

Planschaderisicoanalyse

Ten behoeve van het Chw-bestemmingsplan "A1 Bedrijvenpark 2020"

Opdrachtgever:

Gemeente Deventer

Contactpersoon:

Mevrouw S. Hendriks – Klaver

Inhoudsopgave

1	Het formeel wettelijk kader planschade	3
2	Opdracht en doelstelling risicoanalyse	5
2.1	Omschrijving van de beoordeelde objecten	5
2.2	Verantwoording	5
2.3	Geraadpleegde stukken	6
3	Werkwijze	7
3.1	Vergelijking planologische regimes	7
3.2	Beoordeling vergoedbaarheid planologisch nadeel	8
3.2.1	Normaal maatschappelijk risico	8
3.2.2	Voorzienbaarheid	9
4	Planologische vergelijking	10
4.1	Huidig planologisch regime	10
4.1.1	Eerste huidige regime; het bestemmingsplan "A1 Bedrijvenpark"	10
4.1.2	Tweede huidige regime; het bestemmingsplan "A1 Bedrijvenpark, herziening oost"	17
4.1.3	Derde huidige regime; het bestemmingsplan "A1 Bedrijvenpark, herziening west"	25
4.2	Toekomstig planologisch regime	26
4.2.1	Het bestemmingsplan "A1 Bedrijvenpark 2020"	26
5	Beoordeling schadegevoelige objecten	28
5.1	Algemene opmerking ten aanzien van de objecten aan de Keulenstraat, Arnsbergstraat en Rigastraat	29
5.2	Schadeanalyse voor de overige objecten	29
5.2.1	Hoofdontsluitingsstructuur	29
5.2.2	Opschaling van de milieucategorie	31
5.2.3	De functie 'Bedrijf – verblijf en stalling'	32
5.2.4	Verplaatsing grondwal	33
5.2.5	Houtwal	34
5.2.6	Duurzaamheid en natuurinclusief bouwen	35
5.2.7	Conclusie	35
6	Schadewaardering en normaal maatschappelijk risico	36
7	Advies	37

1 Het formeel wettelijk kader planschade

Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van o.a.:

- a. een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan niet zijnde een bepaling inhoudend dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels:
 - burgemeester en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen;
 - burgemeester en wethouders het plan moeten uitwerken;
 - bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij het plan aan te geven regels;
 - burgemeester en wethouders ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere eisen kunnen stellen;
- b. een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een nadere eis;
- c. een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met (o.a.) een bestemmingsplan, een beheersverordening, (...); (...);

op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Een dergelijke aanvraag dient een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming te bevatten. Verder moet een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld onder a, b of c worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop de oorzaak onherroepelijk is geworden. (*Artikel 6.1 jo. 3.6 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro)*, alsmede *jo. artikel 2.1 lid 1 onderdeel c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)*)

Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager. In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:

- a. van schade in de vorm van een inkomensderving: een gedeelte gelijk aan 2% van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
- b. van schade in de vorm van vermindering van de waarde van een onroerende zaak: een gedeelte gelijk aan 2% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond, of van de op de onroerende zaak betrekking hebbende regels (m.a.w. geen forfaitaire benadering van het normale maatschappelijke risico in geval van 'directe' planschade). (*Artikel 6.2 Wro*)

Daarnaast dienen burgemeester en wethouders in voorkomend geval bij hun beslissing op een aanvraag om tegemoetkoming in planschade in ieder geval de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak, alsmede de mogelijkheden van de betreffende aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken te betrekken. (*Artikel 6.3 Wro*).

In artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening wordt bepaald dat, voor zover schade die op grond van artikel 6.1 tot en met 6.3 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking zou komen haar grondslag vindt in een besluit op een verzoek om ten behoeve van de verwezenlijking van een project bepalingen in een bestemmingsplan op te nemen of te wijzigen, dan wel een omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met (o.a.) een bestemmingsplan, een beheersverordening, e.d., burgemeester en wethouders met de verzoeker om de betreffende planologische medewerking kunnen overeenkomen dat die schade geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening komt. De verzoeker om planologische medewerking waarmee de gemeente een hiervoor bedoelde overeenkomst heeft gesloten, wordt in voorkomend geval dat bij burgemeester en wethouders een aanvraag om tegemoetkoming in planschade wordt ingediend, als belanghebbende bij het besluit van burgemeester en wethouders op die aanvraag om tegemoetkoming in planschade aangemerkt.

2 Optracht en doelstelling risicoanalyse

Bij mail van 31 december 2019 heeft de gemeente Deventer, te dezen vertegenwoordigd door mevrouw S. Hendriks - Klaver, aan Thorbecke B.V. (hierna: Thorbecke) opdracht verstrekt tot het uitvoeren van een planschaderisicoanalyse in verband met de voorbereiding van het Chw-bestemmingsplan "A1 Bedrijvenpark 2020" (hierna: bestemmingsplan "A1 Bedrijvenpark 2020"). De aanleiding van de planherziening is het Tracébesluit "Verbreiding A1". Vanuit de gemeente is aangegeven dat de inhoud van het bestemmingsplan grotendeels gelijk is aan de vigerende plannen en derhalve conserverend van aard is. Het toekomstige regime maakt enkele wijzigingen mogelijk die in het navolgende nader worden uiteengezet.

2.1 Omschrijving van de beoordeelde objecten

Vanuit de gemeente is eveneens aangegeven welke omliggende objecten moeten worden onderzocht:

- De objecten aan de Deventerweg 40, 42, 44, 48, 50 en 97 t/m 115;
- De objecten aan de Braamweg 1 t/m 5;
- De objecten aan de Dortherweg 1a, 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 11 en 21 t/m 25;
- De objecten aan de Waterdijk 1, 5 en 7;
- De objecten aan de Olthoflaan 8, 21a, 23 en 25;
- De objecten aan de Klembergerweg 2 t/m 22;
- De objecten aan de Keulenstraat 1 t/m 13;
- De objecten aan de Arnsbergstraat 7 t/m 11;
- De Rigastraat 16 t/m 20 en 25;
- De woonwijk 'Klein Azin';
- De woonwijk 'Het Diekman'.

2.2 Verantwoording

In deze analyse wordt getracht om op basis van de door opdrachtgever ter beschikking gestelde informatie inzichtelijk te maken welke eigenaren van omliggende objecten mogelijk ten gevolge van de voorgestane planologische ontwikkeling voor tegemoetkoming (ex artikel 6.1 Wro) in aanmerking komende planschade zullen ondervinden. Hierbij is uitgegaan van de huidige stand van de jurisprudentie ten aanzien van zowel de huidige planschaderegeling ex artikel 6.1-6.7 Wro als, voor zover toepasselijk, de oude regeling ex artikel 49 WRO. Benadrukt wordt dat indien na inwerkingtreding van de betreffende planologische maatregel daadwerkelijk aanvragen om tegemoetkoming in (beweerdelijk) geleden planschade worden ingediend, een schadebeoordelingscommissie na het horen van belanghebbenden en na aansluitende taxatie tot een ander oordeel kan komen ten aanzien van zowel de mogelijkheid van planschade als de hoogte van eventueel toe te kennen tegemoetkomingen. Voorts kan de besluitvorming door burgemeester en wethouders, en eventueel bezwaar en beroep nog tot andere uitkomsten leiden. Deze planschaderisicoanalyse dient dan ook als een indicatie te

worden beschouwd ten aanzien van mogelijke planschade die direct belanghebbenden als gevolg van het voorgestane nieuwe planologische regime kunnen ondervinden.

2.3 Geraadpleegde stukken

Bij het opstellen van het advies is gebruik gemaakt van de navolgende (door opdrachtgever verkregen) informatie:

- Vigerende plannen: bestemmingsplannen "A1 Bedrijvenpark", "A1 Bedrijvenpark, herziening west" en "A1 Bedrijvenpark, herziening oost" en het wijzigingsplan "A1 Bedrijvenpark, wijzigingsplan archeologie";
- Diverse bijlagen welke door de gemeente zijn toegezonden;
- Overige kadastrale informatie.

3 Werkwijze

Bij de beoordeling of met de voorgestane planontwikkeling voor een of meer direct belanghebbenden aanspraken op tegemoetkoming in planschade (als bedoeld in artikel 6.1 Wro) kunnen ontstaan, moet worden nagegaan of de onderhavige ontwikkeling voor die belanghebbenden als planologisch nadelig moet worden beschouwd, en zo ja, of dit mogelijksterwijs voor hen tot schade zal leiden. Planschade kan in voorkomend geval bestaan uit vermogensschade (waardevermindering van een onroerende zaak) en/of uit inkomensschade (bijv. verminderde verhuuropbrengsten, of omzetschade van een ter plaatse gevestigde onderneming).

3.1 Vergelijking planologische regimes

Voor de beoordeling of sprake zal zijn van een voor individuele belanghebbenden planologisch nadelige wijziging is een vergelijking tussen het toekomstige planologische regime "A1 Bedrijvenpark 2020" en het huidige regime, gevormd door een drietal bestemmingsplannen en een wijzigingsplan, maatgevend. De adviseur heeft geconcludeerd dat het wijzigingsplan "A1 Bedrijvenpark, wijzigingsplan archeologie" geen invloed heeft op de maximale, meest nadelige, invulling en derhalve buiten beschouwing kan blijven.

Uit vaste jurisprudentie volgt dat bij deze vergelijking van opvolgende planologische regimes in beginsel uitgegaan dient te worden van zgn. 'planmaximalisatie', wat inhoudt dat bij de schadeanalyse (waaronder bijvoorbeeld privacy- en uitzichtbeperking een rol spelen) de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van het 'oude' (huidige) planologische regime in relatie tot die van het 'nieuwe' (toekomstige) planologische regime in aanmerking genomen dienen te worden. Slechts onder zeer uitzonderlijke omstandigheden moet van voornoemd uitgangspunt worden afgeweken (zie onder andere: ABRvS d.d. 9 september 2009, zaaknummer 200808830/1/H2, inzake gemeente Castricum en ABRvS d.d. 29 april 2009, zaaknummer 200806687/1/H2, inzake gemeente Hof van Twente). Dergelijke omstandigheden doen zich voor wanneer invulling van de maximale mogelijkheden dermate onwaarschijnlijk is, dat dit met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid als niet reëel is aan te merken (zie onder andere: ABRvS d.d. 24 augustus 2011, zaaknummer 201100142/1/H2, inzake gemeente Drechterland en ABRvS d.d. 1 februari 2012, zaaknummer 201105541/1/A2, inzake gemeente Hof van Twente). Bij de maximale invulling moet dan ook uitgaan worden van de voor belanghebbenden meest ongunstige invulling, ook als die meest ongunstige invulling niet de meest voor de hand liggende is. Binnenplanse flexibiliteitsbepalingen (o.a. afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden) blijven overigens, zolang niet verwezenlijkt, bij de planvergelijking buiten beschouwing. Dit omdat de bepalingen van o.a. een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan of een planwijziging in gevolge artikel 6.1 lid 2 jo. 3.6 Wro/2.1 lid 1 sub c Wabo in voorkomend geval zelfstandige grondslagen voor (een aanvraag om tegemoetkoming in) planschade vormen (zie onder andere: ABRvS d.d. 17 augustus 2011, zaaknummer 201012871/1/H2, inzake gemeente Horst aan de Maas en ABRvS d.d. 1 augustus 2012, zaaknummer 201108638/1/A2, inzake de gemeente Utrechtse Heuvelrug).

Tot slot mogen volgens vaste jurisprudentie de gevolgen van feitelijk gerealiseerde situaties géén rol spelen in deze planvergelijking. Hiermee wordt bijvoorbeeld gedoeld op de functie van afscherpende beplanting zoals heggen, die vanwege het seizoensgebonden groen karakter en tijdelijke en toevallige wensen van eigenaren niet van invloed mogen zijn op de analyse.

3.2 Beoordeling vergoedbaarheid planologisch nadeel

In eerste aanleg is de vraag aan de orde of de eigenaren van de in deze analyse betrokken objecten als gevolg van de voorgestane ontwikkeling in een planologisch nadeliger positie zullen komen te verkeren, met een waardeverminderend effect op het bij hen in eigendom zijnde onroerend goed of een inkomensachteruitgang tot gevolg. Vervolgens komt alleen die planschade voor tegemoetkoming in aanmerking die het normaal maatschappelijk risico te boven gaat, en die ook anderszins niet 'redelijkerwijs' voor eigen rekening van aanvragers behoort te blijven. Onder meer de voorzienbaarheid van een wijziging in het planologische regime is bepalend voor de vraag of schade (gedeeltelijk) voor eigen rekening behoort te blijven.

3.2.1 Normaal maatschappelijk risico

De planschaderegeling ex Afdeling 6.1 Wro gaat niet uit van volledige 'vergoeding van planschade', maar spreekt van 'tegemoetkoming in planschade'. Er bestaat op grond van artikel 6.1 e.v. Wro voor belanghebbenden dan ook geen aanspraak op een vergoeding van de gehele ten gevolge van in het artikel genoemde besluiten geleden of te lijden schade. Alleen die schade kan worden vergoed die uitkomt boven de financiële nadelen die behoren tot het 'maatschappelijk risico' dat elke burger volgens de wetgever behoort te dragen. Welke schade onder dit normaal maatschappelijk risico moet worden geschaard zal in de rechtspraak nader moeten worden uitgewerkt. De wetgever heeft zich hierover in de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel niet uitgelaten.

Omdat het moeilijk is precieze maatstaven of criteria te geven die bestuur en rechter in staat stellen om te bepalen wanneer sprake is van schade die uitgaat boven het normale maatschappelijke risico, heeft de wetgever er wel voor gekozen in artikel 6.2 Wro een forfaitregeling op te nemen. Deze houdt in dat een vermindering van de waarde van een onroerende zaak of een vermindering van het betrokken inkomen dat niet uitkomt boven 2% van de waarde van die zaak c.q. dat inkomen in ieder geval niet voor vergoeding ex artikel 6.1 Wro in aanmerking komt. Afhankelijk van de omstandigheden van het geval kunnen burgemeester en wethouders echter besluiten, gesteund door het advies van een onafhankelijke deskundige, dat ook (een deel van de) schade die (dat) het forfaitaire percentage overstijgt als normaal maatschappelijk risico voor rekening van een aanvrager moet blijven.

3.2.2 Voorzienbaarheid

Een benadeelde heeft geen recht op tegemoetkoming in door hem geleden planschade indien deze schade (mede) aan zijn eigen doen of nalaten te wijten is, en voor zover hij door het treffen van redelijke maatregelen deze schade had kunnen voorkomen of beperken. Dit principe is expliciet opgenomen in artikel 6.3 Wro, maar gold ook al onder de oude planschaderegeling ex artikel 49 WRO, en is bekend als het jurisprudentieleerstuk van 'actieve' en 'passieve risicoaanvaarding' wegens 'voorzienbaarheid'.

Van 'actieve risicoaanvaarding' is sprake wanneer een aanvrager om tegemoetkoming in planschade ten tijde van de aankoop van zijn onroerend goed c.q. vestiging van zijn onderneming wist of had kunnen weten dat een bepaalde voor hem ongunstige planologische ontwikkeling zich zou gaan voordoen. Als criterium hiervoor geldt of er voor een 'redelijk denkend en handelend koper/ondernemer' op het moment van aankoop/bedrijfsvestiging aanleiding bestond rekening te houden met de kans dat de planologische situatie voor hem in ongunstige zin zou veranderen. Indien een dergelijke aanleiding bestond, wordt de betrokkene geacht het risico van de schade te hebben aanvaard, door ondanks de kans op schade tot aankoop van het onroerend goed en/of bedrijfsvestiging ter plaatse te zijn overgegaan, en komt hij niet in aanmerking voor tegemoetkoming in geleden planschade. Zo is het mogelijk dat een planologische ontwikkeling reeds kon worden afgeleid uit ruimtelijke maatregelen van de gemeente of provincie, zoals bijvoorbeeld een gebiedsvisie, structuurplan, structuurschets of een streekplan. Verder kunnen bij de beoordeling van de voorzienbaarheid van planschade ook omstandigheden gelegen in de omgeving meewegen. Meest relevant voor het aannemen van voorzienbaarheid zijn volgens vaste jurisprudentie echter op schrift gestelde beleidsstukken waaruit de nieuwe planologische ontwikkeling reeds kon blijken. Voorzienbaarheid louter en alleen op grond van de inrichting en de structuur van de omgeving (bijv. aanwezigheid in reeds zwaar verstedelijkt gebied) wordt in de regel dan ook niet geaccepteerd.

'Passieve risicoaanvaarding' kan enkel aan de orde komen wanneer middels een planologische wijziging bouw- en/of gebruiksmogelijkheden voor het eigen perceel van aanvrager(s) om tegemoetkoming in planschade zijn beperkt of in nadelige zin zijn gewijzigd.

4 Planologische vergelijking

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de verschillen tussen het huidige planologische regime, gevormd door de bestemmingsplannen "A1 Bedrijvenpark", "A1 Bedrijvenpark, herziening west" en "A1 Bedrijvenpark, herziening oost" en het toekomstige bestemmingsplan "A1 Bedrijvenpark 2020". Vervolgens wordt beschreven welke planologische verslechtingen hieruit voortvloeien en voor welke percelen dit tot mogelijke planschade kan leiden.

4.1 Huidig planologisch regime

4.1.1 Eerste huidige regime; het bestemmingsplan "A1 Bedrijvenpark"

Thans vigeert op de gronden van de projectlocatie het bestemmingsplan "A1 Bedrijvenpark". Dit bestemmingsplan is op 18 november 2009 vastgesteld en is op 11 januari 2012 onherroepelijk geworden. Op grond van dit bestemmingsplan zijn de relevante bestemmingen als volgt: 'Bedrijventerrein', 'Groen', 'Verkeer', 'Wonen' en 'Wonen – Woonwagenstandplaats'. Ten aanzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' geldt dat deze geen invloed heeft op de maximale, meest nadelige, invulling en derhalve buiten beschouwing kan blijven.



Afbeelding 1: uitsnede van het huidige planologische regime, te weten het bestemmingsplan "A1 Bedrijvenpark".

In het onderstaande zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de bestemmingen aangegeven.

De bestemming: 'Bedrijventerrein (artikel 3)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, die hierna zijn aangegeven:

<i>Bedrijven die in de zin van deze regels deel uitmakende bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' zijn aangeduid als:</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>
ten hoogste één distributie- en opslagbedrijf	specifieke vorm van bedrijventerrein – distributie – en opslagbedrijf
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

met dien verstande dat bevi's uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "veiligheidszone bevi" zijn toegestaan, zodanig dat buiten die zone niet een plaatsgebonden risico van meer dan 10-6 per jaar wordt veroorzaakt,

- b. kantoren, met dien verstande dat:
1. uitsluitend kantoren zijn toegestaan, behorende bij en gebonden aan bedrijven, bij elk bedrijf tot een brutovloeroppervlakte van ten hoogste 50% van de brutovloeroppervlakte van het betreffende bedrijf, en
 2. kantoren met een brutovloeroppervlakte van meer dan 1500 m² niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding "veiligheidszone - bevi",
- c. wegen met bijbehorende paden en bermen, ter ontsluiting van bedrijven en voorzieningen,
- d. parkeervoorzieningen,
- e. een langzaamverkeersroute ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - langzaamverkeersroute" of binnen afstand van 50 meter tot die aanduiding,
- f. fiets- en voetpaden en andere langzaamverkeersvoorzieningen,
- g. watergangen en waterpartijen,
- h. groenvoorzieningen, en
- i. bij een en ander behorende overige voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen,

een en ander met uitzondering van:

1. detailhandelsbedrijven;
2. bedrijven die krachtens artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, welke inrichtingen als zodanig zijn genoemd in de van deze regels deel uitmakende bijlage Inrichtingen wet geluidhinder.

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 perceelafscheidingen, technische installaties en lichtmasten.

3.2.2 Bouwen

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

- a. een reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, lid 1 van de Woningwet, 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 Compenserende en mitigerende maatregelen, bij 1, zijn of nagenoeg zijn gerealiseerd, en wel:
 - de maatregelen ten oosten van de Molbergsteeg, indien het bouwen dáár is gepland, respectievelijk
 - de maatregelen ten westen van de Molbergsteeg, indien het bouwen dáár is gepland,
 2. indien vaststaat dat de maatregelen als vermeld in de van deze regels deel uitmakende bijlage Compenserende en mitigerende maatregelen, bij 2, zijn of nagenoeg zijn gerealiseerd, en
 3. indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat ten behoeve van de betreffende bedrijfs- of andere vestiging waar de gebouwen worden gebouwd, 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;
- b. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd:
 1. op een afstand van ten minste 5 meter tot wegen met bijbehorende paden en bermen,
 2. op een afstand van ten minste 3 meter 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 minder dan 50% en niet meer dan 75% bedragen of, in geval het bebouwingspercentage is aangeduid, ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven percentage;
- d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet minder en niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduidingen "minimale-maximale bouwhoogte (m)", "maximale bouwhoogte (m)" respectievelijk "maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)" is aangegeven;
- 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 meter
luifels en pergola's	5 meter
erf- of perceelafscheidings voor de voorgevelrooilijn	1,5 meter
overige erf- of perceelafscheidings en bouwwerken, geen gebouw zijnde	2 meter

De bestemming 'Groen' (artikel 4)

4.1 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 overstroken, ter plaatse van de aanduiding "water",
- e. afschermdende beplanting in de vorm van een houtsingel op een grondwal, ter plaatse van de op de plankaart voorkomende aanduiding "houtsingel/grondwal",
- f. een langzaamverkeersroute ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - langzaamverkeersroute" of binnen een afstand van 50 m tot die aanduiding,
- g. oeverstroken, watergangen en waterpartijen,
- h. extensieve dagrecreatie, zoals pauzeren in de buitenlucht, wandelen en fietsen,
- i. in- en uitritten, en
- j. bij een en ander behorende voorzieningen, zoals wandel- en fietspaden en waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in lid 4.1, 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 meter mag bedragen.

De bestemming 'Verkeer' (artikel 6)

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 meter, 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 meter, 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 meter	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. voorzieningen ten behoeve van een voorstadhalte en transferruimte,
- d. fiets- en voetpaden,
- e. parkeervoorzieningen,
- f. bermen en andere groenvoorzieningen,
- g. watergangen en waterpartijen, en
- h. 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, zoals abri'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 sublid 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 meter
bruggen, viaducten en tunnels	8 meter
lichtmasten, aanwijsborden, verkeerstekens en -installaties en beeldende kunstwerken	15 meter
erf- of perceelafscheidingen	2,5 meter
overige, bouwwerken, geen gebouw zijnde	3,5 meter

De bestemming 'Wonen' (artikel 9)

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 perceelafscheidingen en tuinmeubilair, niet zijnde overkappingen.

9.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 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 meter 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 meter van de woning;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van bouwvergunningplichtige 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 meter respectievelijk 4,5 meter 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 meter
erf- en perceelafscheidings achter de voorgevelrooilijn	2 meter
overige erf- of perceelafscheidings	1 meter
overige andere bouwwerken	5 meter

- 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.

De bestemming 'Wonen – Woonwagenstandplaats' (artikel 10)

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen - Woonwagenstandplaats" aangewezen gronden zijn bestemd voor een woonwagencentrum met ten hoogste drie standplaatsen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 10.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. standplaatsen voor woonwagens,
- b. niet voor bewoning bestemde gebouwen, zoals bergingen, en
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals erf- of perceelafscheidings en tuinmeubilair.

10.2.2 Bouwen

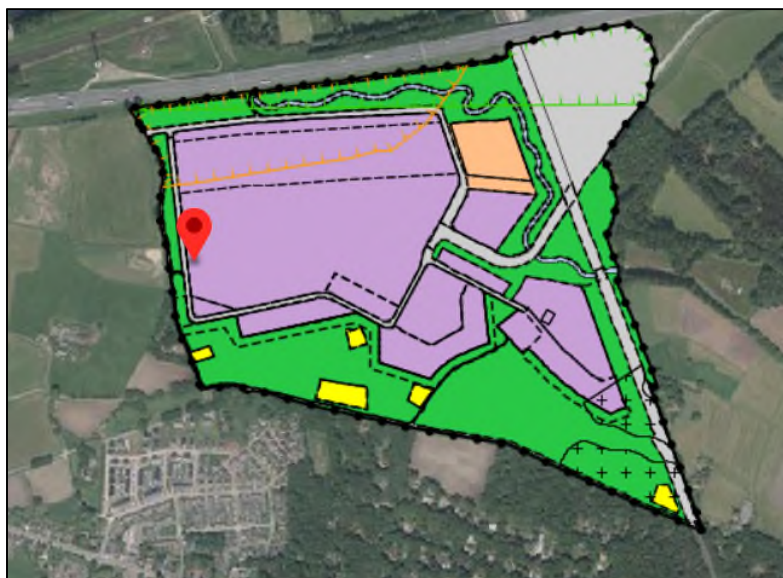
Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 10.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. op elke standplaats mag ten hoogste één niet voor bewoning bestemd gebouw worden gebouwd, met een oppervlakte van niet meer dan 15 m²;
- b. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen en de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<i>Bouwwerken:</i>	<i>Max. goothoogte:</i>	<i>Max. bouwhoogte:</i>
woonwagens	3,5 meter	4,5 meter
niet voor bewoning bestaande gebouwen	-	3 meter
erf- of perceelafscheidingsen	-	2,5 meter
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	-	5 meter

4.1.2 Tweede huidige regime; het bestemmingsplan "A1 Bedrijvenpark, herziening oost"

Het tweede planologische regime betreft het bestemmingsplan "A1 Bedrijvenpark, herziening oost", welke is vastgesteld op 18 februari 2015 en onherroepelijk werd op 23 april 2015.



Afbeelding 2: verbeelding behorende bij het bestemmingsplan "A1 Bedrijvenpark, herziening oost".

De vigerende bestemmingen zijn als volgt: 'Bedrijventerrein', 'Gemengd', 'Groen', 'Verkeer', 'Verkeer – Railverkeer', 'Water' en 'Wonen'. Daarnaast ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied' op de gronden. Ten aanzien van de dubbelbestemming is de adviseur van oordeel dat deze geen invloed heeft op de maximale, meest nadelige,

invulling en derhalve buiten beschouwing kan blijven. In het navolgende wordt ingegaan op de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de bestemmingen.

De bestemming 'Bedrijventerrein' (artikel 3)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, die hierna zijn aangegeven:

<i>bedrijven die in de zin van deze regels deel uitmakende bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' zijn aangeduid als:</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>
ten hoogste één distributie- en opslagbedrijf	specifieke vorm van bedrijventerrein – distributie- en opslagbedrijf
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 meter tot wegen met bijbehorende paden en bermen,
 - 2. op een afstand van ten minste 3 meter 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 meter
luifels en pergola's	5 meter
erf- of perceelafscheidings voor de voorgevelrooilijn	1,5 meter
voor de uitoefening van het bedrijf noodzakelijke bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevelrooilijn	8 meter
overige erf- of perceelafscheidings en bouwwerken, geen gebouw zijnde	2 meter

De bestemming 'Gemengd' (artikel 4)

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 meter tot wegen met bijbehorende paden en bermen;
 2. op een afstand van ten minste 3 meter 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 meter
luifels en pergola's	5 meter
erf- of perceelafscheidings voor de voorgevelrooilijn	1,5 meter
overige erf- of perceelafscheidings en bouwwerken, geen gebouw zijnde	2 meter

De bestemming 'Groen' (artikel 5)

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 meter mag bedragen.

De bestemming 'Verkeer' (artikel 6)

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, op- en 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 meter, 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 meter, 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 meter	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, zoals abri'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 -regelinstantaties, 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:

de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 50 m² bedragen;

de bouwhoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

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

De bestemming 'Verkeer – Railverkeer' (artikel 7)

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 meter
bruggen, viaducten en tunnels	8 meter
erf- of perceelafscheidings	2,5 meter
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gemeten vanaf de bovenkant spoorstaaf	3,5 meter

De bestemming 'Water' (artikel 8)

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 nutsgebouwen van beperkte omvang, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 4 meter mag bedragen.

De bestemming 'Wonen' (artikel 8)

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,
 - 1. bijgebouwen en overkappingen, en

2. 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:

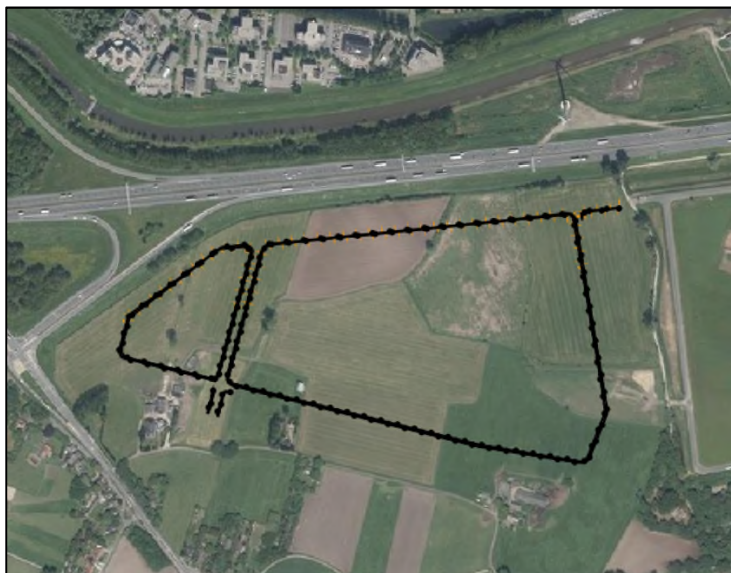
- a. woningen mogen uitsluitend worden gebouwd:
 1. in elk bestemmingsvlak ten hoogste één of, in voorkomend geval, ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal,
 2. op de bestaande plaats, en
 3. tot de bestaande goothoogte, bouwhoogte en inhoud;
- b. 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 meter en een hoogte van 9 meter;
- c. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd achter de voorgevelrooilijn van de betreffende woning, op ten hoogste 25 meter 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 meter respectievelijk 4,5 meter 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 meter
erf- of perceelafscheidings achter de voorgevelrooilijn	2 meter
overige erf- of perceelafscheidings	1 meter
overige andere bouwwerken	5 meter

- 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.

4.1.3 Derde huidige regime; het bestemmingsplan "A1 Bedrijvenpark, herziening west"

Het tweede planologische regime betreft het bestemmingsplan "A1 Bedrijvenpark, herziening west", welke is vastgesteld op 18 februari 2015 en onherroepelijk werd op 23 april 2015.



Afbeelding 3: verbeelding behorende bij het bestemmingsplan "A1 Bedrijvenpark, herziening west" (zwarte omranding).

Binnen het plangebied vigeren de volgende bestemmingen: 'Bedrijventerrein' en 'Verkeer'. Daarnaast ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' op de gronden. De desbetreffende herziening heeft enkel betrekking op de verbeelding. Voor de bijbehorende voorschriften wordt verwezen naar het bestemmingsplan "A1 Bedrijvenpark".

4.2 Toekomstig planologisch regime

4.2.1 Het bestemmingsplan "A1 Bedrijvenpark 2020"

Vanuit de gemeente Deventer is aangegeven dat de inhoud van het toekomstig planologisch regime grotendeels gelijk blijft aan de vigerende bestemmingsplannen en te beschouwen is als een conserverend bestemmingsplan. In het bestemmingsplan "A1 Bedrijvenpark 2020" zijn enkele wijzigingen doorgevoerd (zie pagina 9 van de toelichting):

- aan de hoofdontsluitingsstructuur is de functie 'Verkeer' toegedeeld. Om de verkavelingsmogelijkheden van de gronden op het bedrijventerrein maximaal te kunnen benutten is de interne ontsluitingsstructuur niet met een specifieke functie vastgelegd, maar overal binnen de verschillende functies Bedrijventerrein mogelijk gemaakt;
- in een klein deel van het zuidoostelijke deel van het plangebied geldt op grond van de vigerende bestemmingsplannen de bestemming 'Bedrijventerrein', met de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 1'; in het nieuwe bestemmingsplan zijn hier bedrijven in maximaal milieucategorie 2 toegelaten. Een regionaal bedrijventerrein is niet aantrekkelijk voor bedrijven in categorie 1 en activiteiten in milieucategorie 2 passen, eventueel onder voorwaarden (bijvoorbeeld voor wat betreft laden en lossen) in de omgeving;

- de locatie voor de woonwagenstandplaats wordt verschoven naar het noorden en krijgt de functie 'Bedrijf – verblijf en stalling'. De reden hiervoor is dat er ook opslag van kermismateriaal plaatsvindt, wat een ruimer gebruik is dan het wonen in woonwagens;
- de grondwal wordt over een kleine afstand verplaatst;
- in het zuidelijk deel van het plangebied zijn compenserende maatregelen voorzien voor de das, waaronder houtwallen;
- in de planregels zijn de onderwerpen duurzaamheid en natuurinclusief bouwen vertaald.

In het navolgende wordt aan de hand van de wijzigingen ingegaan op de nadelige effecten die eventueel kunnen optreden voor de te beoordelen objecten.

5 Beoordeling schadegevoelige objecten

Uit vaste jurisprudentie volgt dat bij de vergelijking van de verschillende planologische regimes in beginsel moet worden uitgegaan van 'planmaximalisatie'. Dit houdt in dat de schadeanalyse moet plaatsvinden aan de hand van een vergelijking tussen de maximale bouwen gebruiksmogelijkheden op grond van het 'oude' en 'nieuwe' planologische regime, ongeacht de vraag of verwezenlijking van die maximale mogelijkheden daadwerkelijk heeft plaatsgevonden of zal plaatsvinden. De gevolgen van feitelijk gerealiseerde situaties spelen bij de beoordeling van een planschadeclaim dan ook géén rol in de planvergelijking. Alleen onder zeer uitzonderlijke omstandigheden moet van voornoemd uitgangspunt worden afgeweken.¹ Dergelijke omstandigheden doen zich voor wanneer invulling van de maximale mogelijkheden dermate onwaarschijnlijk is, dat dit met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid als niet reëel is aan te merken.² Bij de maximale invulling moet dan ook uitgegaan worden van de voor aanvragers meest ongunstige invulling, ook als die meest ongunstige invulling niet de meest voor de hand liggende is. Binnenplanse flexibiliteitsbepalingen (o.a. afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden) blijven overigens, zolang niet verwezenlijkt, bij de planvergelijking buiten beschouwing. Dit omdat de bepalingen van o.a. een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan en/of een planwijziging in gevolge artikel 6.1 lid 2 jo. 3.6 Wro/2.1 lid 1 sub c Wabo, in voorkomend geval zelfstandige grondslagen voor (een aanvraag om tegemoetkoming in) planschade vormen.³

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat bij de beoordeling of er sprake is van een planologische verslechtering, die een mogelijke aanspraak op een tegemoetkoming in planschade met zich meebrengt, in geval het gesteld schadelijgend object een woning (met aan- en toebehoren) betreft onder meer de volgende factoren betrokken moeten worden:

- *aantasting van het uitzicht;*
- *verminderde dag- en zonlichttoetreding, toegenomen schaduwshinder;*
- *intensivering van de woon- en leefomgeving;*
- *privacyvermindering;*
- *geluid-, licht- en stankhinder;*
- *wijziging verkeerssituatie, toename parkeerhinder;*
- *verminderde ligging c.q. situeringswaarde.*

Tot slot mogen volgens vaste jurisprudentie de gevolgen van feitelijk gerealiseerde situaties géén rol spelen in deze planvergelijking. Hiermee wordt bijvoorbeeld bedoeld op de functie van afschermdende beplanting zoals heggen, die vanwege het seizoensgebonden groen karakter en tijdelijke en toevallige wensen van eigenaren niet van invloed mogen zijn op de analyse.

¹ Zie: ABRvS d.d. 9 september 2009, zaaknummer 200808830/1/H2, inzake gemeente Castricum en ABRvS d.d. 29 april 2009, zaaknummer 200806687/1/H2, inzake gemeente Hof van Twente.

² Zie: ABRvS d.d. 24 augustus 2011, zaaknummer 201100142/1/H2, inzake gemeente Drechterland en ABRvS d.d. 1 februari 2012, zaaknummer 201105541/1/A2, inzake gemeente Hof van Twente.

³ Zie: ABRvS d.d. 17 augustus 2011, zaaknummer 201012871/1/H2, inzake gemeente Horst aan de Maas en ABRvS d.d. 1 augustus 2012, zaaknummer 201108638/1/A2, inzake de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

5.1 Algemene opmerking ten aanzien van de objecten aan de Keulenstraat, Arnsbergstraat en Rigastraat

De adviseur heeft geconstateerd dat de objecten ten noorden van het plangebied, aan de overzijde van de A1, bedrijfsmatige objecten betreffen. De waarde van bedrijfsmatige objecten wordt doorgaans geheel niet in van belang zijnde mate door factoren als uitzicht, schaduw en privacy, e.d. nadelig beïnvloed.⁴ Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat bij de beoordeling of er sprake is van een planologische verslechtering, met een waardeverminderend effect op bedrijfsonroerend goed, met name de volgende factoren betrokken dienen te worden:

- *wijziging van planologische bouw- en /of gebruiksmogelijkheden voor het eigen perceel;*
- *wijziging van gebruiksmogelijkheden als gevolg van ontwikkelingen in de nabije omgeving (bijvoorbeeld door 'terugschaling' in toegestane milieucategorie als gevolg van nieuwe milieugevoelige objecten in de directe omgeving);*
- *wijziging verkeers- c.q. parkeersituatie (ontsluitingsmogelijkheden en bereikbaarheid);*
- *verminderde zichtbaarheid/aantasting van de locatiewaarde.*

Gelet op de afstand tussen deze objecten en het plangebied, het reeds mogelijke gebruik binnen het plangebied en de tussengelegen A1 is de adviseur van oordeel dat er voor de bedrijfsmatige objecten geen sprake is van nadelige wijzigingen ten aanzien van de bovengenoemde factoren.

5.2 Schadeanalyse voor de overige objecten

Het toekomstig planologisch regime betreft voornamelijk een conserverend bestemmingsplan, waarin enkele wijzigingen zijn doorgevoerd. De adviseur zal enkel de eventuele negatieve effecten van deze wijzigingen beoordelen, aangezien voor al het overige geldt dat dit conserverend (en derhalve ongewijzigd) van aard is.

5.2.1 Hoofdontsluitingsstructuur

Uit pagina 9 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan "A1 Bedrijvenpark 2020" blijkt dat:

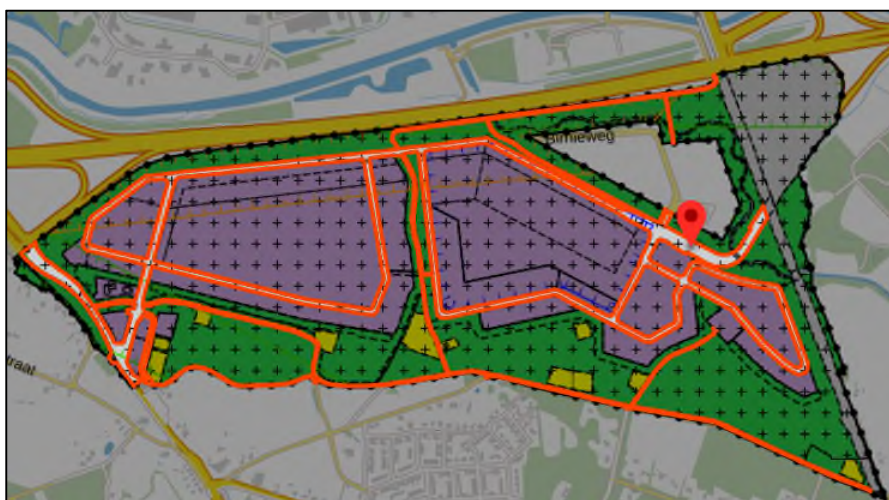
"aan de hoofdontsluitingsstructuur is de functie 'Verkeer' toegedeeld. Om de verkavelingsmogelijkheden van de gronden op het bedrijventerrein maximaal te kunnen benutten is de interne ontsluitingsstructuur niet met een specifieke functie vastgelegd, maar overal binnen de verschillende functies Bedrijventerrein mogelijk gemaakt".

Uit bovenstaande citaat volgt dat de interne ontsluitingsstructuur binnen het bedrijventerrein niet planologisch is vastgelegd, maar overal binnen dit gebied kan worden aangelegd. Echter, de adviseur heeft geconstateerd dat onder de vigerende plannen de interne ontsluitingsstructuur eveneens niet is vastgelegd en overal binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' kan plaatsvinden. Zie hiervoor 3.1, onder c van de voorschriften behorende

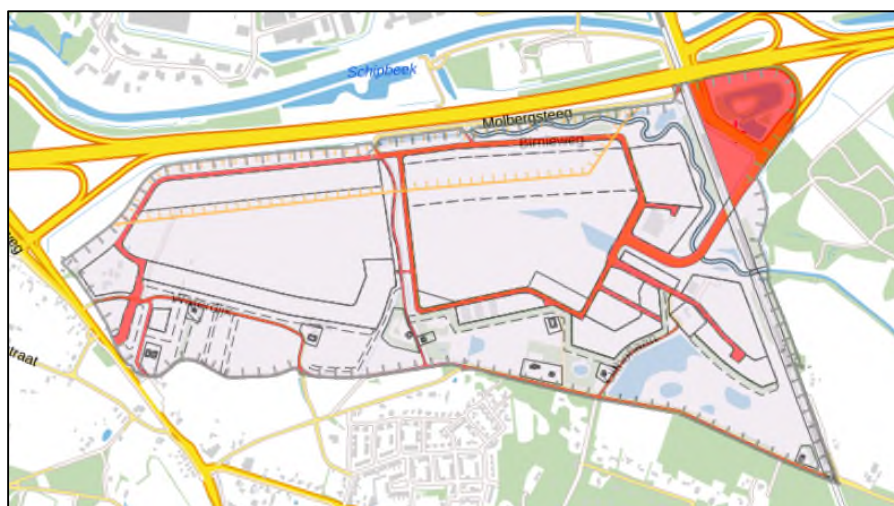
⁴ Zie o.a. ABRS d.d. 21 september 2011 met zaaknummer 201100979/1/H2, inzake gemeente Westvoorne.

bij de bestemmingsplannen "A1 Bedrijvenpark" en "A1 Bedrijvenpark, herziening oost". Op basis van het voorgaande is de adviseur van oordeel dat deze wijziging geen planologisch nadeel voor de te beoordelen objecten met zich meebrengt.

De adviseur heeft echter wel geconstateerd dat de hoofdontsluitingsstructuur anders wordt ingericht:



Afbeelding 4: huidige inrichting van de hoofdontsluitingsstructuur.



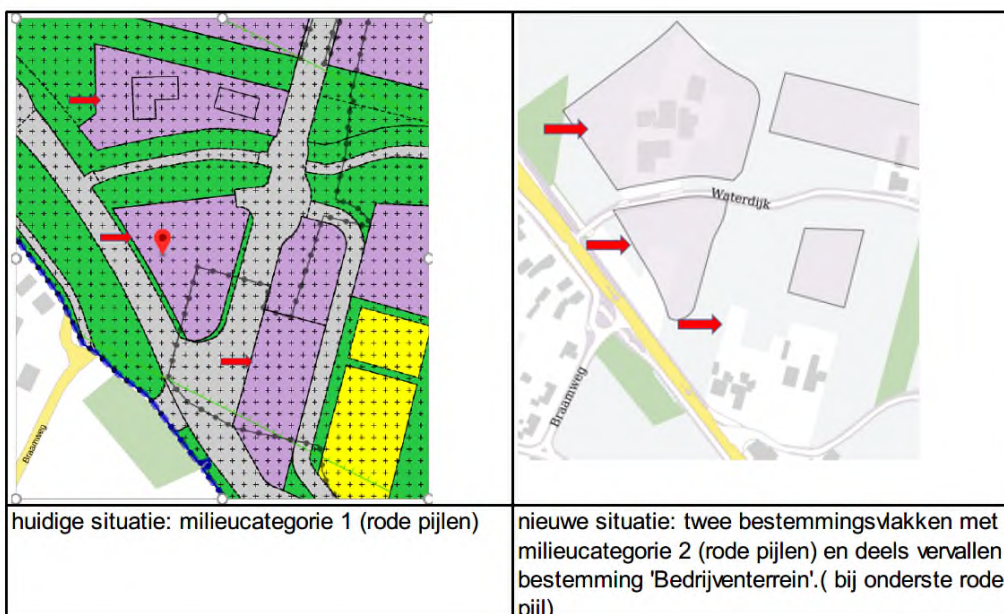
Afbeelding 5: : toekomstige inrichting van de hoofdontsluitingsstructuur.

De hoofdontsluitingsstructuur komt onder het toekomstige planologische regime voor een aantal objecten verder weg te liggen. Voor het overige blijft de hoofdontsluitingsstructuur op een gelijke afstand. Zodoende leidt de planologische wijziging voor de te beoordelen objecten niet tot planologisch nadeel.

5.2.2 Opschaling van de milieucategorie

De tweede wijziging betreft het toelaten van bedrijven in maximaal milieucategorie 2:

"in een klein deel van het zuidoostelijke deel van het plangebied geldt op grond van de vigerende bestemmingsplannen de bestemming 'Bedrijventerrein', met de aanduiding 'bedrijf' tot en met categorie 1; in het nieuwe bestemmingsplan zijn hier bedrijven in maximaal milieucategorie 2 toegelaten. Een regionaal bedrijventerrein is niet aantrekkelijk voor bedrijven in categorie 1 en activiteiten in milieucategorie 2 passen, eventueel onder voorwaarden (bijvoorbeeld voor wat betreft laden en lossen) in de omgeving".



Afbeelding 6: huidige en toekomstige situatie.

Uit de bovenstaande verbeelding valt op te maken dat een deel van de bestemming 'Bedrijventerrein' komt te vervallen. Voor de overige twee bestemmingsvlakken geldt dat binnen de vlakken de milieucategorie 2 het maximaal toelaatbare wordt. Thans is milieucategorie 1 het maximaal toelaatbare. De opschaling van de milieucategorie (van categorie 1 naar 2) neemt in beginsel een intensiever gebruik van de gronden met zich mee. Immers, binnen categorie 2 zijn meer vormen van bedrijvigheid toegestaan dan in categorie 1.

In de directe omgeving van dit deel van het plangebied zijn een aantal objecten gelegen, te weten Deventerweg 97 t/m 115 te Epse en de Braamweg 1 t/m 5 te Epse. Gelet op het feit dat het bestemmingsplan "A1 Bedrijvenpark 2020" voornamelijk conserverend van aard is, oordeelt de adviseur dat de er geen sprake is van enig uitzichthinder en een toename van schaduwhinder dan wel vermindering van zonlichttoetreding.

Gelet op de afstand tussen de bestaande woningen en de bestemming 'Bedrijventerrein', zijnde minimaal 55 meter, acht de adviseur een toename aan licht-, geluid- en privacyhinder eveneens niet aannemelijk. Hierbij zijn de gebruiksmogelijkheden onder zowel het huidige

regime en de directe omgeving betrokken. De objecten zijn direct gelegen aan de N348 en in de dichte nabijheid van de A1 (relevant voor de objecten aan de Deventerweg), waar al de nodige hinder vanuit gaat. Tevens merkt de adviseur op dat de objecten tegenover een grootschalig bedrijventerrein zijn gelegen, waar reeds intensievere bedrijfsactiviteiten mogelijk zijn dan milieucategorie 2. Met andere woorden: de objecten hebben thans hinder te dulden vanuit de directe omgeving en eveneens van de intensieve gebruiksmogelijkheden binnen het bedrijventerrein.

Ook van verkeer- en parkeerhinder is geen sprake. Hoewel een bedrijf in milieucategorie 2 intensiever is dan een bedrijf in categorie 1, hebben de objecten verkeerhinder te dulden door de verkeersbewegingen op de N348 en van vrachtverkeer ten behoeve van het bedrijventerrein. Enige toename van verkeerhinder die de opschaling van de milieucategorie met zich meebrengt, zal naar het oordeel van de adviseur opgaan in het bestaande verkeersbeeld.

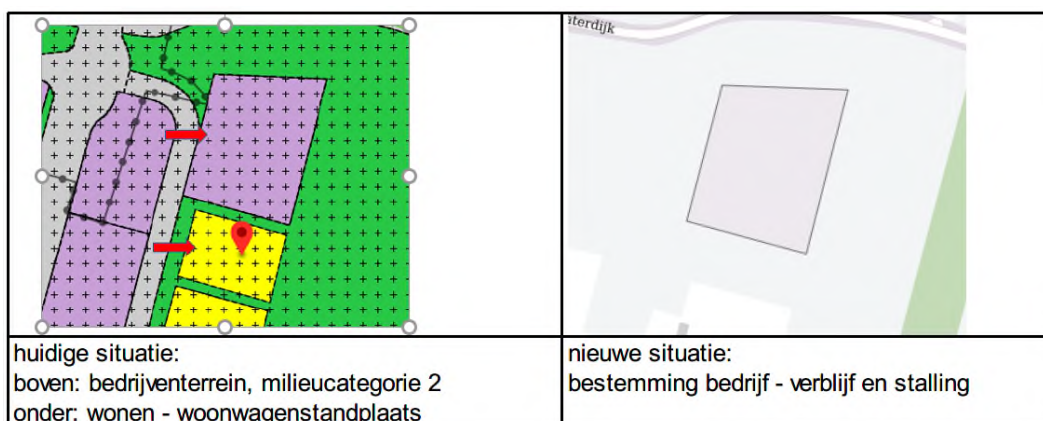
Tot slot merkt de adviseur op dat de objecten direct tegenover een bedrijventerrein zijn gelegen. Dit zal onder het toekomstige planologische regime niet anders zijn. Met andere woorden: het karakter van de omgeving wijzigt niet, waardoor de objecten niet aan situeringsswaarde zullen inboeten.

Voor alle overige te beoordelen objecten is de adviseur van oordeel dat deze op een dusdanige afstand van dit deel van het plangebied zijn gelegen dat enig planologisch nadeel is uit te sluiten.

5.2.3 De functie 'Bedrijf – verblijf en stalling'

Het toekomstige plangebied zorgt eveneens vorm een ruimer gebruik van opslagmogelijkheden:

"de locatie voor de woonwagenstandplaats wordt verschoven naar het noorden en krijgt de functie 'Bedrijf – verblijf en stalling'. De reden hiervoor is dat er ook opslag van kermismateriaal plaatsvindt, wat een ruimer gebruik is dan het wonen in woonwagens".



Afbeelding 7: huidige en toekomstige situatie.

Uit de bovenstaande afbeelding blijkt dat het noordelijk deel van de woonbestemming is vervallen. De woonwagenstandplaatsen zijn naar het noorden (onder de functie 'Bedrijf-verblijf en stalling') verplaatst. Het maximale aantal standplaatsen blijft gelijk.

Op een afstand van circa 125 meter tot dit deel van het plangebied zijn twee objecten gelegen, namelijk Deventerweg 48 en 50 te Epse. Gelet op het feit dat het bestemmingsplan "A1 Bedrijvenpark 2020" voornamelijk conserverend van aard is, oordeelt de adviseur dat de er geen sprake is van enig uitzichthinder en een toename van schaduwhinder dan wel vermindering van zonlichttoetreding.

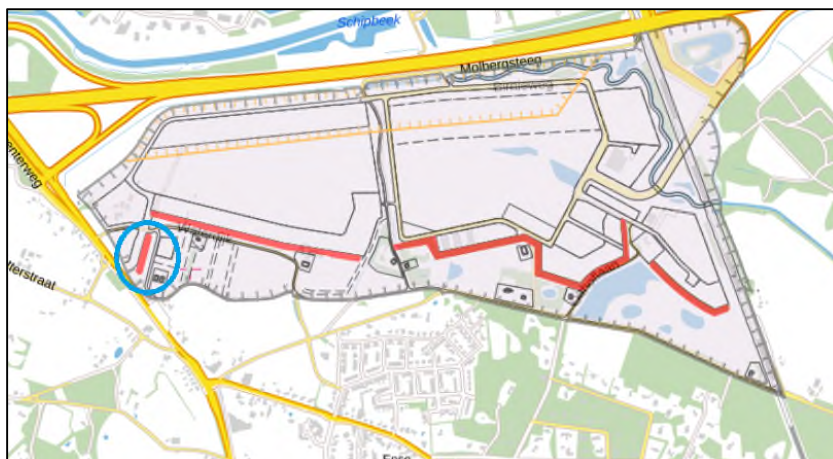
Ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden oordeelt de adviseur als volgt. Onder het huidige regime hebben de desbetreffende gronden de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'. Deze bestemming maakt onder het toekomstige planologische regime plaats voor de functie 'Bedrijf - verblijf en stalling' waarbinnen enkel mobiele verblijfsvoorzieningen en stalling voor kermis- en andere soortgelijke attracties zijn toegestaan. De gebruiksmogelijkheden worden beperkt. Niet iedere bedrijfsactiviteit binnen categorie 2 is immers meer toegestaan. De adviseur is van oordeel dat de stalling van kermis- en andere soortgelijke attracties niet nadeliger is dan de bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 2. Derhalve is er voor de objecten geen sprake van een planologisch nadeel in de zin van privacy-, licht-, geluid-, verkeer- en parkeerhinder. Deze wijziging leidt eveneens niet tot een wijziging van het karakter van de directe omgeving, waardoor de objecten niet aan situeringswaarde zullen inboeten.

Voor alle overige te beoordelen objecten is de adviseur van oordeel dat deze op een dusdanige afstand van dit deel van het plangebied zijn gelegen dat enig planologisch nadeel is uit te sluiten.

5.2.4 Verplaatsing grondwal

Zoals uit de toelichting behorende bij het bestemmingsplan "A1 Bedrijvenpark 2020" blijkt wordt de grondwal over een kleine afstand verplaatst. Vanuit de gemeente is het volgende aangegeven:

"de grondwal wordt op een andere locatie aangelegd; De grondwal liep eerder geheel door richting Deventerweg (oost-west) en is nu voor een klein deel omgebogen naar een noord-zuid grondwal".



Afbeelding 8: de grondwal in het toekomstige planologische regime. Het deel gelegen in de blauwe cirkel betreft de wijziging.

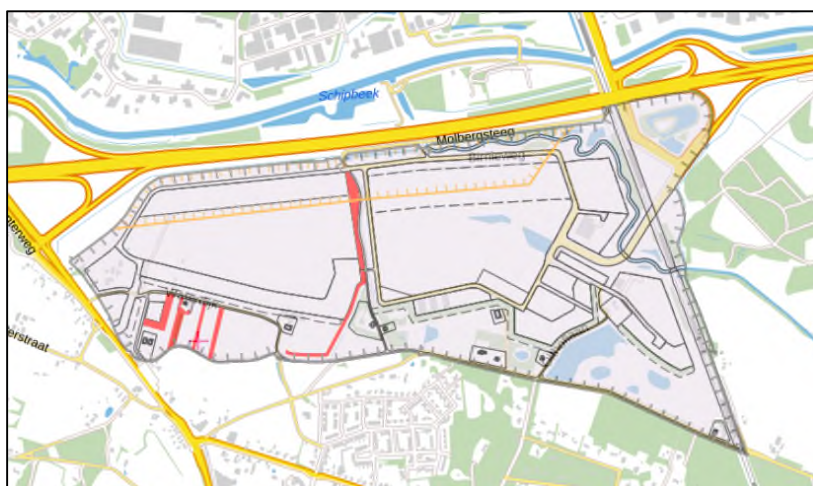
Op een afstand van circa 60 meter is het object Deventerweg 50 te Epse van de grondwal gelegen. Het object Deventerweg 48 te Epse is op een afstand van circa 100 meter van de grondwal gelegen.

De grondwal bevindt zich op gronden die onder het huidige regime zijn bestemd tot 'Bedrijventerrein'. Hier zijn bedrijven toegestaan die vallen in de milieucategorieën 1 en 2. Binnen deze bestemming is hoofdbebouwning tot 8 meter hoog meter toegestaan. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 75%. De bedrijfsbestemming komt te vervallen en maakt plaats voor een grondwal. De adviseur is van oordeel dat de aanleg van een grondwal niet nadeliger is dan een bedrijfsbestemming, waar een aantrekkende werking vanuit gaan. Van uitzichtshinder en een verminderde zonlichttoetreding dan wel toename aan schaduwshinder is geen sprake. Ook ten aanzien van omgevingshinder en een verminderde situeringswaarde is de adviseur van oordeel dat een bedrijfsbestemming meer nadeel met zich meebrengt dan een grondwal. Volledigheidshalve merkt de adviseur op dat onder het huidige regime reeds compenserende en mitigerende maatregelen zijn opgenomen. Alles overwegende oordeelt de adviseur dat er geen sprake is van een planologisch nadeel ten aanzien van de grondwal.

Voor alle overige te beoordelen objecten is de adviseur van oordeel dat deze op een dusdanige afstand van dit deel van het plangebied zijn gelegen dat enig planologisch nadeel is uit te sluiten.

5.2.5 Houtwal

In het toekomstige bestemmingsplan zijn "in het zuidelijk deel van het plangebied compenserende maatregelen voorzien voor de das". Zie de onderstaande verbeelding:



Afbeelding 9: de locaties voor de houtwallen.

Op een afstand van circa 50 meter is het object aan de Deventerweg 48 te Epse van de houtwal gelegen. Het object aan de Deventerweg 50 is op circa 100 meter van de houtwal gelegen.

De houtwallen zijn gelegen op de huidige bestemming 'Groen' met de functieaanduiding 'natuur- en landschapswaarden'. Binnen deze bestemming zijn reeds groenvoorzieningen en groenvoorzieningen met landschaps- en natuurwaarden mogelijk. Gelet op de afstand en het feit dat er reeds groenvoorzieningen met natuurwaarden op de desbetreffende gronden mogelijk zijn, acht de adviseur het planologisch vastleggen van de houtwal op de desbetreffende locatie niet nadelig. De gebruiksmogelijkheden op deze gronden en de situering van de houtwal ten opzichte van de objecten leidt niet tot een toename van uitzicht-, schaduw- en omgevingshinder. Ook van een wijziging van het karakter van de directe omgeving is geen sprake, waardoor de objecten niet aan situeringswaarde hebben ingeboet.

Voor alle overige te beoordelen objecten is de adviseur van oordeel dat deze op een dusdanige afstand van dit deel van het plangebied zijn gelegen dat enig planologisch nadeel is uit te sluiten.

5.2.6 Duurzaamheid en natuurinclusief bouwen

De laatste wijziging betreft voorschriften ten aanzien van duurzaamheid en natuurinclusief bouwen, zoals is opgenomen in artikel 24 (Bouwregel 29) van de functieregels behorende bij het toekomstige bestemmingsplan.

Bouwregel 29 is van toepassing op de functie 'Bedrijventerrein'. Gebouwen binnen deze functie mogen enkel worden opgericht indien voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen onder artikel 24.2 van de functieregels behorende bij het toekomstige bestemmingsplan. Ten eerste is de adviseur van oordeel dat de functie 'Bedrijventerrein' op een dusdanige afstand van de door de gemeente aangegeven te beoordelen objecten is gelegen, waardoor enig merkbaar hinder vanuit die objecten niet aannemelijk is. Ten tweede is de adviseur van oordeel dat de regels omtrent duurzaamheid en natuurinclusief bouwen uitvoeringsregels zijn die bij het oprichten van gebouwen in acht moeten worden genomen. Enig hinder van deze maatregelen is niet te verwachten. Ten derde merkt de adviseur op dat ook in het huidige planologisch regime regels opgenomen zijn binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' die soortgelijke maatregelen (compenserende en mitigerende maatregelen) vereisen.

Voor alle te beoordelen objecten is de adviseur van oordeel dat enig planologisch nadeel is uit te sluiten.

5.2.7 Conclusie

Uit de bovenstaande schadeanalyse kan worden geconcludeerd dat met de beoogde toekomstige planologische wijziging van de gronden binnen de projectlocatie er voor de eigenaren van de door de gemeente aangegeven te beoordelen objecten geen sprake kan zijn van planologisch nadeel dat voor tegemoetkoming in aanmerking kan komen. Hierbij is rekening gehouden met de afstand en de aangegeven wijzigingen.

6 Schadewaardering en normaal maatschappelijk risico

Gelet op de conclusies uit het vorige hoofdstuk komt de adviseur niet toe aan de schadewaardering en het beoordelen van het normaal maatschappelijk risico.

7 Advies

Het voorgaande overwegende wordt de kans op verwezenlijking van voor tegemoetkoming ex artikel 6.1 Wro in aanmerking komende planschade, als gevolg van de beoogde planologische wijziging zoals in de onderhavige risicoanalyse beoordeeld, niet reëel geacht ten aanzien van de door de gemeente aangegeven te beoordelen objecten.

Zwolle, 22 januari 2020

Namens Thorbecke B.V.,

De heer mr. G.J.P.M. Bosch, *jurist*

Mevrouw J. Scheffer, *jurist*

Namens deze,



De heer mr. G.J.P.M. Bosch