen,
 2. op een afstand van ten minste 3 m tot één zijdelingse perceelsgrens van de bij de betreffende bedrijfs- of andere vestiging behorende gronden, en
 3. binnen een bouwvlak, in bestemmingsvlakken waarin een bouwvlak is aangeduid;
- c. het bebouwingspercentage mag op de bij eenzelfde bedrijfs- of andere vestiging behorende gronden boven peil niet meer dan 75% bedragen;
- 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)';
- e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
licht- en andere masten en technische installaties	15 m
luifels en pergola's	5 m
erf- of perceelafscheidings vóór de voorgevelrooilijn	1,5 m
voor de uitoefening van het bedrijf noodzakelijke bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevelrooilijn	8 m
overige erf- of perceelafscheidings en bouwwerken, geen gebouw zijnde	2 m

3.3 **Afwijken van de bouwregels**

3.3.1 *Afwijking bouwhoogte*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.2, onder d en e, ten behoeve van het bouwen tot een bouwhoogte die maximaal 5 m meer bedraagt dan de onder d en e aangegeven maximum bouwhoogten, mits de noodzaak voor de bedrijfsvoering redelijkerwijs is aangetoond en de gebruiksmogelijkheden op aangrenzende gronden niet wezenlijk worden aangetast.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Opslag buiten bouwwerken

Een gebruik in strijd met de bestemming is in ieder geval ook het gebruik van gronden als bedoeld in lid 3.1:

- a. voor opslag buiten bouwwerken, voor zover die gronden zijn gelegen binnen een afstand van 5 m tot wegen met bijbehorende paden en bermen;
- b. onverminderd het bepaalde onder a, voor opslag, buiten bouwwerken, met een vanaf peil gemeten hoogte die meer bedraagt dan 10 m.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijking ander soort bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 3.1 omtrent toegelaten bedrijven, ten behoeve van andere bedrijven, mits het betreft bedrijven die gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving redelijkerwijs kunnen worden gelijkgesteld met bedrijven die ter plaatse zijn toegestaan krachtens lid 3.1.

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. één hotel- en congresaccommodatie;
- b. bij een en ander behorende overige voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, watergangen en waterpartijen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 4.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen, en
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals luifels, erf- of perceelafscheidings, technische installaties, lichtmasten, en kunstwerken ten behoeve van openbare voorzieningen.

4.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 4.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend:
 1. indien vaststaat dat de compenserende en mitigerende maatregelen als vermeld in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 3 Compenserende en mitigerende en maatregelen, bij 1, nagenoeg zijn gerealiseerd, en wel de maatregelen ten oosten van de Molbergsteeg,
 2. indien vaststaat dat de maatregelen als vermeld in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 3 Compenserende en mitigerende en maatregelen bij 2, nagenoeg zijn gerealiseerd;
- b. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd:
 1. op een afstand van ten minste 5 m tot wegen met bijbehorende paden en bermen;
 2. op een afstand van ten minste 3 m tot één zijdelingse perceelsgrens van de bij de betreffende bedrijfs- of andere vestiging behorende gronden;
 3. binnen een bouwvlak, in bestemmingsvlakken waarin een bouwvlak is aangeduid;
- c. het bebouwingspercentage mag op een bij eenzelfde bedrijfs- of andere vestiging behorende gronden boven peil niet meer dan 75% bedragen;
- d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
licht- en andere masten en technische installaties	15 m
luifels en pergola's	5 m
erf- of perceelafscheidings vóór de voorgevelrooilijn	1,5 m
overige erf- of perceelafscheidings en bouwwerken, geen gebouw zijnde	2 m

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijking bouwhoogte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.2, onder d en e, ten behoeve van het bouwen tot een bouwhoogte die maximaal 5 m meer bedraagt dan de onder d en e aangegeven maximale bouwhoogten, mits de noodzaak voor de bedrijfsvoering redelijkerwijs is aangetoond en de gebruiksmogelijkheden op aangrenzende gronden niet wezenlijk worden aangetast.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Maximum gezamenlijke bruto vloeroppervlakte

De gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van de in artikel 4.1 onder a genoemde functies mag niet meer bedragen dan 15.000 m².

4.4.2 Maximaal aantal kamers

Het in artikel 4.1 onder a genoemde hotel mag niet meer dan 140 kamers bevatten.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen,
- b. agrarische doeleinden en agrarisch medegebruik,
- c. groenvoorzieningen met landschaps- en natuurwaarden, ter plaatse van de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden',
- d. water, waaronder begrepen een beek, in combinatie met groenvoorzieningen en oeverstroken en waterbergingsgebied ter plaatse van de aanduiding 'water',
- e. afschermdende beplanting in de vorm van een houtsingel op een grondwal, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - houtsingel-grondwal',
- f. oeverstroken, watergangen en waterpartijen,
- g. extensieve dagrecreatie, zoals pauzeren in de buitenlucht, wandelen en fietsen,
- h. in- en uitritten, en
- i. bij een en ander behorende voorzieningen, zoals wandel- en fietspaden en waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in lid 5.1, mogen uitsluitend worden gebouwd bij de bestemming behorende bouwwerken, zoals bruggen, duikers, erf- of perceelafscheidings en nutsgebouwen van beperkte omvang, waarvan de hoogte niet meer dan 4 m mag bedragen.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Artikel 18 (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) is van toepassing op het uitvoeren van in dat artikel aangegeven werken en werkzaamheden, op en in de daarbij aangegeven gronden, met de daarbij aangegeven voorwaarden en uitzonderingen.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersvoorzieningen, die hierna zijn aangegeven:

<i>verkeersvoorzieningen:</i>	<i>ter plaatse van de aanduiding:</i>
wegen met de functie van hoofdontsluiting, met één of meer al of niet gescheiden rijbanen en met vier of meer rijstroken, open afritten en hellingbanen	specifieke vorm van verkeer - categorie 1
wegen met de functie van hoofd- en gebiedsontsluiting, met één rijbaan met een breedte van ten minste 7 m, en aan- of vrijliggende fiets- en voetpaden	specifieke vorm van verkeer - categorie 2
wegen met de functie van hoofd- en gebiedsontsluiting, met één rijbaan met een breedte van ten minste 7 m, en een of meer aanliggende voetpaden	specifieke vorm van verkeer - categorie 3
wegen met de functie van ontsluiting en langzaamverkeersroute, met één rijbaan met een breedte van ten minste 3 m	specifieke vorm van verkeer - categorie 4

- b. bovendien, ter plaatse van de aanduiding 'brug', voor de doeleinden als bedoeld in artikel 8 (Water), met overeenkomstige toepassing van dat artikel,
- c. fiets- en voetpaden,
- d. parkeervoorzieningen,
- e. bermen en andere groenvoorzieningen,
- f. watergangen en waterpartijen, en
- g. overige, bij een en ander behorende voorzieningen, waaronder begrepen bushaltes en nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 6.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. ondergeschikte gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, voor nutsvoorzieningen, zoalsabri's, telefooncellen, kabelkasten en gemaalgebouwtjes, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen,
- b. bruggen, tunnels, duikers en bijbehorende voorzieningen, en
- c. bij de bestemming behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals lichtmasten, aanwijsborden, verkeerstekens en -regelininstallaties, straatmeubilair, beeldende kunstwerken en erf- of perceelafscheidingen.

6.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 6.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
gebouwen	4 m
bruggen, viaducten en tunnels	8 m
lichtmasten, aanwijsborden, verkeerstekens en -installaties en beeldende kunstwerken	15 m
erf- of perceelafscheidings	2,5 m
overige, bouwwerken, geen gebouw zijnde	3,5 m

Artikel 7 Verkeer - Railverkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorwegen met daarbij behorende voorzieningen, bermen, paden en sloten, en
- b. bovendien, naar gelang de feitelijke situatie ter plaatse van de aanduiding 'brug', voor de doeleinden als bedoeld in artikel 6 (Verkeer) of in artikel 8 (Water), met overeenkomstige toepassing van het desbetreffende artikel, en
- c. bovendien, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - spoorwegovergang', voor de doeleinden als bedoeld in artikel 6 (Verkeer), met overeenkomstige toepassing van dat artikel.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 7.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. ondergeschikte gebouwen ten behoeve van spoorweg- en nutsvoorzieningen,
- b. bruggen, tunnels, duikers en bijbehorende voorzieningen, en
- c. bij de bestemming behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals bovenleiding-, sein- en andere technische constructies en installaties, verkeerstekens en erf- of perceelafscheidingen.

7.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 7.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
gebouwen	4 m
bruggen, viaducten en tunnels	8 m
erf- of perceelafscheidingen	2,5 m
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, gemeten vanaf bovenkant spoorstaaf	3,5 m

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen, waterpartijen en oeverstroken,
- b. waterhuishouding,
- c. groenvoorzieningen, en
- d. bij een en ander behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 8.1, mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, zoals bruggen, steigers, duikers en beschoeiingen en en nutsgebouwen van beperkte omvang, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Een gebruik in strijd met de bestemming is in ieder geval ook het gebruik van gronden als bedoeld in lid 8.1, als ligplaats voor woonboten en andere drijvende ruimten.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Artikel 18 (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) is van toepassing op het uitvoeren van in dat artikel aangegeven werken en werkzaamheden, op en in de daarbij aangegeven gronden, met de daarbij aangegeven voorwaarden en uitzonderingen.

Artikel 9 Wonen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen,
- b. beroep aan huis, en
- c. tuinen en erven.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 9.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen,
- b. bijgebouwen en overkappingen, en
- c. andere bouwwerken, zoals erf- of perceelafscheidings en tuinmeubilair, niet zijnde overkappingen.

9.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 9.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. woningen mogen uitsluitend worden gebouwd:
 1. in elk bestemmingsvlak ten hoogste één of, in voorkomend geval, ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal,
 2. op de bestaande plaats, en
 3. tot de bestaande goothoogte, bouwhoogte en inhoud;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a.2 en a.3, mag in het bestemmingsvlak waarin een bouwvlak is aangeduid, de woning uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, tot een goothoogte van 6,5 m en een hoogte van 9 m;
- c. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd achter de voorgevelrooilijn van de betreffende woning, op ten hoogste 25 m van de woning;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van omgevingsvergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen mag bij elke woning niet meer dan 75 m² bedragen;
- e. de goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mogen niet meer dan 3 m respectievelijk 4,5 m bedragen;
- f. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
pergola's	3 m
erf- of perceelafscheidings achter de voorgevelrooilijn	2 m
overige erf- of perceelafscheidings	1 m
overige andere bouwwerken	5 m

- g. de gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van beroepsactiviteiten aan huis mag niet meer bedragen dan 30% van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning, de daarbij behorende bijgebouwen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen, met een maximum van 50 m².

Artikel 10 Waarde - Archeologie

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor onderzoek naar en bescherming van aanwezige archeologische waarden.

10.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 10.1, mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de bestemming 'Waarde - Archeologie' worden gebouwd.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 10.2, ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemmingen, mits de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden, behoudens het bepaalde in artikel 10.4.2, zonder een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de in lid 10.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodem verlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen dieper dan 0,5 m onder maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen, waarbij een bodemingreep dieper dan 0,5 m plaatsvindt;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen, dieper dan 0,5 m onder maaiveld.

10.4.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het in artikel 10.4.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;

- b. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- c. indien op basis van door een ter zake deskundige uitgevoerd bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen te behouden archeologische waarden aanwezig zijn;
- d. die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren van een bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend;
- e. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
 - 1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
 - 2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

10.4.3 Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden

De werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in artikel 10.4.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

10.5 Voorwaarden bij omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.3 en artikel 10.4.1, kunnen de volgende verplichtingen worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting, om voorafgaand aan de activiteit die tot bodemverstoring leidt, archeologisch onderzoek te laten uitvoeren door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties; of
- d. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

10.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd betreffende de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', het plan te wijzigen zodanig dat deze dubbelbestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval uit het plan wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

Artikel 11 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor onderzoek naar en bescherming van naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

11.2 Bouwregels

Voor het bouwen op en in de gronden als bedoeld in lid 11.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. ten behoeve van de bestemming als bedoeld in lid 11.1, mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd;
- b. in geval van een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemmingen, over een oppervlakte van 100 m² of meer en met een bodemingreep dieper dan 0,5 m onder maaiveld, dient de aanvrager van de vergunning een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:
 1. het bouwen uitsluitend betrekking heeft op bestaande bebouwing, waarbij de bestaande oppervlakte, op en onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of
 2. de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders reeds voldoende vaststaat.

11.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.3.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden, behoudens het bepaalde in artikel 11.3.2, zonder een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de in lid 11.1 bedoelde gronden over een oppervlakte van 100 m² of meer de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden dieper dan 0,5 m onder maaiveld;
- b. het bodem verlagen of afgraven van gronden dieper dan 0,5 m onder maaiveld;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en groundbewerkingen dieper dan 0,5 m onder maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, waarbij een bodemingreep dieper dan 0,5 m plaatsvindt;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies dieper dan 0,5 m onder maaiveld;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen, dieper dan 0,5 m onder maaiveld.

11.3.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het in artikel 11.3.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- c. indien op basis van door een ter zake deskundige uitgevoerd bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen te behouden archeologische waarden aanwezig zijn;
- d. die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren van een bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend;
- e. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
 1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
 2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

11.3.3 Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden

De werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in artikel 11.3.1, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en
- b. door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport is overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, tenzij die werken of werkzaamheden uitsluitend betrekking hebben op een terrein waarvan de archeologische waarde naar het oordeel van burgemeester en wethouders reeds voldoende vaststaat.

11.4 Voorwaarden bij omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.2, onder b, en artikel 11.3.1, kunnen de volgende verplichtingen worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting, om voorafgaand aan de activiteit die tot bodemverstoring leidt, archeologisch onderzoek te laten uitvoeren door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties; of
- d. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

11.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd betreffende de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied', het plan te wijzigen zodanig dat deze dubbelbestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval uit het plan wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 12 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 13 Algemene bouwregels

13.1 Gelding bestaande afmetingen, afstanden en percentages

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand van bouwwerken, die rehtens tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in of krachtens het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.

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.

- b. 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
- c. 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
- d. 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.

13.4 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.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 Geluidzone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' ligt de rond de bedrijventerreinen Bergweide en Kloosterlanden Handelspark gelegen zone ingevolge artikel 40 van de Wet geluidhinder, buiten welke zone de geluidsbelasting vanwege die bedrijventerreinen de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

14.2 Vrijwaringszone - straatpad

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - straatpad' mag de bouwhoogte van bouwwerken ten opzichte van N.A.P. niet meer dan 40 m bedragen.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

Een gebruik in strijd met de in het plan gegeven bestemming en met het in of krachtens het plan ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken bepaalde, is in ieder geval ook:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken als of ten behoeve van een seksinrichting, tenzij dit gebruik als zodanig uitdrukkelijk is toegestaan in of krachtens het plan;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden als stand- of ligplaats van onderkomens, en als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en produkten, tenzij dit gebruik verband houdt met de verwerking of het beheer van de bestemming.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

16.1 Algemene afwijkingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het plan:

- a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m en de inhoud niet meer dan 100 m³ mag bedragen;
- b. indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van grens of richting van wegen en paden en ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
- c. voor afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
- d. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een bouwhoogte van 20 m;
- e. ten behoeve van het bouwen van masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie, al of niet op of aan gebouwen of bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot een bouwhoogte van 40 m vanaf peil, waarbij als voorwaarde kan worden gesteld dat gebruik dient te worden gemaakt van bestaande masten voor telecommunicatie en/of andere bestaande hoge objecten, zoals hoge gebouwen, reclamezuilen, lichtmasten en/of hoogspanningsmasten, indien deze aanwezig zijn binnen een redelijke afstand van de gevraagde locatie.

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

17.1 Wijziging omvang en ligging van bestemmingen en aanduidingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bestemmings- en aanduidingsgrenzen als volgt te wijzigen:

van vlakken met de hierna vermelde bestemmingen en aanduidingen mogen de grenzen met ten hoogste de daarbij aangegeven maat worden verschoven en mogen de oppervlakten met ten hoogste de daarbij aangegeven percentages worden verkleind of vergroot:

<i>bestemmingen</i>	<i>max.grensverschuiving</i>	<i>max. oppervlaktewijziging</i>	
'Bedrijventerrein'	30 m	- 20%	+ 20%
'Groen'	10 m	- 5%	+ 20%
'Verkeer' 'specifieke vorm van verkeer - categorie 1'	10 m	- 10%	+ 30%
'Verkeer specifieke vorm van verkeer - categorie 2'	20 m	- 10%	+ 30%
'Verkeer specifieke vorm van verkeer - categorie 3'	20 m	- 10%	+ 30%
'Verkeer specifieke vorm van verkeer - categorie 4'	50 m	- 5%	+ 10%
'Verkeer - Railverkeer'	10 m	- 5%	+ 10%
Water	50 m	- 5%	+ 20%
<i>aanduidingen</i>			
'specifieke vorm van bedrijventerrein - facilitaire voorzieningen'	30 m	-20%	+20%
'natuur- en landschapswaarden'	10 m	-5%	+20%
'water'	50 m	-5%	+20%
'specifieke vorm van groen - houtsingel-grondwal'	20 m	-10%	+10%
'brug'	20 m	-20%	+20%
'specifieke vorm van verkeer - spoorwegovergang'	10 m	-20%	+20%

17.2 Wijziging vestiging, uitbreiding en verplaatsing bevi

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien behoefte blijkt te bestaan aan de vestiging, uitbreiding, vormverandering of verplaatsing van een bevi, het plan te wijzigen zodanig dat:

- a. op gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' een of meer aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijventerrein - bevi' worden toegevoegd, uitgebreid, van vorm veranderd of verplaatst, met uitzondering van gronden ter plaatse van de bestemming 'Gemengd';
- b. rond een onder a bedoelde aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - bevi' de op de betreffende bevi afgestemde aanduiding 'veiligheidszone - bevi' wordt aangegeven op gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' en op aangrenzende gronden binnen het plangebied, met uitzondering van gronden met de bestemming 'Wonen' en gronden ter plaatse van de bestemming 'Gemengd';

met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. op gronden ter plaatse van de onder b bedoelde aanduiding 'veiligheidszone - bevi' mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten aanwezig zijn;
2. indien op gronden ter plaatse van de onder b bedoelde aanduiding 'veiligheidszone - bevi' nog geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten aanwezig zijn, maar deze krachtens het plan wel zijn toegestaan, mag het wijzigen slechts geschieden, indien de rechthebbenden en gebruikers van die gronden hebben ingestemd met de beperkingen van hun rechten en gebruiksmogelijkheden die

voortvloeien uit het feit dat ze binnen de veiligheidszone komen te liggen.

17.3 Wijziging verkleining en verwijdering bevi

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat:

- a. op gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - bevi' die aanduiding naar oppervlakte wordt verkleind of als zodanig uit het plan wordt verwijderd;
- b. naar gelang de toepassing van het bepaalde onder a, op gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' die aanduiding naar oppervlakte wordt verkleind, waarbij de buitengrens van die aanduiding dichterbij het betreffende bedrijf komt te liggen, of die aanduiding als zodanig uit het plan wordt verwijderd;

met dien verstande dat het wijzigen uitsluitend mag geschieden, indien, met instemming van de exploitant van het betreffende bedrijf, het bedrijf in mindere mate of in het geheel niet meer als een bevi kan worden aangemerkt.

17.4 Wijziging bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten als volgt te wijzigen:

het toevoegen en schrappen van soorten bedrijven, soorten opslag en installaties en het veranderen van de categorie-indeling van soorten bedrijven, opslagen en installaties, voor zover veranderingen in de bedrijfsvoering en de milieugevolgen van soorten bedrijven, opslagen en installaties hiertoe aanleiding geven.

Artikel 18 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

18.1 Omgevingsvergunningplicht

Behoudens het bepaalde in lid 18.2, is het verboden zonder een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

		werken en werkzaamheden*							
<i>gronden met de bestemming en aanduiding:</i>		a	b	c	d	e	f	g	
	'Groen' ter plaatse van de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden'	+	+	+	+	+	+	+	
	'Groen' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - houtsingel-grondwal'		+			+			
	'Water'	+	+		+	+	+	+	
* de onderstaande letters worden hierna verklaard; in de tabel is: + = omgevingsvergunning vereist									
a	aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, met uitzondering van het aanleggen van kavelpaden en verhardingen ten behoeve van in- of uitritten, tot elk een oppervlakte van 60 m ² ;								
b	verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van gronden;								
c	aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;								
d	aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur, tenzij daarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist;								
e	vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben, behoudens het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen								
f	diep ploegen, zijnde het tot een diepte van 0,5 m of meer omploegen, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd;								
g	bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters.								

18.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het in lid 18.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
 1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
 2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

18.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 18.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen,

- a. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel
- b. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 Overgangsrecht bouwwerken

19.1.1 Bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

19.1.2 Afwijking vergroting bouwwerken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van artikel 19.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 19.1.1, met maximaal 10%.

19.1.3 Uitsluiting bouwwerken

artikel 19.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd zijn met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

19.2 Overgangsrecht gebruik

19.2.1 Gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

19.2.2 Verbod verandering gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 19.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

19.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 19.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

19.2.4 Uitsluiting gebruik

artikel 19.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Bedrijvenpark A1, herziening oost.

Bijlagen regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten

Deze bijlage is ontleend aan 'Bedrijven en milieuzonering', Sdu Uitgevers bv, Den Haag (2009).

Categorale bedrijfsindeling AmerAdviseurs bv R.O. Amersfoort (v1; d.d. 2009)

SBI- CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS				CATEGORIE	INDICES		
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR		V	B	LU
Tabel 1: Bedrijven									
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW								
016	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:								
016	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m ²	30	10	50	10	3.1		2	
016	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m ²	30	10	30	10	2		1	
016	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	30	10	50	10	3.1		2	
016	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	30	10	30	10	2		1	
0162	KI-stations	30	10	30	0	2		1	
03	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN								
0312	Binnenvisserijbedrijven	50	0	50	10	3.1		1	
032	Vis- en schaaldierkwekerijen								
032	- visteeltbedrijven	50	0	50	0	3.1		1	
10, 11	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN								
101, 102	Slachterijen en overige vleesverwerking:								
101, 102	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100	50	R 3.2		2	
101	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m ²	100	0	100	50	R 3.2		2	
101	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m ²	50	0	50	30	3.1		1	
101	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m ²	30	0	50	10	3.1		1	
101, 102	- loonslachterijen	50	0	50	10	3.1		1	
108	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant- en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m ²	50	0	50	10	3.1		2	
102	Visverwerkingsbedrijven:								
102	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m ²	100	10	50	30	3.2		1	
102	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m ²	50	10	30	10	3.1		1	
1031	Aardappelproducten fabrieken:								
1031	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m ²	50	10	50	50	R 3.1		1	
1032, 1039	Groente- en fruitconservenfabrieken:								
1032, 1039	- jam	50	10	100	10	3.2		1	
1032,	- groente algemeen	50	10	100	10	3.2		2	

1039									
1032,	- met koolsoorten	100	10	100	10			3.2	2
1039									
1051	Zuivelprodukten fabrieken:								
1051	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100	50	R		3.2	2
1052	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m ²	50	0	100	50	R		3.2	2
1052	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m ²	10	0	30	0			2	1
1071	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:								
1071	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	10			2	1
1071	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100	30			3.2	2
1072	Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	30			3.2	2
10821	Verwerking cocoa bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:								
10821	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m ²	100	30	50	30			3.2	2
10821	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m ²	30	10	30	10			2	1
10821	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m ²	100	30	50	30	R		3.2	2
10821	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m ²	30	10	30	10			2	1
1073	Deegwarenfabrieken	50	30	10	10			3.1	2
1083	Koffiebranderijen en theepakkerijen:								
1083	- theepakkerijen	100	10	30	10			3.2	2
1089	Soep- en soeparomafabrieken:								
1089	- zonder poederdrogen	100	10	50	10			3.2	2
110102	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:								
1102	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	0			2	1
t/m									
1104									
1107	Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50	R		3.2	3
13	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL								
131	Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30			3.2	2
132	Weven van textiel:								
132	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0			3.2	2
133	Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10			3.1	2 B
139	Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10			3.1	1
139,	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en	0	10	50	10			3.1	1
143	artikelen								
14	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERNEN VAN BONT								
141	Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0			3.1	1
141	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10			2	2
142,	Bereiden en verven van bont; vervaardiging van	50	10	10	10			3.1	1 B L
151	artikelen van bont								
15	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)								
151	Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10			3.1	2
152	Schoenenfabrieken	50	10	50	10			3.1	2
16	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.								
16101	Houtzagerijen	0	50	100	50	R		3.2	2
16102	Houtconserveringsbedrijven:								
16102	- met zoutoplossingen	10	30	50	10			3.1	2 B
1621	Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10			3.2	3 B
162	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen	0	30	100	0			3.2	2

2365,	Vervaardiging van produkten van beton,								
2369	(vezel)cement en gips:								
2365,	- p.c. < 100 t/d	10	50	100	50	R	3.2	2	
2369									
237	Natuursteenbewerkingsbedrijven:								
237	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m ²	10	30	100	0		3.2	1	
237	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m ²	10	30	50	0		3.1	1	
2391	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10		3.1	1	
2399	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100	50		3.2	2	
25, 31	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)								
251,	Constructiewerkplaatsen								
331									
251,	- gesloten gebouw	30	30	100	30		3.2	2	B
331									
251,	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	30	30	50	10		3.1	1	
331									
255,	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30		3.2	2	B
331									
255,	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m ²	30	30	50	10		3.1	1	B
331									
2561,	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:								
3311									
2561,	- algemeen	50	50	100	50		3.2	2	B L
3311									
2561,	- metaalharderen	30	50	100	50		3.2	1	B
3311									
2561,	- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50	R	3.2	2	B L
3311									
2561,	- scoperen (opspuiten van zink)	50	50	100	30	R	3.2	2	B L
3311									
2561,	- thermisch verzinken	100	50	100	50		3.2	2	B L
3311									
2561,	- thermisch vertinnen	100	50	100	50		3.2	2	B L
3311									
2561,	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30		3.2	2	B
3311									
2561,	- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30		3.2	2	B
3311									
2561,	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30		3.2	2	B
3311									
2561,	- emalleren	100	50	100	50	R	3.2	1	B L
3311									
2561,	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50		3.2	2	B
3311									
2562,	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30		3.2	1	B
3311									
2562,	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200 m ²	10	30	50	10		3.1	1	B
3311									
259,	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30		3.2	2	B
331									
259,	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m ²	30	30	50	10		3.1	1	B
331									
27, 28,	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN								
33									
27, 28,	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:								
33									
27, 28,	- p.o. < 2.000 m ²	30	30	100	30		3.2	2	B

33									
26, 28,	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN								
33	COMPUTERS								
26, 28,	Kantoomachines- en computerfabrieken incl.	30	10	30	10			2	1
33	reparatie								
26, 27,	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR.								
33	MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.								
272	Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50			3.2	2 B L
293	Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10			2	1
26, 33	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-,								
	TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.								
261,	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-	30	0	50	30			3.1	2 B
263,	apparatuur e.d. incl. reparatie								
264,									
331									
2612	Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30			3.1	1 B
26, 32,	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE								
33	APPARATEN EN INSTRUMENTEN								
26, 32,	Fabrieken voor medische en optische apparaten en	30	0	30	0			2	1
33	instrumenten e.d. incl. reparatie								
29	VERVAARDIGING VAN AUTO'S,								
	AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS								
293	Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100	30	R		3.2	2
30	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN								
	(EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)								
301,	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:								
3315									
301,	- houten schepen	30	30	50	10			3.1	2 B
3315									
301,	- kunststof schepen	100	50	100	50	R		3.2	2 B
3315									
302,	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:								
317									
302,	- algemeen	50	30	100	30			3.2	2 B
317									
309	Rijwiel- en motorrijwiefabrieken	30	10	100	30	R		3.2	2 B
3099	Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100	30			3.2	2 B
31	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE								
	GOEDEREN N.E.G.								
310	Meubelfabrieken	50	50	100	30			3.2	2 B
9524	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m ²	0	10	10	0			1	1
321	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10			2	1 B
322	Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10			2	2
323	Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30			3.1	2
324	Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30			3.1	2
32991	Sociale werkvoorziening	0	30	30	0			2	1
32999	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30			3.1	2
35	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM,								
	AARDGAS, STOOM EN WARM WATER								
35	bio-energieinstallaties elektrisch vermogen < 50 MWe:								
35	- covergisting, verbranding en vergassing van mest,	100	50	100	30	R		3.2	2 L
	slib, GFT en reststromen voedingsindustrie								
35	- vergisting, verbranding en vergassing van overige	50	50	100	30	R		3.2	2 L
	biomassa								
35	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met								
	transformatorvermogen:								
35	- < 10 MVA	0	0	30	10			2	1 B
35	- 10 - 100 MVA	0	0	50	30			3.1	1 B

61	- LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	0	0	0	100		3.2	1	
61	- FM en TV	0	0	0	10		1	1	
61	- GSM en UMTS-steunzenders (indien omgevingsvergunningplichtig)	0	0	0	10		1	1	
77	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN								
7711	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10		2	2	
7712, 7739	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10		3.1	2	
773	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10		3.1	2	B
772	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10		2	2	
62	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE								
62	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0		1	1	
58, 63	Datacentra	0	0	30	0		2	1	
72	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK								
721	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30	R	2	1	
722	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0		1	1	
63,	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING								
69tm71									
, 73,									
74, 77,									
78,									
80tm82									
812	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30		3.1	1	B
74203	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	10		2	2	B
82992	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0		1	2	
86	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG								
8891	Kinderopvang	0	0	30	0		2	2	
37, 38,	MILIEUDIENSTVERLENING								
39									
3700	rioolgemalen	30	0	10	0		2	1	
381	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10		3.1	2	
381	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30	R	3.1	2	B
382	Afvalverwerkingsbedrijven:								
382	- kabelbranderijen	100	50	30	10		3.2	1	B L
382	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10		3.1	1	L
382	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10	30	R	3.2	1	B L
382	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30	R	2	1	B L
59	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE								
591, 592, 601, 602	Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30	10		2	2	
931	Skelter- en kartbanen, in een hal	10	0	50	10		3.1	2	
931	Sportscholen, gymnastieksalen	0	0	30	0		2	2	
96	OVERIGE DIENSTVERLENING								
96011	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	30		3.1	2	
96011	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30		3.1	2	L
96012	Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30	R	2	2	B L
96013	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0		2	1	
96013	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0		1	1	
9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0		1	1	
9313, 9604	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30	0		2	1	
9609	Dierenasiels en -pensions	30	0	100	0		3.2	1	

9609	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	0	1	1
------	-------------------------------------	---	---	----	---	---	---

Tabel 2: Opslagen en installaties

0 OPSLAGEN							
1	butaan, propaan, LPG (in tanks):						
1	- bovengronds, < 2 m ³	-	-	-	30	2	-
1	- bovengronds, 2 - 8 m ³	-	-	-	50	3.1	-
1	- bovengronds, 8 - 80 m ³	-	-	-	100	3.2	-
1	- ondergronds, < 80 m ³	-	-	-	50	3.2	-
2	niet reactieve gassen (incl. zuurstof), gekoeld	-	-	-	50	3.1	-
3	brandbare vloeistoffen (in tanks):						
3	- ondergronds, K1/K2/K3-klasse	10	-	-	10	1	- B
3	- bovengronds, K1/K2-kl.: < 10 m ³	10	-	-	50	3.1	- B
3	- bovengronds, K1/K2-kl.: 10 - 1000 m ³	30	-	-	100	3.2	- B
3	- bovengronds, K3-klasse: < 10 m ³	10	-	-	10	2	- B
3	- bovengronds, K3-klasse: 10 - 1000 m ³	30	-	-	50	3.1	- B
4	Overige gevaarlijke stoffen in tanks:						
4	- bovengronds < 10 m ³ en onder drempelwaarde BRZO	10	-	-	10	1	-
4	- overige opslagen onder drempelwaarde BRZO	30	-	-	50	3.1	-
5	Gevaarlijke stoffen (incl. bestrijdingsmiddelen) in emballage of in gasflessen:						
5	- kleine hoeveelheden < 10 ton	-	-	-	10	1	-
5	- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	-	-	-	30	2	-
6	ontplobbare stoffen en munitie:						
6	- < 250.000 patronen en < 25 kg NEM (netto explosieve massa) overig gevarensklasse 1.4	-	-	-	10	1	-
6	- >= 250.000 patronen en >= 25 kg NEM (netto explosieve massa) overig gevarensklasse 1.4	-	-	-	30	2	-
8	kunstmest, niet explosief	-	50	-	30	D 3.1	-
11	INSTALLATIES						
12	gasflessenvulinstallaties (butaan, propaan)	10	0	30	100	3.2	2
13	laadschoppen, shovels, bulldozers	30	30	50	10	3.1	1
14	laboratoria:						
14	- chemisch / biochemisch	30	0	30	10	D 2	1
14	- medisch en hoger onderwijs	10	0	30	10	2	1
15	luchtbehandelingsinst. t.b.v. detailhandel	10	0	10	0	1	1
16	keukeninrichtingen	30	0	10	0	2	1
17	koelinstallaties freon ca. 300 kW	0	0	50	0	3.1	1
18	koelinstallaties ammoniak < 400 kg	0	0	30	10	2	1
19	koelinstallaties ammoniak > 400 kg	0	0	50	50	3.1	1
20	total energy installaties (gasmotoren) ca. 100 kW	10	0	50	10	3.1	1
21	afvalverbrandingsinstallatie, kleinschalig	100	50	50	30	D 3.2	1 L
22	noodaggregaten t.b.v. elektriciteitsopwekking	10	0	30	10	D 2	1
23	verfspuitinstallaties en moffel- en emailleerovens	50	30	50	30	3.1	1 L
24	vorkheftrucks met verbrandingsmotor	10	10	50	0	3.1	1
25	vorkheftrucks, elektrisch	0	10	30	0	2	1
26	transformatoren < 1 MVA	0	0	10	10	1	1
28	vatenspoelinstallaties	50	10	50	30	3.1	1 B
29	hydrofoorinstallaties	0	0	30	0	2	1
30	windmolens:						
31	- wiekdiameter 20 m	0	0	100	30	3.2	1
31	stookinstallaties > 900kW thermisch vermogen:						
32	- gas, < 2,5 MW	10	0	30	10	2	1
32	- gas, 2,5 - 75 MW	30	0	50	30	3.1	1
32	- olie, < 2,5 MW	30	0	30	10	2	1
32	- olie, 2,5 - 75 MW	30	10	50	30	3.1	1

32	- kolen, 2,5 - 75 MW	30	100	100	30		3.2	1	L
32	stoomwerktuigen	0	0	50	30	D	3.1	1	
33	luchtcompressoren	10	10	30	10	D	2	1	
34	liftinstallaties	0	0	10	10		1	1	
35	motorbrandstofpompen zonder LPG	30	0	30	10		2	2	B

Bijlage 2 Nadere toelichting Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage Nadere toelichting staat van bedrijfsactiviteiten

Deze bijlage is ontleend aan 'Bedrijven en milieuzonering', Sdu Uitgevers bv, Den Haag (2009).

1. Hoofdindeling

Tabel 1 omvat de bedrijfstypen met codering volgens de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) 2008. Bij die bedrijfstypen is rekening gehouden met de normaliter bij deze bedrijven voorkomende opslagen en installaties.

Tabel 2 omvat algemene opslagen en installaties voor situaties dat:

1. bedrijven bijzondere opslagen en/of installaties hebben, die anders dan 'normaal' zijn voor die bedrijven of
2. het betreft opslagen en/of installaties, die op zich niet als een bepaald bedrijf of bedrijfstype kunnen worden aangemerkt, maar wel als een relevante bedrijfsactiviteit in het kader van een bestemmingsplan.

2. Afstanden voor geur, stof, geluid en gevaar

Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woonbebouwing, om hinder en schade aan mensen tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Voor elk van de aspecten is de noodzakelijk geachte afstand bepaald. In principe geldt de afstand tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning. Uit de vier verkregen afstanden kan de uiteindelijk noodzakelijk geachte afstand worden afgeleid: de grootste van de vier. Bij deze invulling zijn de volgende afstandscategorieën gehanteerd voor omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied:

10 m
30 m
50 m
100 m
200 m
300 m
500 m
700 m
1.000 m
1.500 m

Mocht een bedrijf meerdere SBI-codes kennen, dan moet voor elk aspect de grootste afstand worden genomen. Dat geldt ook voor de gebruikte installaties en opslagen.

Opgemerkt dient te worden dat de methodiek in de eerste plaats is ontwikkeld om in nieuwe situaties een vestigingsplaats voor een bedrijf vast te stellen en niet voor toetsing van bestaande situaties.

Daarom wordt bij bestaande situaties uitgegaan van de maatregelen, die voor een nieuwe vestiging van een dergelijk bedrijfs- /activiteitstype redelijkerwijs kunnen worden verwacht. Verder gelden de afstanden alleen in relatie tot rustige woonwijken gelegen in zuivere woongebieden, dus niet voor woningen die in gebieden liggen met een andere bestemming of kwalificatie.

Voor de toepassing van deze methodiek op bestaande situaties is het zeker niet zo dat elk bedrijf, dat is gevestigd op kortere afstand tot aaneengesloten woonbebouwing dan de wenselijke, zonder meer onaanvaardbaar is. Wel geeft de gewenste afstand een maat voor potentiële hinder, gevaar of schade.

3. Gevaar: risico (R) en vuurwerk (V)

Voor bepaalde bedrijfstypen is na de afstand voor gevaar de letter R van 'risico' aangegeven. Dat houdt in dat voor deze bedrijfsactiviteiten moet worden nagegaan of het Bevi van toepassing is.

Daarnaast is bij bepaalde bedrijfstypen na de afstand voor gevaar de letter V van 'vuurwerk' opgenomen. Voor deze bedrijfsactiviteiten dient getoetst te worden aan het Vuurwerkbesluit.

4. Categorie

De milieucategorie wordt afgeleid van de grootste afstand van de afstanden, die daarvóór in de kolommen geur, stof, geluid en gevaar zijn vermeld. De milieucategorie is vermeld in kolom 'categorie'.

Onder de kop 'categorie' is een indeling opgenomen, in tien mogelijke milieucategorieën:

<i>milieucategorie</i>	<i>grootste afstand</i>
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

5. Indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem (B) en lucht (L)

Het aspect verkeer(saantrekkende werking) is kwalitatief beoordeeld. Dat weerspiegelt zich in een indicatie omtrent de bronsterkte:

1. potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
2. potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
3. potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.

Het aspect bodem (bodemverontreiniging) geeft aan dat een activiteit een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft.

Het aspect lucht (luchtverontreiniging) geeft aan dat een activiteit een uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht heeft die mogelijk in planologisch opzicht relevant is.

6. Verklaring gebruikte afkortingen

-	:	niet van toepassing / niet relevant
<	:	kleiner dan
>	:	groter dan
=	:	gelijk aan
cat.	:	categorie
e.d.	:	en dergelijke
i.e.	:	inwonereenheden
kl.	:	klasse
n.e.g.	:	niet elders genoemd
o.c.	:	opslagcapaciteit
p.c.	:	productiecapaciteit
p.o.	:	productieoppervlak
b.o.	:	bedrijfsoppervlak
v.c.	:	verwerkingscapaciteit
u	:	uur

d : dag
w : week
j : jaar
B : bodemverontreiniging
L : luchtverontreiniging
R : risico (Besluit externe veiligheid inrichting mogelijk van toepassing)
V : vuurwerkbesluit van toepassing

Bijlage 3 Compenserende en mitigerende en maatregelen

Bijlage Compenserende en mitigerende maatregelen

<i>onderwerp</i>	<i>gerealiseerde en gewaarborgde maatregelen en voorzieningen</i>	
natuurcompensatie in groene bufferzone	1.	de landschappelijke en ecologische inrichting van de bufferzone conform het 'Inrichtingsplan bufferzone bedrijvenpark A1, Vista april 2005', met onder meer opgaande beplanting, zoals bosjes en houtsingels, poelen, ruigtevegetaties, akkers en weiden en struwelen, waardoor ruimschoots compensatie plaatsvindt van natuurverlies/-schade elders als gevolg van het plan;
compensatie waterberging	2.	het treffen van inrichtings- en andere maatregelen en voorzieningen zodanig dat het benodigde volume waterberging, dat vervalt door de ontwikkeling van het bedrijfsterrein, wordt gecompenseerd: <ul style="list-style-type: none">- enerzijds binnen het gehele gebied Bedrijvenpark A1: ca. 70.000 m³, en- anderzijds in het beekdal van de Dortherbeek buiten het gehele gebied Bedrijvenpark A1: ca.86.000 m³, in een corridor langs de beek, dit volgens de 'Inrichtingsvisie Dortherbeek'.

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 Heys
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 parkeerelzen 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 m² naar 5.749 m² (een verkleining van 3.463 m²) 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 afwijkingsbepaling 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 ontwerpbestemmingsplannen. 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.

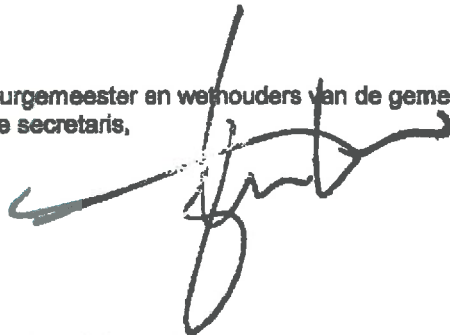
De bestemmingsplannen en het exploitatieplan treden in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

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

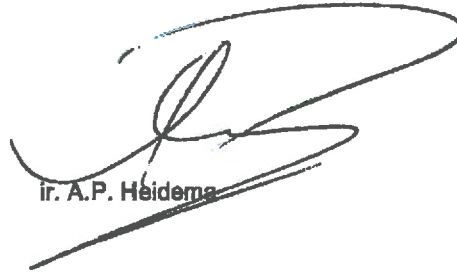
de in bijlage II bedoelde ruimtelijke en infrastructurele projecten. A1 Bedrijvenpark is in deze bijlage opgenomen. Hierdoor zijn de in afdeling 2 opgenomen procedurebepalingen van toepassing op voornoemde besluiten. Deze procedurebepalingen betekenen met name een versnelling in de beroepsfase.

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.

