

RAADSBSLUIT

Onderwerp : Bestemmingsplan Bedrijvenpark A1 1^o partiële herziening met bijbehorend exploitatieplan, beeldkwaliteitplan en grondexploitatie

Raadsvergadering : 18 juli 2012

Politieke markt d.d.: 4 juli 2012

Agendapunt : 2

Portef.houder : wethouders Huizingh en Swart

Voorstelnummer : 714972

BenW-besluit d.d. : 12 juni 2012

Team : Ontwikkeling, Realisatie en Beheer

De raad van de gemeente Deventer,

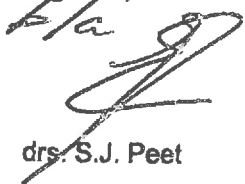
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 juni 2012, nummer 714972, team Ontwikkeling, Realisatie en Beheer.

BESLUIT

1. Het bestemmingsplan Bedrijvenpark A1, 1^o partiële herziening gewijzigd vast te stellen;
2. Een verzoek in te dienen bij de VROM inspecteur en Gedeputeerde Staten om de vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend te maken conform het voorstel van de minister van VROM;
3. De zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan Bedrijvenpark A1, 1^o partiële herziening vast te stellen en toe te zenden aan de indieners van de zienswijzen;
4. Het exploitatieplan Bedrijvenpark A1 vast te stellen;
5. De zienswijzennota ontwerp exploitatieplan Bedrijvenpark A1 vast te stellen en toe te zenden aan de indieners van de zienswijze;
6. Het beeldkwaliteitplan Bedrijvenpark A1, 1^o herziening vast te stellen;
7. De grondexploitatie Bedrijvenpark A1 vast te stellen;
8. De begroting te wijzigen;
9. Geheimhouding op grond van artikel 55 Gemeentewet ten aanzien van de grondexploitatie te bekrachtigen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 18 juli 2012

De raad voornoemd,
de griffier,



drs. S.J. Peet

de voorzitter,



ir. A.P. Heidema

Met het voorliggende besluit wordt beoogd het bestemmingsplan "Bedrijvenpark A1 1^o partiële herziening" vast te stellen alsmede het exploitatieplan Bedrijvenpark A1. Tevens worden het beeldkwaliteitplan en de grondexploitatie vastgesteld.

Nadat de raad positief zal hebben besloten, zal het planologische beeld als volgt er uit zien:

1. Er is een onherroepelijk bestemmingsplan Bedrijvenpark A1 2009.
2. Er is een bestemmingsplan 1^o partiële herziening voor het deel van het Bedrijvenpark A1 ten oosten van de Molbergsteeg, inclusief de vroegere kantorenlocatie
3. Er is een nieuw exploitatieplan voor het gehele bestemmingsplan Bedrijvenpark A1.
4. Er is een herzien beeldkwaliteitplan.
5. Er wordt een nieuw verzoek tot onteigening gedaan, nu er een herziening van het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Zienswijzen bestemmingsplan en exploitatieplan

Op 27 september 2011 heeft uw college het ontwerpbestemmingsplan Bedrijvenpark A1 1^o partiële herziening vastgesteld. Op 27 maart 2012 heeft uw college het ontwerp exploitatieplan Bedrijvenpark A1 2012 vastgesteld. Beide plannen hebben ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 en artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 5 zienswijzen ingediend, tegen het ontwerp exploitatieplan is één zienswijze ingediend.

In de reactienota zienswijzen bestemmingsplan en de reactienota zienswijzen exploitatieplan zijn deze zienswijzen weergegeven alsmede de reacties daarop.

Grondexploitatie

De grondexploitatie heeft meerdere functies. Op grond van art. 3.1.6. van het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) dient de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te worden aangetoond. Dit wordt onderbouwd in de gemeentelijke grondexploitatie. Deze grondexploitatie voor het Bedrijvenpark A1 heeft een tekort. Door hiervoor gemeentelijke middelen beschikbaar te stellen is de economische uitvoerbaarheid veilig gesteld.

De grondexploitatie vormt daarnaast het financiële kader waarbinnen het project uitgevoerd zal worden.

Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan Bedrijvenpark A1 1^o partiële herziening beoogt de ontwikkeling van het Bedrijvenpark A1 met bijbehorende voorzieningen mogelijk te maken. Met de herziening wordt de bestemming van de voormalige kantorendriehoek nader aangepast.

Met het exploitatieplan wordt kostenverhaal zekergestellt en worden locatie-eisen voorgeschreven waaraan moet worden voldaan, indien en voor zover particuliere eigenaren tot zelfrealisatie van de beoogde bestemming over gaan. Omdat zich in het gebied ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan diverse eigenaren bevinden van percelen waarop bouwplannen worden voorzien en met wie geen afspraken zijn gemaakt omtrent kostenverhaal en locatie-eisen, is op grond van de nieuwe Wro, onderdeel Grondexploitatiewet, vereist gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

In verband met de gewijzigde inrichting van een deel van het oostelijk deel van het Bedrijvenpark A1 is het Beeldkwaliteitplan aangepast. De uitgangspunten zijn echter hetzelfde gebleven. Het aangepaste Beeldkwaliteitplan zal onderdeel uitmaken van de Welstandsnota.

Kader

Bestemmingsplan Bedrijvenpark A1 2009, Wro, Awb, Wabo, Bedrijventerreinvisie, convenant met de gemeente Lochem.

Argumenten Bestemmingsplan

In de reactienota zienswijzen wordt ingegaan op de zienswijzen. Ondermeer is daar een uitgebreide reactie gegeven op het rapport dat de TU Delft op verzoek van de Vereniging Woonmilieu Epse heeft opgesteld. Het rapport gaat in op de behoefteramingen van kantoren en bedrijven. De kantorenbestemming is inmiddels komen te vervallen. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft over het rapport van TU Delft in zijn uitspraak gesteld: 'De in het hiervoor bedoelde rapport aangeduide algemene factoren die de vraag naar bedrijventerrein neerwaarts zouden kunnen bijstellen zijn niet zodanig naar de concrete situatie in de gemeente Deventer vertaald en gekwantificeerd, dat reeds op grond daarvan geoordeeld zou moeten worden dat de door de raad gehanteerde ramingen ondeugdelijk zouden zijn'

Voor de andere zienswijzen en de reactie daarop verwijzen wij u naar de reactienota. De zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wel wordt voorgesteld het plan op een paar punten ambtshalve aan te passen. Hiervoor verwijzen we naar de reactienota zienswijzen. De belangrijkste punten betreffen het volgende:

In de wijzigingsbevoegdheid voor een hotel is een maximale hoogte van 40 m opgenomen en een maximale omvang van 140 kamers mag. Tevens zijn er afstandsbepalingen opgenomen tot de bedrijvenbestemming.

Binnen de bestemming Groen mogen de gronden met de aanduiding water ten oosten van de spoorweg, geheel ingericht worden als waterbergingsgebied, de bepaling dat een aanlegvergunning nodig is komt voor dit deel te vervallen.

Voorgesteld wordt de verbeelding op een paar punten te wijzigen. De geluidcontour is aangepast conform het op 18 april 2012 vastgestelde bestemmingsplan Paraplu herziening geluidzone industrielawaai Bergweide (analoog),

De milieucategorie voor het bestemmingsvlak met de bestemming Bedrijventerrein met de wijzigingsbevoegdheid inclusief het deel daaronder; er is een onderscheid gemaakt in categorie 2 en 3.1. Ook de milieucategorie van het bestemmingsvlak ten westen daarvan is gewijzigd, daar is een onderscheid gemaakt in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2,

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie is voor de gronden van Trebbe komen te vervallen, daar is voldoende onderzoek gedaan, de rapporten daarvoor zijn gereed.

De toelichting is daar waar nodig geactualiseerd.

Exploitatieplan

Op grond van afdeling 6.4, artikel 6.12 Wro, dient bij het bestemmingsplan tevens een exploitatieplan te worden vastgesteld omdat het kostenverhaal niet op een andere manier is verzekerd. De gemeente heeft niet alle gronden in eigendom, zodat de kosten niet volledig via gronduitgifte worden gedekt. Ook contractueel is kostenverhaal niet zekergestellt. Er hebben onderhandelingen plaatsgevonden met als doel tijdig een anterieure overeenkomst te sluiten; deze onderhandelingen hebben echter niet het beoogde resultaat bereikt.

De fasering, zoals opgenomen in het exploitatieplan ten behoeve van de realisatie van het bestemmingsplan is grover geworden t.o.v. 2009. De reden hiervoor is efficiëntere besteding van financiële middelen. Bovendien geeft dit de grondeigenaren een grotere mate van vrijheid in het tijdig inspelen op aanvragen van kandidaat-kopers.

Er zijn t.b.v. het Exploitatieplan 2012 nieuwe taxaties opgesteld, zowel voor de uitgifteprijs als voor de inbrengwaarde. Voor wat betreft de inbrengwaarde is een taxateur ingeschakeld die in het verleden niet betrokken is geweest bij verwervingen op deze locatie. Daarmee voldoet het exploitatieplan aan de actuele jurisprudentie.

Er is één zienswijze tegen het exploitatieplan ingediend waarbij geen inhoudelijke onderdelen zijn genoemd.

Er zijn wel enkele inhoudelijke aanpassingen gedaan, enerzijds als gevolg van aanpassingen in de 1^e partiële herziening van het bestemmingsplan en anderzijds als gevolg van voortschrijdend inzicht.

De belangrijkste is wel dat de wijzigingen van instemmingen en van de afwijkingen in verlening van omgevingsvergunningen worden doorgevoerd om redenen van stroomlijning van besluiten. Wanneer alle besluiten die te maken hebben met een instemming met (de wijze van) de uitvoering van werken en werkzaamheden of afwijkingen van de regels over die uitvoering worden aangemerkt als omgevingsvergunning is dat helder voor zowel exploitanten als voor de interne organisatie binnen de gemeente. Bovendien is de vergunningverlening rondom de aanbesteding door eigenaren teruggebracht met één moment teruggebracht.

Draagvlak

Tijdens de ter visie legging van de 1^e partiële herziening van het bestemmingsplan is een informatie avond georganiseerd.

Voor de ter visie legging van de 1^e partiële herziening zijn geïnformeerd en gesprekken geweest met de provincie Gelderland en Overijssel, Rijkswaterstaat, Prorail en Waterschap. De gemeente Lochem is geïnformeerd.

Met de grondeigenaren wordt momenteel nog overleg gevoerd

Financiële consequenties

In het kader van de herziening van het bestemmingsplan en het vaststellen van het exploitatieplan worden twee soorten berekeningen gemaakt.

De werkelijke financiële gevolgen van dit besluit zijn opgenomen in de gemeentelijke grondexploitatie; deze geeft aan wat de financiële gevolgen van een ruimtelijke ontwikkeling voor de gemeente zijn. Voor het bestemmingsplan is ook een exploitatieplan opgesteld waarin een exploitatieopzet is opgenomen. De enige waarde die deze berekening heeft is dat hiermee de exploitatiebijdrage per grondeigenaar wordt uitgerekend. Het exploitatieplan heeft invloed op de gemeentelijke grondexploitatie. Het bepaalt namelijk de inkomsten uit kostenverhaal.

Beide berekeningen maken zoveel mogelijk gebruik van dezelfde uitgangspunten. Er zijn echter ook verschillen. De belangrijkste zijn de inbrengwaarden en de plankosten. In het exploitatieplan moet worden gerekend met de getaxeerde waarde. In de grondexploitatie wordt gerekend met de werkelijke aankoopkosten. Deze hoeven niet overeen te komen. In het exploitatieplan wordt gerekend met landelijk genormeerde plankosten, terwijl in de grondexploitatie met de werkelijke plankosten wordt gerekend. Een groot verschil is tenslotte dat het exploitatieplan rekent op basis van het gehele exploitatieplangebied en de grondexploitatie alleen met de gemeentelijke eigendommen. Hierdoor ontstaan verschillen in cijfers tussen de beide berekeningen.

Ten opzichte van de eerdere vaststelling van het exploitatieplan op 18 november 2009 zijn de uitgangspunten gewijzigd. Een aantal hiervan hebben financiële gevolgen en werken zowel door in de grondexploitatie als in het exploitatieplan. De belangrijkste zijn:

- Het kantorenprogramma is uit de grondexploitatie en uit het exploitatieplan gehaald.
- Het uitgeefbare gebied voor bedrijven is vergroot.
- Er zijn bezuinigingen in de civiele techniek doorgevoerd.
- De plankosten zijn verhoogd, onder andere als gevolg van een langere looptijd.
- De uitgifteprijzen zijn opnieuw getaxeerd. De nieuwe prijzen zijn in de grondexploitatie verwerkt.
- De inbrengwaarden zijn opnieuw getaxeerd. De nieuwe prijzen zijn in het exploitatieplan verwerkt
- De subsidie voor de toe- en afrit A1 is opgenomen in de grondexploitatie.
- De planning is aangepast.

Naast deze grote wijzigingen zijn er ook diverse kleine wijzigingen verwerkt. Denk aan het actualiseren van de prijspeildatum, de fasering, de kosten- en opbrengstenstijging.

In de voorjaarsnota 2012 is een resultaat van € 14,7 miljoen opgenomen. Deze berekening is in januari 2012 opgesteld. Daar waren alle bovengenoemde punten, met uitzondering van de laatste twee al in verwerkt.

Bij het ontwerp exploitatieplan, vastgesteld 27 maart 2012, is ook een concept grondexploitatie opgesteld. Hierna zijn nog enkele wijzigingen doorgevoerd.

- Het uitgiftetempo is aangepast van 6,3 hectare per jaar naar 6,1 overeenkomstig het herziene bestemmingsplan .
- Er werden ten onrechte ILG-middelen voor de watercompensatie buiten plangebied verwacht. Deze zijn verwijderd.

Financiën exploitatieplan

De totaal te verhalen kosten bedragen € 82.900.409 op contante waarde. De contante waarde van de subsidies bedraagt € 5.997.298. De opbrengstpotentie (grondverkoop) van het totale gebied is € 75.246.744 op contante waarde. De kosten verminderd met de subsidies bedragen € 76.903.111. Omdat er niet meer kosten mogen worden verhaald dan dat er grondopbrengsten zijn, mag slechts tot het niveau van € 75.246.744 aan kosten in rekening worden gebracht. Niet alle kosten kunnen dus worden verhaald. Dit wordt de macroaftopping genoemd. In het exploitatieplan is een overzicht opgenomen van de exploitatiebijdrage per grondeigenaar/exploitant. De grondeigenaar mag de door hem zelf gemaakte kosten nog van deze exploitatiebijdrage aftrekken.

Het exploitatieplan moet minimaal één keer per jaar worden herzien. Voortschrijdend inzicht kan in deze herzieningen worden meegenomen. Na realisatie van het bestemmingsplan dient een eindafrekening van het exploitatieplan plaats te vinden.

Grondexploitatie

De herziene gemeentelijke grondexploitatie Bedrijvenpark A1 heeft een verwacht tekort van € 16.443.158 op contante waarde per 1 januari 2012. Bij vaststelling van de grondexploitatie in 2009 zijn destijds middelen aangewezen voor het dekken van het toen gecalculerde tekort. Daarnaast was een bedrag beschikbaar gehouden omdat het project gepaard ging met grote risico's. Het grootste risico was het niet kunnen realiseren van de kantoren. Dit risico is nu niet meer aan de orde, aangezien het kantorengedeelte eruit is gehaald. De gevolgen daarvan zijn verdisconteerd in het hier gepresenteerde tekort. Hiervoor waren middelen gereserveerd voor een deel ingezet om het extra tekort te dekken. Een ander groot risico werd gevormd door tegenvallende grondopbrengsten. De getaxeerde uitgiftepreizen waar nu mee wordt gerekend, zijn lager dan in 2009, zodat het risico hiermee lager is geworden.

Als het gecalculerde tekort en de beschikbare dekkingsmiddelen op een rij worden gezet, ontstaat het volgende beeld:

Te dekken tekort op contante waarde	€ 16.443.158
Verliesvoorzieningen	€ 17.400.000
Risicobuffer RGI	€ 791.000
Totaal beschikbaar	€ 18.191.000
Restant	€ 1.747.842

De beschikbare middelen zijn in beginsel voldoende om het tekort te dekken. Bij de jaarrekening 2011 is (op advies van de accountant) de verliesvoorziening met circa € 2,2 mln. verhoogd tot bovengenoemd bedrag van € 17,4 miljoen. Dat was enerzijds op basis van de onzekerheid rond een te verkrijgen subsidie ad € 700.000. Inmiddels is duidelijk dat die niet verkregen wordt. Dit is verwerkt in de meerjarenbegroting en dus onderdeel van het gepresenteerde tekort. Anderzijds is er o.a. een risico rond het uitgiftetempo benoemd. Het effect van het achterblijven van het tempo (5,5 ha, per jaar in plaats van 6,3 ha) werd becijferd op een nadeel van € 3 mln. en een kans van 50%, zodat de voorziening met

€ 1,5 mln. werd verhoogd. In de actualisatie is uitgegaan van 6,1 ha. Er is berekend dat als het tempo toch terugvalt naar 5,5 ha, dit een verlies van € 1,4 mln. oplevert. Bij een kans van 50% van optreden zou er € 700.000 nodig zijn. Per saldo is er dan nog ca. € 1,0 mln. beschikbaar voor overige risico's. Het voorstel is om vanwege de resterende grote risico's dit bedrag aan te houden binnen de verliesvoorziening resp. de RGI.

Omdat het te dekken tekort is uitgerekend op contante waarde, zal er jaarlijks 5% rente aan de verliesvoorziening worden toegevoegd. Hiermee zal ook het tekort op eindwaarde per 31-12-2022 van € 28.123.380 kunnen worden gedekt.

Zoals gebruikelijk is de grondexploitatie niet openbaar. De door ons opgelegde geheimhouding op grond van artikel 55 Gemeentewet, dient door de raad bekrachtigd te worden.

Aanpak/uitvoering

1. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt bij de VROMinspecteur en Gedeputeerde Staten een verzoek ingediend om de vaststelling eerder bekend te maken dan bepaald in artikel 3.8, vierde lid, Wro, echter niet eerder dan maandag 20 augustus 2012 in verband met de vakantieperiode in de provincie Gelderland;
2. Vervolgens worden het bestemmingsplan Bedrijvenpark A1 1^e partiële herziening en het exploitatieplan Bedrijvenpark A1 bekendgemaakt en gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd;
3. Gelijktijdig met de ter visie legging van voornoemde plannen zullen ook ter visie worden gelegd: de zienswijzennota's en het beeldkwaliteitplan;
4. Tegen de hiervoor genoemde besluiten is voor belanghebbenden alleen direct beroep bij de Raad van State mogelijk. Voor het beroep gelden het bestemmingsplan en exploitatieplan als één besluit. Tevens kan er een verzoek tot schorsing (voorlopige voorziening) worden ingediend bij de Raad van State;
5. Tegen het beeldkwaliteitplan staat geen beroep open. Het beeldkwaliteitplan zal na vaststelling deel uitmaken van de Welstandsnota;
6. Op grond van artikel 6.14 lid 2 Wro worden de kadastrale eigenaren afzonderlijk van vaststelling van het exploitatieplan in kennis gesteld;
7. Op grond van artikel 3:44 Awb wordt de strekking van het raadsbesluit middels een brief medegedeeld aan de indieners van zienswijze;
8. In het kader van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen wordt voor elk in het exploitatieplan betrokken perceel een aantekening ingeschreven in het gemeentelijke register van beperkingen;
9. Tenslotte wordt het exploitatieplan elk jaar herzien vanaf het moment dat het onherroepelijk is

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



drs. A.L.C.S. Lantain



ir. A.P. Heidema

Reactienota Zienswijzen

Bestemmingsplan Bedrijvenpark, 1^e partiële herziening

Gemeente Deventer
juli 2012

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	3
	1.1 ZIENSWIJZEN.....	3
	1.2 LEESWIJZER.....	3
2	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN.....	4
	2.1 INGEDIENDE ZIENSWIJZEN.....	4

1 INLEIDING

Zienswijzen

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 27 september 2011 besloten het ontwerpbestemmingsplan Bedrijvenpark A1, 1^e partiële herziening als ontwerp ter inzage te leggen. Dit plan heeft van 29 september tot en met 9 november 2011 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 en artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht. Tegen het plan zijn 5 zienswijzen ingediend.

Deze reactienota bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen ten aanzien van bovengenoemd plan.

Naar aanleiding van de zienswijzen is een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht. tevens zijn er enkele ambtelijke wijzigingen in het plan aangebracht in verband met de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Alle wijzigingen zijn hieronder samengevat.

Wijzigingen in de regels

Aan artikel 3.7 Wijzigingsbevoegdheid, is toegevoegd dat de maximale hoogte voor een hotel 40 m mag bedragen, het hotel maximaal 140 kamers mag hebben en dat de situering van de bovengrondse bebouwing zodanig moet zijn dat de afstand tot de bestemmingsgrens van de bedrijvenbestemming ten minste 30 m bedraagt.

In de bedrijvenbestemming wordt een afwijkingsbevoegdheid van B en W opgenomen, in die zin dat als gebruik is gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het hotel, op de gronden met de bedrijvenbestemming ten zuiden en ten westen van de hotelbestemming, bedrijven zijn toegestaan in een hogere categorie, mits de afstand tussen de gevel van het hotel en het bedrijvenbestemmingsvlak voor milieucategorie 3.1 ten minste 50 m en voor milieucategorie 3.2 ten minste 100 m bedraagt.

Binnen de bestemming Groen mogen de gronden met de aanduiding water ten oosten van de spoorweg, geheel ingericht worden als waterbergingsgebied, de bepaling dat een aanlegvergunning nodig is komt voor dit deel te vervallen.

Wijzigingen op de plankaart (verbeelding)

De geluidcontour is aangepast conform het op 18 april 2012 vastgestelde bestemmingsplan Paraplu herziening geluidzone industrielaawaai Bergweide (analoog),

De milieucategorie voor het bestemmingsvlak met de bestemming Bedrijventerrein met de wijzigingsbevoegdheid inclusief het deel daaronder; er is een onderscheid gemaakt in categorie 2 en 3.1. Ook de milieucategorie van het bestemmingsvlak ten westen daarvan is gewijzigd, daar is een onderscheid gemaakt in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2,

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie is voor de gronden van Trebbe komen te vervallen, daar is voldoende onderzoek gedaan, de rapporten daarvoor zijn gereed.

Wijzigingen in de toelichting

De toelichting is geactualiseerd en naar aanleiding van de wijzigingen in regels en toelichting aangepast.

Leeswijzer

Deze reactienota betreft de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Bedrijvenpark A1, 1^e partiële herziening. Per zienswijze is in deze nota een samenvatting opgenomen met daarbij de beantwoording (*cursief* weergegeven).

2 Zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan

Ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Bedrijvenpark A1, 1^e partiële herziening heeft ter inzage gelegen van 29 september 2011 tot en met 9 november 2011. Binnen deze termijn zijn 5 zienswijzen binnen gekomen:

1. Vereniging Woonmilieu Epse
2. De heer F.J.M. Kobussen van De Mul Zegger namens de Vereniging Woonmilieu Epse, en anderen.
3. Reclamant 3
4. Reclamant 4
5. Mevrouw mr. C.M.A. Delissen- Buijnsters van CMS namens Castella Vastgoed

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en voorzien van alle benodigde gegevens en zijn derhalve ontvankelijk.

Hierna zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording.

1. Vereniging Woonmilieu Epse

Behoeftte bedrijventerrein

De Vereniging Woonmilieu Epse (VWE) stelt dat er onvoldoende behoefte is voor een nieuw bedrijventerrein. De economische situatie is sterk veranderd, terwijl de gemeente de behoefte baseert op verouderde cijfers en afspraken met andere overheden. Op verzoek van VWE heeft de TU Delft een rapport opgesteld over de nut en noodzaak van het bedrijventerrein. In het rapport worden kritische conclusies getrokken.

Met de 1^e partiële herziening geeft de gemeente aan fout te hebben gezeten voor wat betreft de kantoren. Gesteld wordt dat de gemeente daarmee afstand neemt van de Bedrijventerreinenvisie en de conclusies deelt van het TU Delft rapport, in ieder geval wat betreft de kantoren.

VWE meent dat er geen behoefte is aan een toename van bedrijfskavels zoals in de 1^e partiële herziening wordt mogelijk gemaakt. De gemeente houdt onvoldoende rekening met toekomstige ontwikkelingen. In het TU-Delft rapport wordt dit een 'beleidsarme' voorspelling genoemd. De behoefte aan bedrijventerrein is volgens VWE veel kleiner; hiervoor is genoeg plaats op gerenoveerde bedrijventerreinen in Deventer en omgeving. Het lijkt er op dat Deventer niet samenwerkt met Apeldoorn, maar een concurrent is.

VWE is van mening dat de huidige marktsituatie vraagt om een nieuwe, integrale en regionale herbeoordeling van alle plannen.

VWE stelt dat Deventer de prognose van de toename van de beroepsbevolking gebaseerd heeft op verkeerde data.

Bufferzone

De VWE heeft al vaker naar voren gebracht dat Deventer de grenswijzigingswet niet goed uitlegt. De bufferzone dient op grond van de wet en de behandeling in de Tweede Kamer 200 m breed te zijn.

Procedure

De VWE stelt dat voor een zo grote ingreep het bestemmingsplan uit 2009 had moeten worden teruggetrokken en dat de procedure opnieuw had moeten worden gestart. De milieueffecten zijn nu slechts marginaal getoetst.

De VWE twijfelt aan het verplichte overleg. Desgevraagd bevestigde Lochem dat er overleg was geweest, maar niet dat er was ingestemd. De VWE wijst er verder op dat er geen overeenstemming is met het waterschap en Lochem over de noodzakelijke waterretentie.

Exploitatie

De VWE stelt dat uit het exploitatieplan blijkt dat er verlies zal worden geleden, dat oude kosten niet meer zijn opgenomen. In de stukken is niet aangegeven hoe groot de verliezen zijn als de uitvoering niet verder gaat dan de 1^e fase. De VWE verwijst naar de zienswijze op het ontwerp exploitatieplan, eerste herziening.

Ruimtelijke ordening

Het gestelde over de Rijksstructuurvisie 'Zicht op mooi Nederland' vindt men erg mager. Het zicht op Deventer wordt geaccentueerd door de groenstrook rond de A1 inclusief de strook Epse Noord. In het oorspronkelijk plan en de herziening wordt niet aangegeven hoe alle doorsnijdingen van de Ecologische verbindingzone worden gecompenseerd. Er is volgens VWE nog geen duidelijkheid hoe de bufferzone op Lochems grondgebied gerealiseerd gaat worden en wie de kosten gaan dragen

Beantwoording

Behoeftedrijverterreinen

Hieronder gaan wij in op het rapport 'Nut en noodzaak van Bedrijvenpark A1 te Deventer, door dr. Erik Louw van het onderzoeksinstituut OTB Technische Universiteit Delft (verder: TU-Delft).

In het TU Delft, pagina 3 wordt het volgende gesteld: 'Omdat recessies een steeds terugkerend verschijnsel zijn mogen we de effecten daarvan zoals leegstand en lagere uitgifte niet per definitie zien als structurele (langdurige) effecten die langdurig zullen aanhouden. Hetzelfde geldt voor perioden waarin de economie groeit. De dan hoge uitgiftcijfers mogen niet zonder meer in de toekomst worden doorgetrokken'.

Deze constatering zoals beschreven in hoofdstuk 2 'De markt voor bedrijventerreinen en kantoren' onderschrijft de gemeente. Daarom is gekozen voor de systematiek van algemeen erkende statistische behoefte-ramingen, omdat dit lange termijn ramingen betreft waarin conjuncturele bewegingen zoveel mogelijk buiten beschouwing gelaten worden. Daarmee betwist de gemeente dat er sprake is van beleidsarme voorspelling.

Economisch programmerings- en ontwikkelingsdocument (EPO)

Volgens landelijke richtlijnen heeft de regio Stedendriehoek in 2009 haar behoeftenraming naar beneden bijgesteld conform het zogenaamde Transatlantic Market-scenario (TM-scenario); het gemiddelde groeiscenario volgens de algemeen erkende BLM methodiek (bedrijfslocatiemonitor) van het CPB. De bijstelling van de regionale behoefte-raming heeft geresulteerd in afstel en uitstel van het aantal zachte plannen in de regio. De vervangingsvraag en de herstructureringsopgave zijn daarin meegenomen. De nieuwe ramingen en regionale planning van bedrijventerreinen zijn vastgelegd in het economisch programmerings- en ontwikkelingsdocument (EPO) van de regio Stedendriehoek. Dit EPO vervangt daarmee de ramingen uit de 'bedrijventerreinvisie regio stedendriehoek (2007)' en de 'regionale structuurvisie stedendriehoek 2030 (2007)'. Deze zijn volgens toenmalig landelijk gebruik bepaald op basis van het Global Economy-scenario en de indertijd juist veronderstelde uitgangspunten als een toename van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen en een verdere extensivering van het ruimtegebruik.

Ook voor Deventer heeft de bijstelling van de behoefte-raming geresulteerd in een lager vraagbehoefte. De vraagbehoefte gedurende de periode 2009 – 2020 is door de opsteller van het EPO, TwijnstraGudde in opdracht van de provincie Gelderland, vastgesteld op 6,3 hectare per jaar. Dat is een totale behoefte van 73,3 hectare. Daarmee is de haalbaarheid van de ontwikkeling van Bedrijvenpark A1 ter grootte van 56,3 hectare netto, ook na bijstelling van de vraagbehoefte, aangetoond. Er is zelfs nog sprake van een tekort.

Regionale Programmering Bedrijventerreinen (RPB)

Het EPO is vertaald en verder uitgewerkt in het concept Regionale Programmering Bedrijventerreinen (RPB) in opdracht van de provincie Gelderland. Het EPO is de basis voor het RPB. Met dien verstande dat de behoeftenraming van de gemeente Deventer in het RPB gelijk wordt gesteld aan de ramingen die de provincie Overijssel hanteert. Deze komen overeen met de uitkomsten van de BLM methodiek/TM scenario. In haar brief van 23 februari 2011 aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer bevestigen Gedeputeerde staten van Gelderland dat 'het afsprakenkader van de provincie Overijssel en uw gemeente ook voor Gelderland leidend is voor de indicatieve ruimtelijke planningsopgave van bedrijventerrein. Deze opgave zal dan ook onverkort worden betrokken bij het opstellen van het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) voor de regio Stedendriehoek'. (Brief provincie Gelderland van 23 februari 2011) Men conformeert zich aan de 'Prestatieafspraken bedrijventerreinen 2010-2015 gemeente Deventer' tussen de provincie Overijssel en de gemeente getekend op 15 oktober 2010. Hierin zijn afspraken vastgelegd over de planontwikkeling en herstructurering. De vraagbehoefte voor de gemeente Deventer is overeenkomstig het EPO vastgesteld op 73,3 hectare netto gedurende de periode 2009-2020. In het onderzoeksrapport van de TU ontbreken deze prestatieafspraken in de bronverantwoording. (Voor de goede orde: Deventer is een Overijsselse gemeente.)

Bedrijventerreinenvisie gemeente Deventer

In de bedrijventerreinenvisie is de vraagbehoefte opnieuw beoordeeld. Dit maal door het gerenommeerde en ter zake kundige adviesbureau STEC. Om gehoor te geven aan de discussie over de hoogte van de vraagbehoefte is ervoor gekozen de uitkomst van de verschillende methodieken te beschrijven en vervolgens te middelen. Immers de exacte jaarlijkse behoefte aan nieuw bedrijventerrein is zoals blijkt geen hard getal, maar een inschatting op basis van diverse parameters. De jaarlijkse behoefte zal schommelen tussen 2 en 11 hectare. De gemeente Deventer gaat hierbij uit van een gemiddelde jaarlijkse uitgifte van 6 hectare. Hierbij wordt rekening gehouden met extra vraag in goede jaren en mindere vraag in economisch slechtere tijden. Door van deze gemiddelde ruimtebehoefte uit te gaan is Deventer voorbereid op toekomstige vraag naar bedrijventerreinen en is een snelle reactie op actuele marktomstandigheden mogelijk. Dat er sprake is van 'evenveel ramingen met een hoge uitkomst als een lage uitkomst' (TU Delft, pagina 16) berust op toeval. De op deze wijze verkregen behoefteeraming bedraagt 6,1 hectare per jaar.

De bedrijventerreinenvisie is afgestemd met de omliggende gemeenten Olst-Wijhe, Raalte, Holten-Rijssen en de Stedendriehoek. Men heeft ingestemd met de inhoud van de bedrijventerreinenvisie. De bedrijventerreinenvisie is op 11 mei 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. Per brief van 19 september 2011 hebben Gedeputeerde Staten van Overijssel ingestemd met de visie.

Vervangingsvraag

Om de gewenste kwaliteit op zowel het nieuw aan te leggen bedrijventerrein aan de A1 als die van de bestaande bedrijventerreinen te waarborgen zijn uitgiftevoorwaarden noodzakelijk. De uitgiftevoorwaarden worden opgesteld in samenwerking met de Stichting Bedrijvenparkmanagement Deventer en hebben mede als doel de vervangingsvraag zoveel mogelijk te beperken. Daarnaast zal behoud van de kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen een continu proces blijven, waarbij allereerst uitvoering gegeven zal worden aan de actiepunten uit de bedrijventerreinenvisie:

- Kwaliteitsimpuls Hanzepark*
- Monitor bedrijventerreinen*
- Onderzoek Stadsas*
- Herontwikkeling private kavels*
- Onderzoek fondsvorming.*

Kwalificatie bedrijventerrein

In het rapport van de TU Delft wordt in twijfel getrokken dat het Bedrijvenpark A1 de kwalificatie hoogwaardig verdient (paragraaf 4.3.2). Omdat het een zogenaamd modern gemengd bedrijventerrein wordt waar vele typen bedrijven zich kunnen vestigen zou het Bedrijvenpark A1 zich nauwelijks kunnen onderscheiden van andere terreinen. Dit ondanks de term hoogwaardig, dat anders doet vermoeden. (TU Delft, pagina 21) De aanduiding hoogwaardig duidt vooral op de duurzaamheidsambitie voor het Bedrijvenpark A1. De energie zal duurzaam worden opgewekt. Daarnaast stelt het beeldkwaliteitsplan hoge eisen aan de architectonische kwaliteit van de bedrijfspanden.

In dezelfde paragraaf stelt men dat de regionale vraag naar die bedrijventerreinen zou moeten vloeien met een ruimer aanbod. 'Daarbij kan gedacht worden aan het bedrijventerrein Apeldoorn-Zuid'. (TU Delft, pagina 22) Gesteld wordt dat 'het ontwikkelen van een terrein met een vergelijkbaar profiel extra concurrentie betekent voor Apeldoorn-Zuid waardoor dit probleem nog groter wordt.' (TU Delft, pagina 22). In dit kader verwijzen wij opnieuw naar het EPO waarin nut en noodzaak van beide regionale terreinen is aangetoond. Bovendien zijn binnen de Stedendriehoek afspraken gemaakt over de opvang van de regionale behoefte: hiervoor zijn de regionale terreinen in Apeldoorn en Deventer aangewezen. De overige steden verwijzen de bedrijven met een regionaal karakter door naar deze terreinen. Het is ver gezocht om de specifieke en complexe Apeldoornse problematiek op deze ongenueanceerde wijze te koppelen aan de Deventer problematiek. Namelijk die van een jarenlang tekort aan uitgeefbaar bedrijventerrein.

Werkgelegenheidsontwikkeling

'Bedrijventerreinen zijn belangrijk voor de economie van Deventer. In 2009 waren op de bedrijventerreinen in Deventer ongeveer 17.500 arbeidsplaatsen. Vanaf het begin van deze eeuw beschikt Deventer over een bescheiden hoeveelheid uitgeefbaar bedrijventerrein. De werkgelegenheidsontwikkeling in Deventer heeft hier echter niet onder geleden: vergeleken met de andere steden in de Stedendriehoek, die wel beschikken over een ruimere voorraad uitgeefbaar bedrijventerrein, is de werkgelegenheidsontwikkeling nagenoeg gelijk.' (TU Delft, pagina 24)

Aan deze constatering verbindt de opsteller vervolgens geen conclusie, maar laat dat aan de verbeelding over. Belangrijk detail om hierbij te vermelden zijn de inspanningen van de gemeente op het gebied van herstructurering en revitalisering van de bedrijventerreinen. Recente voorbeelden zijn het groot onderhoud op Bergweide van de openbare ruimte, de demping van de Kieftenbeltskolk en de sanering en herstructurering van de Westfalenstraat. Deventer heeft landelijk gezien een van de laagste herstructureringsopgaven. Blijkbaar hebben de investeringen van de afgelopen jaren in de bedrijventerreinen resultaat gehad.

Bedrijventerrein Bathmen

De gemeente overweegt een bedrijventerrein in Bathmen te ontwikkelen ten hoeve van de lokale markt en met name ter vervanging van de huidige locaties in de woonomgeving van Bathmen.

Conclusie behoefteraming bedrijventerrein

Onder verwijzing naar bovenstaande toelichting spreekt de gemeente de conclusie van de opsteller tegen, dat 'uitsluitend gebruik is gemaakt van ramingen met de hoogste vraag.' (TU Delft, pagina 24). In 2009 heeft de gemeente haar ramingen naar beneden bijgesteld in het EPO (2009) en vervolgens nogmaals in de bedrijventerreinvisie (2011).

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 11 januari 2012 een uitspraak gedaan over het bestemmingsplan Bedrijvenpark A1. Daarin stelt de Afdeling over de behoefte aan bedrijventerrein onder meer:

2.7.2. In het deskundigenbericht is de berekende behoefte aan bedrijventerreinen beoordeeld en is geconcludeerd dat een vergelijking van vraag en aanbod van bedrijventerreinen voor de periode van het jaar 2009 tot en met het jaar 2020 uitwijst dat het totale aanbod aan beschikbare ruimte op -bestaande en nieuwe- bedrijventerreinen, waaronder begrepen het bedrijvenpark A1, overeenkomt met de totale vraag naar bedrijventerreinen in dezelfde periode. Strikt genomen is zelfs nog sprake van een tekort aan de aanbodzijde, zo staat in het deskundigenbericht.

En over het rapport van TU Delft stelt de Afdeling:

2.7.4. De in het hiervoor bedoelde rapport aangeduide algemene factoren die de vraag naar bedrijventerrein neerwaarts zouden kunnen bijstellen zijn niet zodanig naar de concrete situatie in de gemeente Deventer vertaald en gekwantificeerd, dat reeds op grond daarvan geoordeeld zou moeten worden dat de door de raad gehanteerde ramingen ondeugdelijk zouden zijn.

De vergroting van het aantal hectares bedrijventerrein in de 1^o partiële herziening is in overeenstemming met de behoefteraming en de uitspraak van de Afdeling.

Ontwikkeling potentiële beroepsbevolking

In de economische verkenning 2009 is een gestage groei van de potentiële beroepsbevolking voorzien. De potentiële beroepsbevolking is gedefinieerd als alle inwoners tussen 15 en 65 jaar. Hiermee sluit de gemeente Deventer aan op de gangbare definitie, die onder andere het CBS hanteert.

(<http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/methoden/begrippen/default.htm?ConceptID=2755>)

In de economische verkenning 2009 is een gestage groei van de potentiële beroepsbevolking voorzien. In de economische verkenning 2011 is dit bijgesteld. Pas in 2040 zal het percentage van de beroepsbevolking gelijk zijn aan het Nederlandse gemiddelde. Tot die tijd voorspelt men een minder scherpe afname van het aandeel 20 – 64 jarigen dan het Nederlandse gemiddelde en de regio Stedendriehoek. En dat is voor de gemeente Deventer een positief gegeven.

Voor de prognose van de uitbreidingsvraag voor de komende jaren, als gevolg van de economische crisis, is deze groei nihil (en in sommige sectoren negatief). De economische scenario's (waaronder het Transatlantic Market model) verwachten dat de werkgelegenheid in Deventer op termijn groeit (tot 2020 en in beperkte mate tot 2030). Werkgelegenheidscijfers geven een overzicht van het aantal banen in Deventer. Deze banen worden ingevuld door de bevolking uit Deventer, maar bijvoorbeeld ook door inwoners van omliggende dorpen (forensen).

De beroepsbevolking gaat specifiek over het aantal inwoners van Deventer (tussen 15 en 65 jaar) die werkzaam zijn (zie ook onderstaande definitie). Mede als gevolg van demografische factoren (vergrijzing/ontgroening) zien we in Nederland, maar ook in Deventer, dat de beroepsbevolking afneemt. Dit zorgt voor toenemende demografische druk (verhouding tussen de beroepsbevolking en niet-beroepsbevolking), maar ook druk op de arbeidsmarkt. Zeker wanneer de werkgelegenheid, op

termijn, groeit en de beroepsbevolking afneemt. Voor bedrijven wordt het dan lastiger om geschikt personeel te vinden.

Overigens is er wel een verband tussen beroepsbevolking en werkgelegenheid. Wanneer de beroepsbevolking afneemt, heeft dit gevolgen voor de werkgelegenheid. Denk bijvoorbeeld aan bedrijven met weinig personeel waarvan de eigenaar met pensioen gaat, maar waarvoor geen bedrijfsopvolging is. Daarmee gaan banen (werkgelegenheid) verloren. Dit verklaart ook dat de werkgelegenheidscijfers (groeiprognoses) voor de komende periode (2020/30 en verder) aanzienlijk minder groei verwachten. Dit heeft sterke relatie met demografische factoren.

Definities

Beroepsbevolking

De beroepsbevolking is een economische term, waarmee het aantal mensen in een bepaald gebied wordt aangeduid dat wil, kan en mag werken. Tot de beroepsbevolking worden gerekend alle personen tussen de 15 en 65: die ten minste twaalf uur per week werken; die werk hebben aanvaard waardoor ze ten minste twaalf uur per week gaan werken; die verklaren ten minste twaalf uur per week te willen en kunnen werken, daarvoor beschikbaar zijn en activiteiten ontplooiën om werk voor ten minste twaalf uur per week te vinden, maar toch niet werken. (werkzoekenden)

Van de beroepsbevolking worden degenen die ten minste twaalf uur per week werken tot de werkzame beroepsbevolking gerekend en degenen die niet of minder dan twaalf uur per week werken, maar wel geregistreerd staan als werkzoekende voor meer dan 12 uur per week, tot de werkloze beroepsbevolking. De beroepsbevolking is de optelsom van de groep werkende personen en de groep werklozen.

Mensen tussen 15-65 jaar die niet of minder dan 12 uur werken en niet op zoek zijn naar werk worden de niet-beroepsbevolking genoemd. De beroepsbevolking en de niet-beroepsbevolking samen vormen de beroepsgeschikte bevolking.

Werkgelegenheid

Werkgelegenheid is een term die aangeeft of er voldoende werk is voor de beroepsbevolking van een gemeente, regio of land. Er is volledige werkgelegenheid, wanneer alle werknemers die willen werken een arbeidsplaats kunnen vinden. Het ontbreken van werkloosheid is niet hetzelfde als het hebben van een volledige werkgelegenheid. Het toenemen van de werkgelegenheid en een daling van de werkloosheid gaat doorgaans echter wel samen.

Bufferzone

Bij wet van 16 december 1999 is de grens tussen toen nog de gemeente Gorssel en de gemeente Deventer gewijzigd. De Wet grenswijziging gemeente Deventer en Gorssel bepaalt niets over het inrichten van een bufferzone. Deze wet bepaalt slechts dat de gemeentegrenzen van Deventer en (de toenmalige) Gorssel worden gewijzigd. Uit de wet blijkt op geen enkele wijze dat de bufferzone 200 meter dient te bedragen. In de memorie van toelichting bij de voorgestelde grenswijziging tussen de gemeenten Deventer en Gorssel wordt wel verwezen naar de concept regeling van de provincie Overijssel en een daarbij behorende kaart waar een zone van ca. 200 m is aangegeven voor de bufferzone.

Omdat de grenswijziging tussen Gorssel en Deventer tevens een grenswijziging tussen twee provincies betekende, kon de grenswijziging alleen met een wet plaats vinden. De concept regeling van de provincie Overijssel is daarom nooit van kracht geworden. In die concept regeling staat overigens ook: "De uiteindelijke planologische bepaling van het bedrijventerrein zal overigens zijn beslag moeten krijgen in ruimtelijke plannen van de gemeente en de provincie, dat wil zeggen in het bestemmingsplan, respectievelijk het streekplan."

In de parlementaire geschiedenis wordt verder het volgende opgemerkt over de bufferzone:

"De leden van de CDA-fractie vroegen welke mogelijkheden in de wet zijn opgenomen om te bewerkstelligen dat de afstand tussen Epse en de te realiseren bedrijven minimaal 200 meter moet bedragen. Zij wilden weten hoe de voorziene groene buffer tussen het bedrijventerrein en Epse wordt ingevuld. De leden van de fractie van GroenLinks vroegen of onderbouwd kon worden waarom de 200 meter als een «zeer ruime buffer» wordt beoordeeld. Zij vroegen tevens of nader kan worden ingegaan op de nadelige effecten van de ontwikkeling van Epse-noord voor de inwoners van het dorp Epse. De leden van de SGP-fractie vroegen of de gemeente Deventer zich al bereid heeft verklaard een bufferzone op te nemen in het bestemmingsplan."

In de beantwoording stelt de minister onder meer:

“Om nadelige effecten van het bedrijventerrein op het dorp Epse te vermijden dient er een zekere afstand te zijn tussen de woonbebouwing van het dorp Epse en het aan te leggen bedrijventerrein. In deze afstand wordt voorzien door enerzijds de strook die tussen het ingevolge deze grenscorrectie overgaande gebied en de kern Epse ligt, en anderzijds doordat bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein op het overgaande gebied zal worden voorzien in een bufferzone. De exacte breedte en invulling van de bufferzone is op dit moment nog niet bekend. Het uiteindelijk vaststellen van de bufferzone, voor zover deze op het toekomstige grondgebied van de gemeente Deventer is gelegen, dient plaats te vinden in het op te stellen bestemmingsplan van de gemeente Deventer. De VNG-uitgave «bedrijven en milieuzonering» geeft gemeenten model-richtlijnen welke gehanteerd kunnen worden bij de milieuzonering om een goed woon- en leefmilieu te waarborgen. Deze richtlijnen worden ook door de gemeente Deventer gehanteerd”.

En verderop:

“Naar ik heb begrepen bestaat bij het gemeentebestuur van Deventer ten aanzien van Epse-noord de bereidheid om complementair aan de milieuzonering een bufferzone op te nemen in het bestemmingsplan. Dit plan en derhalve ook de omvang van de bufferzone zal enerzijds in het kader van de goedkeuringsprocedure bestuurlijk worden getoetst door het provinciebestuur van Overijssel en anderzijds bestaat de mogelijkheid van rechterlijke toetsing. Bij de nadere invulling van het bedrijventerrein zal getracht worden eventuele negatieve effecten voor het woonmilieu van de kern Epse zo veel mogelijk te vermijden. Ik heb er alle vertrouwen in dat door een te hanteren systeem van milieuzonering in combinatie met een bufferzone, voldoende waarborgen worden geboden dat de ontwikkeling van Epse-noord geen ernstige nadelige effecten voor het dorp Epse met zich mee zal brengen. De leden van de fracties van D66 het GPV en de RPF vroegen waarom de bufferzone tussen de kern van Epse en het bedrijventerrein door middel van deze grenswijziging op het grondgebied van Deventer gesitueerd wordt. Zoals hiervoor opgemerkt hangt de benodigde breedte en invulling van de bufferzone nauw samen met de invulling van het bedrijventerrein. Het is daarom van belang dat de gemeente die is belast met de ontwikkeling van het bedrijventerrein ook directe invloed heeft op de omvang en invulling van de bufferzone in het kader van het vast te stellen bestemmingsplan.”

Op 19 december 1999 hebben de gemeenten Deventer en Gorssel afspraken gemaakt over de ontwikkeling van het Bedrijvenpark. Deze afspraken zijn vastgelegd in het 'Bestuursakkoord gemeenten Gorssel en Deventer Ontwikkeling Bedrijven Terrein Nabij Epse' (hierna: 'het Bestuursakkoord'). In het Bestuursakkoord is in artikel 2 lid 1 het volgende opgenomen over de bufferzone:

“1. Om nadelige effecten van het bedrijventerrein op de woonkern Epse te vermijden zijn partijen het erover eens dat tussen Epse en het toekomstig bedrijventerrein een groene buffer dient te worden aangelegd. De benodigde breedte en invulling van de bufferzone worden in dit akkoord op hoofdlijnen nader gepreciseerd.”

Het Bestuursakkoord is naderhand uitgewerkt. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in een addendum bij het Bestuursakkoord (hierna: 'het Addendum'). In het addendum, dat door zowel de gemeente Gorssel en Deventer is ondertekend, is – voor zover van belang – in artikel 2 het volgende bepaald:

“De gemeente Deventer zal voor eigen rekening en risico, als uitwerking van het bepaalde in artikel 2 van de bestuursovereenkomst de bufferzone tussen Bedrijvenpark A1 en Epse aanleggen aan de hand van het Inrichtingsplan bufferzone van Vista van november 2004. In afwijking van het bepaalde in het bestuursakkoord is de bufferzone geheel gelegen op het grondgebied van de gemeente Deventer. De in het bestemmingsplan op te nemen bestemming voor de bufferzone zal zo veel mogelijk aansluiten op de beoogde inrichting en het beoogde gebruik.

Op de als bijlage 3 bij dit addendum gevoegde tekening is de begrenzing van de bufferzone aangegeven zoals deze thans wordt voorzien. De definitieve begrenzing zal in overleg met de toekomstige beheerder worden bepaald.”

Artikel 8 van het Addendum luidt als volgt:

“Op de kaart bijgevoegd als bijlage 3 is indicatief aangegeven wat de beheersgrens van de bufferzone zal zijn. Aan het beheer van de bufferzone zullen tenminste de volgende eisen worden gesteld:

- De inrichting mag niet gewijzigd worden dan na voorafgaande toestemming van beide gemeenten.
 - Het functioneren van de EVZ model kamsalamander dient gegarandeerd te worden.
 - Het functioneren van de aangelegde retentie/infiltratiegebieden dient gegarandeerd te worden.
 - De beoogde landschappelijkheid van het gebied dient gegarandeerd te worden middels beheer en gebruik
- De gemeente Deventer streeft er naar om de totale bufferzone te doen beheren door een daartoe gekwalificeerde organisatie.”

Uit het Bestuursakkoord noch het daarbij horende Addendum blijkt dat de bufferzone 200 meter dient te bedragen. De aan het Addendum gehechte kaarten bevatten geen aanknopingspunten voor het standpunt van VWE dat de bufferzone 200 meter breed dient te zijn. Voor zover dat al zou blijken uit de kaarten, is van belang dat de kaarten slechts een indicatieve aanduiding bevatten van de juridische grens van de bufferzone, zoals aangegeven op de in Bijlage 1 en 3 opgenomen kaarten met de zinsnede “Juridische grens bufferzone (indicatief)”

Verder is van belang dat de Wet grenswijziging gemeente Deventer en Gorssel niets bepaalt over het inrichten van een bufferzone. Deze wet bepaalt slechts dat de gemeentegrenzen van Deventer en (de toenmalige) Gorssel worden gewijzigd. Uit de wet blijkt op geen enkele wijze dat de bufferzone 200 meter dient te bedragen.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is in zijn uitspraak van 11 januari 2012 niet expliciet ingegaan op het onderdeel van het beroep dat de omvang van de bufferzone onvoldoende zou zijn. Wel stelt de Afdeling dat, afgezien van de vernietiging van de bestemming ‘Kantoor’, het bestemmingsplan voor het overige niet in strijd is met het recht.

Procedure

Het bestemmingsplan uit 2009 is in werking getreden en heeft rechtskracht. Niets staat het partieel herzien van het bestemmingsplan in de weg, ook niet nu er nog een uitspraak moet worden gedaan op de beroepen tegen het besluit tot vaststelling van het plan uit 2009. De Algemene wet bestuursrecht noemt het zelfs expliciet in de artikelen 6.18 en 6.19 dat hangende een beroep een besluit kan worden herzien.

Voor de partiële herziening zijn alle eerdere onderzoeken geactualiseerd. Daarmee is inzicht gegeven in de milieueffecten van de herziening. Hiermee is voldaan aan de wettelijke bepalingen.

De concept ontwerp herziening is toegestuurd naar onder meer de gemeente Lochem en het waterschap Rijn en IJssel. Van het waterschap is een schriftelijke reactie ontvangen waarin het waterschap aangeeft in te kunnen stemmen met de herziening.

Met de gemeente Lochem is ambtelijk en bestuurlijk overleg geweest. Wij hebben daar uit opgemaakt dat de gemeente kon instemmen met de herziening. Als dit voorbarig is geweest, dan wijzen wij er op dat de gemeente geen zienswijze heeft ingediend en dus geen bezwaren heeft tegen de herziening.

Exploitatie

Hier worden dezelfde bezwaren naar voren gebracht als in de zienswijze tegen de herziening van het exploitatieplan. Wij verwijzen daar naar.

Ruimtelijke ordening

In de Rijksstructuurvisie ‘Zicht op mooi Nederland’ zijn gebieden aangewezen waar de structuurvisie betrekking op geeft. Daar valt ook de IJsselvallei onder. De begrenzing van dit gebied ligt globaal gezien tussen de IJssel en de Deventerweg in. In ieder geval op ruime afstand van het plangebied. In de toelichting is daar op ingegaan.

Een ecologische verbindingszone verbindt waardevolle natuurgebieden met elkaar. In de provinciale omgevingsvisie zijn deze zones aangewezen. In het plangebied van het bedrijvenpark A1 is de Dortherbeek aangewezen als nog te begrenzen ecologische verbindingszone. Met de verlegging van de Dortherbeek en het terugbrengen van het meanderen van de beek, wordt de ecologische waarde van de beek vergroot. Hierdoor kan de beek goed dienen als verbindingszone.

Er zijn geen andere ecologische verbindingszones in het plangebied, ook niet in het plangebied van het bestemmingsplan uit 2009. De term ecologische verbindingszone wordt ook gebruikt om in zijn algemeenheid een verbinding tussen twee natuurgebieden aan te geven, zonder dat deze zone als zodanig in het provinciale beleid is aangeduid. Dit geldt ook voor de bufferzone opgenomen.

In het bestuursconvenant is afgesproken dat gemeente Lochem de bufferzone op haar grondgebied aanlegt. De kosten komen voor rekening van gemeente Deventer.

Ook de Afdeling stelt dat het plangebied buiten het gebied van de Rijksstructuurvisie "Zicht op mooi Nederland" ligt en dat het bestemmingsplan niet strijdig is met het provinciale ecologisch beleid.

Er is geen aanleiding deze zienswijze over te nemen.

2. De heer F.J. M. Kobussen van de Mul Zegger namens de Vereniging Woonmilieu en anderen

Gesteld wordt dat ook aan de bedrijfsbestemming, evenals de kantoorbestemming, geen behoefte bestaat. Daardoor is er strijd met een juiste ruimtelijke ordening, geen financiële grondslag. De ruimtelijke visie ontbreekt; dit komt tot uiting in ad hoc besluitvorming. Leegstaande kantoorpanden zouden een dubbelbestemming kunnen krijgen in plaats van een nieuw bedrijventerrein creëren. Dit zou ook goed zijn voor bestaande bedrijventerreinen. Aan de herziening kan geen zelfstandige betekenis worden toegekend, wordt gesteld in verband met een eventuele onthouding van goedkeuring van het moederplan. Bij een zelfstandig betekenis van de herziening zou er duidelijke keuzes moeten worden gemaakt.

Beantwoording

Ten aanzien de behoefte aan bedrijven wordt verwezen naar de beantwoording onder de zienswijze van reclamant 1.

Het aantal leegstaande kantoorruimtes in Deventer ligt boven de 20 %. Het probleem centreert zich in het Hanzepark, de solitaire kantoorlocatie op het bedrijventerrein Kloosterlanden. In de bedrijventerreinvisie is daarom opgenomen dat er een actieplan voor het Hanzepark opgesteld moet worden. Daarnaast heeft de raad opdracht gegeven een plan van aanpak op te stellen voor de leegstandbestrijding en invoer van een leegstandverordening (planning 2012). Het verruimen van de bestemming is een van de te onderzoeken oplossingen. Maar verruiming van de bestemming kan niet voorzien in alle behoefte aan bedrijventerreinen vanwege bijvoorbeeld hoge milieucategorieën, geluidsnormen, benodigd vloeroppervlak en bouwtechnische eisen (denk aan productiebedrijven). Bovendien geven bedrijven veelal de voorkeur aan het uitvoeren van de bedrijfsactiviteiten op de begane vloer (eenlaagse bouw) en is een verdeling naar verdieping vanwege de bedrijfsvoering niet mogelijk of inefficiënt.

Het bestemmingsplan uit 2009 is in werking getreden en heeft rechtskracht. Niets staat het partieel herzien van het bestemmingsplan in de weg, ook niet nu er nog een uitspraak moet worden gedaan op de beroepen tegen het besluit tot vaststelling van het plan uit 2009. De Algemene wet bestuursrecht noemt zelfs expliciet in de artikelen 6.18 en 6.19 dat hangende een beroep een besluit kan worden herzien. Zoals duidelijk verwoord in de toelichting gaat het hier om een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan uit 2009, waarbij alleen het oostelijk deel wordt en herzien en het westelijk deel in stand blijft. In de toelichting op het bestemmingsplan is gemotiveerd waarom het oostelijk deel wordt herzien.

Er is geen aanleiding deze zienswijze over te nemen.

3. Reclamant 3

Aangevoerd wordt dat de gemeente zich niet houdt aan de grenswijzigingwet waarbij de gronden naar Deventer zijn overgegaan. In de Tweede Kamer is over de ligging en de breedte van de bufferzone gesproken. De gemeente Deventer blijft vasthouden aan zijn uitleg van de wet, terwijl de gevoelens van de bewoners van Epse bekend zijn. Men begrijpt niet waarom in de herziening dit niet recht gezet is.

Beantwoording

Ten aanzien van de wijzigingswet wordt verwezen naar de beantwoording onder de zienswijze van reclamant 1.

Er is geen aanleiding deze zienswijze over te nemen.

4. Reclamant 4

Reclamant geeft breedvoerig aan wat de bezwaren zijn tegen de partiële herziening.

Gepleit wordt voor behoud van het platteland met de rust en open ruimte. Er wordt verwezen naar bundelingsgebieden in de Nota Ruimte. Het bedrijventerrein draagt niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de het gebied. Verwezen wordt naar het groen-blauwe raamwerk zoals verwoord in het streekplan.

Gepleit wordt voor eerst een optimaal gebruik van de bestaande bedrijventerreinen en eerst de leegstaande panden te benutten.

Verwezen wordt naar de Snelwegprogramma's en de uitwerking daarvan in de rijksstructuurvisie 'Zicht op mooi Nederland', waarmee onder meer wordt beoogd om de verrommeling tegen te gaan.

Gesteld wordt dat het plangebied tot de gebieden van Natura 2000 behoort.

Na 2020 zal er minder behoefte zijn aan bedrijventerreinen omdat de bevolking minder snel zal groeien.

Er wordt op gewezen dat Deventer niet hoort bij de kennisconcentraties zal de regering die heeft voorgesteld.

De uitspraak over het bestemmingsplan Linderveld wordt aangehaald. Daar heeft de rechter geluisterd naar de bewoners.

Door deze plannen wil de gemeente de natuur veranderen.

Gesteld wordt dat er nog andere geschikte locaties zijn.

Beantwoording

Behoud van de open ruimte is één van de beleidsuitgangspunten van de gemeente Deventer. Op verschillende wijze wordt daaraan gewerkt. Een ander belangrijk speerpunt is ruimte bieden aan bedrijven om zich in Deventer te vestigen of te verplaatsen. Zoals in de Bedrijventerreinenvisie is verwoord kampt de gemeente Deventer al jaren met een tekort aan bedrijfsterreinen. In de toelichting van het bestemmingsplan is de onderbouwing gegeven voor de bedrijvenbestemming op deze locatie. Dit beleid van de gemeente past in het rijksbeleid zoals verwoord in de Nota Ruimte en het provinciale beleid dat voorheen in het streekplan was opgenomen en nu in de provinciale omgevingsvisie. Anders dan reclamant stelt, behoort het gebied niet tot het Natura 2000 gebied. Dit gebied ligt een aantal honderden meters verderop. Wel is er onderzocht wat de gevolgen zijn voor het gebied.

In de bedrijventerreinenvisie van de gemeente Deventer, die door de gemeenteraad op 11 mei 2011 is vastgesteld, is geconstateerd dat de uitstraling van de bedrijventerreinen over het geheel genomen voldoende is. Dit is mede het resultaat van de investeringen sinds eind jaren '90 in de revitalisering en herstructurering op Bergweide en Kloosterlanden. De laatste herstructureringswerkzaamheden betroffen de demping van de Kieftenbeltskolk en de herstructurering van de Schonenvaarderstraat en de Westfalenstraat.

De leegstand op de bedrijventerreinen ligt rond het landelijk gemiddelde behoudens 3 in het zicht liggende herstructureringslocaties. Dit zijn het Havenkwartier, het Essentterrein en de omgeving Harderwijkerstraat. Voor de herstructurering van het Havenkwartier is een ontwikkelingsplan opgesteld dat in 2010 door de raad is vastgesteld. Het plan gaat uit van een geleidelijke ontwikkeling van het gebied naar een creatief woon-werkklimaat en kent dus een andere doelgroep dan het Bedrijvenpark A1. Bij de bepaling van de behoeftenraming heeft de opsteller van de visie, de STEC groep, de regels van de SER ladder toegepast en rekening gehouden met de te realiseren ruimtewinst op de herstructureringslocaties en de geconstateerde restruimte op de bedrijventerreinen (pagina 28 bedrijventerreinenvisie).

In het antwoord op de reactie van VWE, is ingegaan op de ontwikkeling van de potentiële beroepsbevolking.

Anders dan reclamant stelt zijn binnen de of liggend aan de stadsgrenzen van Deventer geen geschikte locaties meer voor een bedrijventerrein van deze grootte. Nadat de Raad van State het bestemmingsplan Linderveld heeft vernietigd resteert nog één geschikte locatie en dat is de locatie voor het Bedrijvenpark A1. (Structuurplan Deventer 2025, vastgesteld in de raad van april 2004.)

De uitspraak van de Afdeling over het bestemmingsplan Bedrijvenpark A1 onderschrijft het gemeentelijk ruimtelijk beleid, zoals verwoord in het bestemmingsplan

Er is geen aanleiding deze zienswijze over te nemen.

5. Reclamant 5

Reclamant is eigenaar van de in de gemeente Lochem gelegen horecagelegenheid De Smid en een woning. Nabij het restaurant heeft reclamant gronden in eigendom die liggen binnen de gemeente

Deventer. Reclamant is voornemens op de Lochemd grondgebied een vergader/congrescentrum te realiseren. De gemeente Lochem is bereid mee te werken aan een bestemmingsplanwijziging. Het is dringend gewenst dat op de percelen gelegen binnen de gemeente Deventer een groenvoorziening in het groen kan worden aangelegd. Volgens reclamant is dit goed inpasbaar in de groene bestemming van de bufferzone.

In de zienswijze op het bestemmingsplan Bedrijvenpark A1 is dit al eerder naar voren gebracht en ook in de lopende beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Ook wordt verzocht een perceel van 20 m² nabij de op- en afrit van de A1 de aanduiding te geven waardoor het mogelijk is een verwijsbord te plaatsen. Er staat nu al een verwijsbord voor restaurant De Smid.

Reclamant voert aan dat zij belanghebbende is bij het ontwerp bestemmingsplan, Bedrijvenpark A1, 1^e partiële herziening, omdat in het plan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen ten behoeve van een congres- en hotelaccommodatie. Verder is er de mogelijkheid opgenomen voor horeca, waaronder een hotels op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijvigheid – facilitaire voorzieningen'. Omdat reclamant eigenaar is van De Smid en voornemens is daar een congres-hotelaccommodatie te realiseren, is zij belanghebbende.

Omdat reclamant eigenaar is van gronden binnen het exploitatiegebied is zij ook belanghebbende bij het ontwerp exploitatieplan, eerste herziening.

Reclamant is van mening dat de directe bestemming en de wijzigingsbevoegdheid voor een congres-hotelaccommodatie onvoldoende is onderbouwd. Er is niet onderzocht of er behoefte bestaat aan deze voorzieningen gezien de horeca in deze omgeving.

De wijzigingsbevoegdheid maakt een voorziening van maximaal 10.000 m² mogelijk. Er is nagelaten de horeca direct grenzend aan het gebied te betrekken bij de vraag of er behoefte is aan deze voorziening. Het initiatief van reclamant was wel al bekend bij de gemeente. De verwantschap tussen kantoren en hotelvoorziening zoals in het bestemmingsplan uit 2009, is nu niet meer aan de orde, omdat de bestemming voor kantoren is geschrapt. Gewezen wordt op de voorwaarde voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid, namelijk een financieel en economisch bedrijfsplan. Omdat er geen behoefte onderzoek is gedaan, is reclamant van mening dat de financieel-economische uitvoerbaarheid niet is verzekerd.

Gewezen wordt op een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS, 20 december 2006, 200508487/1 LJN: AZ4805, r.o. 2.5.1 en ABRvS, 17 november 2010, JM 2011/13, r.o. 2.1.8), waarin gesteld is dat er onderzoek had moeten plaats vinden naar de gevolgen van het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid. Reclamant stelt dat bij de ruimtelijke afweging niet de gevolgen in het kader van de externe veiligheid, de luchtkwaliteit, geluidsbelasting en de natuurwaarden zijn betrokken.

Twijfelachtig is of een hotel mogelijk naast een categorie 3.2 bedrijf, de weg en het spoor mogelijk is. In het externe veiligheidsonderzoek zijn geen bevolkingsgegevens opgenomen voor een hotel – en congresaccommodatie. Een hotel is een kwetsbaar cq. beperkt kwetsbaar object in de zin van het Besluit externe veiligheid.

Het luchtkwaliteitsonderzoek geeft geen duidelijkheid of een hotelbestemming is meegenomen in het onderzoek. Reclamant is van mening dat de ruimtelijke onderbouwing tekort schiet wat betreft de Natuurbeschermingswet, de EHS, en de Flora- en faunawet. Het staat nog niet vast dat de ontheffing in het kader van de Natuurbeschermingswet wordt verleend, vanwege het ontbreken van 'dwingende reden van openbaar belang' en het niet uitgesloten is dat de stikstofdepositie geen significante gevolgen zal hebben.

Reclamant meent dat de vlek waar de kantoorbesteding op rustte ook geschrapt had kunnen worden of tot groen had kunnen worden bestemd om een bredere bufferzone te realiseren.

Beantwoording

In de zienswijzennota uit 2009 is ten aanzien van de parkeerplaatsen opgenomen dat de genoemde percelen met de nrs. 38 en 39 in het bestemmingsplan de bestemming Groen hebben en onderdeel uitmaken van de bufferzone. Wij zijn van mening dat een parkeergelegenheid afbreuk doet aan het karakter van de bufferzone, ook als het parkeerterrein op een groene wijze wordt ingericht. Het perceel met het nr. 178 heeft in het bestemmingsplan een verkeersbestemming. Hier is de aansluiting op de Deventerweg van de ontsluitingsweg en de Kruklandseweg geprojecteerd.

In het verweerschrift naar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is ook gewezen op de voorgaande bestemmingen. De gronden hebben in het voorgaande bestemmingsplan (Buitengebied gemeente Gorssel) een agrarische bestemming. Agrarisch gebruik van de gronden is

ook mogelijk in de nieuwe bestemming 'Groen' in het bestemmingsplan Bedrijvenpark A1 en de 1^e partiële herziening. De verschillende mogelijk gemaakte functies in de bestemming zijn allen gericht op het creëren van een bufferzone met natuur, groen, water en voet- en fietspaden. De inrichtingsvisie voor de bufferzone geeft een duidelijk beeld van de toekomstige situatie. Een parkeervoorziening voor een hotelfunctie past daar niet in.

Ook de Afdeling is van mening dat een parkeergelegenheid in de bufferzone niet passend is. De Afdeling stelt het volgende:

2.13.3. Hoewel het plan mogelijk maakt dat de voorziene bufferzone voor diverse doeleinden wordt gebruikt, heeft de raad, gelet op de extensieve aard van het toegestane gebruik van de bufferzone, zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het gewenste gebruik van een deel van de voorziene bufferzone ten behoeve van een parkeervoorziening voor een hotel niet passend is bij de bufferzone tussen het bedrijventerrein en de omgeving daarvan.

In verband met de wijzigingsbevoegdheid voor een hotel is er aanvullend onderzoek gedaan naar de milieueffecten bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

In het bestemmingsplan uit 2009 was voor de locatie een kantorenbestemming opgenomen. De onderzoeken die daarvoor zijn gedaan kunnen gebruikt worden bij het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid voor een hotel.

Het aantal verkeersbewegingen neemt bij een hotelbestemming af ten opzichte van een kantoorbestemming, zodat de luchtkwaliteit niet slechter wordt. Overigens is het Bedrijvenpark A1 opgenomen als project in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma tot verbetering van de Luchtkwaliteit).

Voor wat betreft de geluidsbelasting op de gevel van het hotel kan gebruik worden gemaakt van akoestisch onderzoek dat voor de kantoren is gedaan. Een hotel is volgens de Wet geluidhinder geen gevoelige bestemming, maar in het kader van een goede ruimtelijke ordening is het wel van belang te weten hoe hoog de toekomstige belasting is. De geluidsbelasting vanwege de A1 bedraagt 64 dB(A), vanwege het spoor 60 dB(A) en vanwege de interne ontsluitingsweg op het bedrijventerrein 53 dB(A). Hoewel de ligging van de wijzigingsbevoegdheid niet exact hetzelfde is als die van de kantorenbestemming, geeft het onderzoek voldoende indicatie over de toekomstige geluidsbelasting. Vanwege de A1 en het spoor is de geluidsbelasting hoog, maar wel onder de maximale ontheffingswaarde als het een geluidgevoelige bestemming zou zijn. Het is goed mogelijk om bij een hotel isolerende maatregelen te treffen, zodat het binnenniveau aanvaardbaar is. De geluidsbelasting achten wij dan ook aanvaardbaar voor een hotel.

Een hotel op deze locatie heeft geen ander effect dan kantoren. Er hoeft daarom geen nader onderzoek gedaan te worden.

De milieucategorieën op de omliggende bedrijfsbestemmingen zijn aangepast, zodat als gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid er wordt voldaan aan de afstandsnormen volgens de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering.

Eén van de voorwaarden om de wijzigingsbevoegdheid voor een hotel- en congresaccommodatie toe te passen is het aantonen van de behoefte van een dergelijke voorziening. Dit dient te worden gedaan aan de hand van een economisch en financieel deugdelijk bedrijfsplan. Hiermee kan de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan worden verzekerd.

Het is niet juist dat er geen onderzoek is gedaan naar de milieugevolgen van de vestiging van kantoren of een hotel. In de toelichting is daar verslag van gedaan. Uit het externe veiligheidsonderzoek volgt dat bij vestiging van een hotel het groepsrisico zowel wat betreft het vervoer over de weg als het spoor afneemt en onder de oriëntatiewaarde.

Niet duidelijk is waarop bedoeld wordt dat de ruimtelijke onderbouwing tekort zou schieten wat betreft de ecologische aspecten. Op 6 februari 2012 is een vergunning verleend op grond van de Natuurbeschermingswet. De ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is verleend op 21 juni 2011. Beide vergunningen zijn onherroepelijk. In verband met de aangepaste inrichting van het industrieterrein is een aanpassing van de verleende ontheffing op grond van de Flora- en faunawet aangevraagd.

Er is geen aanleiding deze zienswijze over te nemen.

