

Besluit nr. : 1206539

Deventer, 11 februari 2014

Team : Ruimtelijk Ontwerp en Beheer

Burgemeester en wethouders van Deventer,

Gelet op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel van de Gemeentewet en artikel 3.2.2 van het bestemmingsplan Bedrijvenpark A1, 1e partiële herziening,

## BESLUITEN

1. het wijzigingsplan 'Bedrijvenpark A1, hotel- en congresaccommodatie' gewijzigd vast te stellen waarbij in de artikelen 8.1.1, 8.2.1. en 9 het woord 'bestemmingsplan' vervangen wordt door 'wijzigingsplan'. Dit wijzigingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.W009-VG01.GML met de bijbehorende bestanden. Voor de locatie van de geometrische planobjecten is gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart versie mei 2013;
2. geen nieuw exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn door het sluiten van een overeenkomst tussen de gemeente Deventer en de ontwikkelaar;
3. een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten om de vaststelling eerder bekend te maken.

## MOTIVERING

### Inleiding

Van der Valk Hotels en Restaurants heeft een stuk grond gekocht in het noordoostelijk deel van A1 Bedrijvenpark met als doel zich hier te vestigen. De grond is eigendom van de gemeente en tussen gemeente en Van der Valk hotels is in 2012 een verkoopovereenkomst gesloten.

De betreffende gronden maken onderdeel uit van bestemmingsplan "Bedrijvenpark A1, 1e partiële herziening" en hebben de bestemming 'Bedrijventerrein'. Tevens is het perceel voorzien van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1'. Burgemeester en wethouders zijn (op grond van artikel 3.7.1 van de planregels) bevoegd om ter plaatse van deze aanduiding de bestemming 'Bedrijventerrein' te wijzigen, zodanig dat daar een hotel- en congresaccommodatie is toegestaan. In de planregels zijn hieraan voorwaarden verbonden. Om de vestiging van het hotel mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van deze bevoegdheid. Te zijner tijd zal een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend worden.

### Beoogd resultaat

Het wijzigingsplan beoogt het planologisch mogelijk te maken om in de noordoosthoek van het Bedrijventerrein A1 een hotel- en congresaccommodatie te realiseren.

### Kader

Op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kunnen burgemeester en wethouders, met inachtneming van de bij het plan gegeven regels, het plan wijzigen.

### *Bestemmingsplan "Bedrijvenpark A1, 1e partiële herziening"*

Het bestemmingsplan Bedrijvenpark A1, 1e partiële herziening biedt burgemeester en wethouders de mogelijkheid het plan onder voorwaarden te wijzigen om een hotel- en congresaccommodatie op een specifiek aangeduide locatie mogelijk te maken (artikel 3.2.2).

### *Algemene wet Bestuursrecht*

Op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet Bestuursrecht is het ontwerpwijzigingsplan met ingang van 14 november 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

### *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. Bedrijvenpark Deventer A1 is in deze bijlage opgenomen. Hierdoor zijn de in afdeling 2 opgenomen procedurebepalingen van toepassing op dit wijzigingsplan. Deze procedurebepalingen betekenen met name een versnelling in de beroepsfase.

## **Argumenten**

### *Reikwijdte wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijventerrein' van gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen zodanig dat daar zijn toegestaan kantoren met een gezamenlijke brutovloeroppervlakte van maximaal 10.000 m<sup>2</sup> danwel kantoren en één hotel- en congresaccommodatie, met een gezamenlijke brutovloeroppervlakte van maximaal 15.000 m<sup>2</sup>, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- de behoefte aan kantoren of hotel- en congresaccommodatie dient te zijn aangetoond aan de hand van een economisch en financieel deugdelijk bedrijfsplan;
- aangetoond dient te worden dat ten behoeve van de betreffende kantoor of hotel- en congresaccommodatie, op eigen terrein of elders binnen de bestemming 'Bedrijventerrein', in parkeergelegenheid wordt of zal worden voorzien overeenkomstig de normering als vermeld in de van deze regels deel uitmakende bijlage parkeernormen;
- de hoogte van de bebouwing mag maximaal 40 m bedragen;
- een hotel mag maximaal 140 kamers bevatten;
- de afstand tot de grens van de bestemming 'Bedrijventerrein' dient tenminste 30 m te bedragen.

### **Ad 1**

Door Horwath HTL is een haalbaarheidsstudie opgesteld ten behoeve van het beoogde Van der Valk hotel (zie Bijlage 1 van de toelichting). In paragraaf 4.1.2 van de toelichting wordt hier nader op ingegaan. Geconcludeerd kan worden dat op basis van de haalbaarheidsstudie Van der Valk Hotel Deventer voldoende is aangetoond dat de beoogde hotel- en vergaderaccommodatie haalbaar en uitvoerbaar is. In dit onderzoek is ook rekening gehouden met hotelontwikkelingen in de omgeving van het plangebied waaronder de plannen voor een hotel in Epse op locatie De Smid. Realisatie van deze ontwikkelingen is nog niet zeker. Geconcludeerd wordt dat verwacht wordt dat de gemiddelde bezettingsgraad in de Deventer hotelmarkt en in de concurrerende hotelmarkt niet negatief zal worden beïnvloed, en dat er ruimte is voor een grootschalig snelweghotel van Van der Valk.

### **Ad 2**

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning zal een definitieve berekening van het aantal parkeerplaatsen gemaakt worden aan de hand van de functies en oppervlaktes die gerealiseerd zullen worden. Globaal wordt ingeschat dat er maximaal 400 parkeerplaatsen nodig zijn, met dien verstande dat de exacte omvang van het aantal parkeerplaatsen pas concreet kan worden bepaald bij de aanvraag om omgevingsvergunning. De kavel heeft een omvang die het mogelijk maakt om voldoende parkeerplaatsen aan te leggen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat aan genoemde wijzigingsvoorwaarde voldaan kan worden (zie ook paragraaf 4.1.3 van de toelichting).

### **Ad 3-5**

In de planregels en op de verbeelding is gewaarborgd dat aan de genoemde bouwregels wordt voldaan. Tevens is in de planregels opgenomen dat de maximale bruto vloeroppervlakte 15.000 m<sup>2</sup> bedraagt.

Tenslotte wordt opgemerkt dat het wijzigingsplan voldoet aan de overige randvoorwaarden vanuit milieuhygiënisch, watertechnisch en archeologisch oogpunt.

### *Gewijzigde vaststelling*

Het wijzigingsplan dient gewijzigd te worden vastgesteld omdat in het wijzigingsplan een aantal keer het

planttype 'bestemmingsplan' is gebruikt in plaats van het plantype 'wijzigingsplan'. Deze ambtshalve wijziging is technisch van aard. Het betreft de artikelen 8.1.1, 8.2.1. en 9 waarin het woord 'bestemmingsplan' vervangen dient te worden door 'wijzigingsplan'.

#### **Draagvlak**

Het wijzigingsplan heeft gedurende zes weken ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

#### **Financiële consequenties**

Voor het gebied is een exploitatieplan van kracht. Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in een functieverandering (van bedrijven naar een hotel- en vergaderaccommodatie). Specifiek voor de locatie waar Van der Valk zich wil vestigen is een verkoopovereenkomst gesloten. De kosten worden verhaald via deze overeenkomst.

#### **Aanpak/uitvoering**

Na vaststelling van het wijzigingsplan worden de volgende stappen genomen:

- verzoek aan Gedeputeerde Staten om versnelde publicatie;
- publiceren van het vastgestelde wijzigingsplan in het digitale Gemeentebled en in de Staatscourant en vermelden dat afdeling 2 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is op dit project;
- het vastgestelde wijzigingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn;

Het wijzigingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

Met (adviseurs van) Van der Valk worden momenteel gesprekken gevoerd vooruitlopend op de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Met name de aspecten duurzaamheid en beeldkwaliteit zijn hierbij van belang. Covely (contractpartner duurzaamheid van de gemeente voor A1 Bedrijvenpark ) onderzoekt samen met de installatieadviseur van Van der Valk de mogelijkheden voor een optimaal duurzaam ontwerp. Voor het gebied is een beeldkwaliteitplan van toepassing. De PAR (welstandscommissie) zal daarom in een vroegtijdig stadium betrokken worden bij de ontwikkeling van het bouwplan.

Aldus besloten in de vergadering van 11 februari 2014

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

drs. A.L.C.S. Lantain

ir. A.P. Heidema