Motivering Wijzigingsbesluit Omgevingsbesluit - bedrijfsverzamelgebouwen en opslag- en/of garageboxen

2 juni 2026

Gemeente Deventer

Algemeen

De gemeente Deventer hanteert een gefaseerde aanpak voor de opbouw van het omgevingsplan. Dit betekent dat het plan niet in één keer integraal wordt vastgesteld, maar stapsgewijs wordt ontwikkeld, bijvoorbeeld per gebied, per gebiedsontwikkeling of per thema. Aanpassingen aan het omgevingsplan vinden plaats op het moment dat daar aanleiding toe is, waardoor het plan geleidelijk wordt aangevuld naar één integraal omgevingsplan als bedoeld in de Omgevingswet.

Gemeenten hebben tot en met de overgangsperiode de ruimte om het tijdelijke deel van het omgevingsplan geleidelijk om te vormen naar een samenhangend en gebiedsdekkend geheel. Gebiedsgerichte wijzigingen worden verwerkt in de hoofdstructuur van het omgevingsplan. Voor specifieke gebiedsontwikkelingen is ervoor gekozen deze afzonderlijk te reguleren in hoofdstuk 17. Thematische wijzigingen worden per onderwerp beoordeeld, waarbij steeds een zelfstandige afweging wordt gemaakt.

Daarnaast wordt in regionaal verband, binnen de samenwerking SPRONG, gewerkt aan de verdere ontwikkeling van het omgevingsplan. Dit proces bevindt zich nog in een beginnende fase, waardoor eerder gemaakte keuzes, bijvoorbeeld ten aanzien van de structuur, in de toekomst nog kunnen worden aangepast.

Inhoud

1. Aanleiding 4
2. Doel van deze omgevingsplanwijziging 5
3. Planbeschrijving 5
4. Milieubeoordeling 5
5. Instructieregels 6
   5.1 Rijk 6
   5.2 Provincie 6
   5.3 Gemeentelijk beleid 7
6. Uitvoerbaarheid 10
   6.1 Participatie 10
   6.2 Economische uitvoerbaarheid 10
7. Integrale afweging 10

1. Aanleiding

De gemeente Deventer staat voor de opgave om de schaarse ruimte – waaronder die voor werken – doelgericht, duurzaam en toekomstbestendig te benutten. In de afgelopen jaren is gebleken dat de ongerichte groei van kleinschalige bedrijfsunits, opslag- en garageboxen een structurele spanning veroorzaakt met deze doelstelling. Waar deze ontwikkeling aanvankelijk aansloot bij een bestaande marktvraag, is inmiddels sprake van een situatie waarin het aanbod is doorgeschoten, terwijl de functionele behoefte vanuit het reguliere bedrijfsleven juist is afgenomen. Dit leidt niet alleen tot een overaanbod met leegstand of ongewenst gebruik tot gevolg, maar ook tot een aantasting van de ruimtelijke, economische en sociaal-maatschappelijke kwaliteit van bedrijventerreinen. Het gaat momenteel om zo'n 350+ kleinschalige units verspreid over tientallen verzamelgebouwen en 6 (grote) opslagboxen-formules.

Daarbij komt dat de toename van kleinschalige units gepaard gaat met bredere ongewenste effecten. De (wild)groei van dit vastgoedsegment resulteert in versnippering van bedrijfskavels, verhoogde druk op de openbare ruimte (verkeersbewegingen, parkeren, buitenopslag en -stalling), een verhoogd risico op oneigenlijk gebruik en ondermijning en een rommeliger ruimtelijk beeld.

Tezamen neemt hierdoor de al schaarse ruimte voor ons MKB- en grootbedrijf (dat afhankelijk is van vestiging op de bedrijventerreinen) af en komt het werk- en vestigingsklimaat verder onder druk te staan. Dit vraagt om een herijking van de planologische mogelijkheden in het omgevingsplan.

Reikwijdte

Vanwege het hierboven genoemde heeft de gemeenteraad op 21 mei 2025 een voorbereidingsbesluit genomen ter regulering van kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen en opslagunits, geldend voor het gehele ambtsgebied van de gemeente. De in dit voorbereidingsbesluit opgenomen regels zijn omgezet naar regels over gebruiksactiviteiten binnen de bestemmingen 'bedrijf' en 'bedrijventerrein'.

In het voorbereidingsbesluit zijn voorbeschermingsregels gesteld die het verbieden om binnen de locaties 'bedrijf' en 'bedrijventerrein' een nieuwe gebruiksactiviteit te starten die betrekking heeft op bedrijfsverzamelgebouwen met één of meer eenheden die kleiner zijn dan 200m^2 en/of het realiseren van opslag- en garageboxen.

Het verbod is niet gericht op het beëindigen van bestaande activiteiten (doen verdwijnen van bestaande locaties), maar op het voorkomen van verdere uitbreiding op nieuwe ongewenste locaties. Kleinschalige bedrijfsunits, opslag- en garageboxen die legaal zijn gerealiseerd vóór de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit (23 mei 2025) zullen in beginsel worden uitgezonderd van de voorgestelde omgevingsplanwijziging. Aanvragen die voor deze datum zijn binnengekomen zijn/worden ook onder de 'oude' regelgeving behandeld. Zo voorkomen we uitsterfconstructies, scheppen we duidelijkheid en toekomstperspectief en blijft er voldoende ruimte voor kleinschalige bedrijfs- en opslagruimte in Deventer.

Los van de voorbeschermingsregels, blijven de regels van het vigerende omgevingsplan (tijdelijke deel omgevingsplan) voor bedrijfskavels onverminderd van kracht.

De voorbeschermingsregels voor de voorbereiding van nieuwe regels in het omgevingsplan vervallen na 1 jaar en 6 maanden. Als de wijziging van het omgevingsplan met de nieuwe regels binnen 1 jaar en 6 maanden is bekendgemaakt, dan vervalt de voorbereidingsbescherming op het

moment dat de nieuwe regels in het omgevingsplan in werking treden. Daarom is deze wijziging van het omgevingsplan beoogd.

2. Doel van deze omgevingsplanwijziging

Deze omgevingsplanwijziging heeft als doel de schaarse ruimte voor werken in Deventer beter te beschermen en doelmatig in te zetten door de ongewenste toename van kleinschalige bedrijfsunits en opslag- en garageboxen te begrenzen.

Als geen verbodsregels gesteld zouden worden voor deze bedrijfsactiviteiten zou dat betekenen dat de situatie van voor het voorbereidingsbesluit weer van toepassing wordt op 21 november 2026. Op dat moment komt het voorbereidingsbesluit namelijk wettelijk gezien te vervallen indien de voorbeschermingsregels niet zijn verwerkt in het omgevingsplan. Schaarse ruimte op het bedrijventerrein wordt dan mogelijk (zeer waarschijnlijk) verder ingevuld met kleine units in bedrijfsverzamelgebouwen en het aantal locaties met opslag- en garageboxen zal ook toenemen.

Op locaties waar deze ontwikkelingen in potentie met zwaarwegende argumenten toch gewenst zouden kunnen zijn, is de mogelijkheid om die specifieke ontwikkeling toch mogelijk te maken met een vergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

3. Planbeschrijving

Met deze eerste wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Deventer worden de volgende vernieuwingen aangebracht in de regels voor bedrijfsactiviteiten:

- Er komt een verbod om binnen de locatie ‘bedrijfsverzamelgebouwen – verbod’ een gebouw als bedrijfsverzamelgebouw te gebruiken waarvan één of meerdere units kleiner is dan 200m2.
- Er komt een verbod om binnen de locatie ‘opslag- en garageboxen – verbod’ een gebouw te gebruiken als opslag- en/of garageboxen’.

De regels op het gebied van bedrijventerreinen bij deze eerste wijziging van het omgevingsplan zijn een beleidsvernieuwing. Het gaat in dit geval om een thematische wijziging van het omgevingsplan. Los van deze wijzigingen blijven de regels van het tijdelijke deel omgevingsplan, de bestemmingsplannen die gelden voor de locaties, onverminderd van kracht.

4. Milieubeoordeling

Bepaalde activiteiten kunnen gevolgen hebben voor het milieu. Op grond van de Omgevingswet is de gemeente verplicht om deze mogelijke milieueffecten in beeld te brengen, onder andere door het opstellen van een milieueffectrapportage (mer). Een mer-beoordeling is verplicht voor activiteiten die zijn opgenomen in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Het doel daarvan is om te beoordelen of sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieueffecten en, als dat zo is, hoe deze effecten zo veel mogelijk kunnen worden voorkomen of beperkt.

De in deze wijziging opgenomen regels voor bedrijfsactiviteiten zien niet op nieuwe activiteiten zoals bedoeld in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarmee hebben deze regels

geen betrekking op nieuwe activiteiten die in de zin van het Omgevingsbesluit mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen met zich mee kunnen brengen.

5. Instructieregels en kaders gemeente

Het Rijk en provincies kunnen algemene regels stellen waarmee zij andere bestuursorganen, zoals gemeenten, uitleggen hoe die organen bepaalde taken of bevoegdheden moeten uitoefenen. Dit zijn instructieregels.

5.1 Instructieregels Rijk

Voor instructieregels van het Rijk waaraan gemeenten gehoor dienen te geven bij het opstellen van het omgevingsplan dient afdeling 5.1 van het Bkl geraadpleegd te worden. In deze afdeling worden verschillende instructies gegeven, zoals instructies over geluid (paragraaf 5.1.4.2) en geur (paragraaf 5.1.4.6.) In het Bkl zijn geen instructieregels terug te vinden waar de gemeente zich moet aan houden bij het wijzigen van de regels voor bedrijfsactiviteiten als het gaat om het beperken van de mogelijkheden ten opzichte van huidige mogelijkheden voor het gebruik van bedrijfspanden.

5.2 Instructieregels provincie

De instructieregels van de provincie Overijssel met betrekking tot het omgevingsplan van de gemeente zijn opgenomen in de provinciale Omgevingsverordening, als doorwerking van het in de provinciale Omgevingsvisie opgenomen beleid. In paragraaf *4.5.3. Werklocaties* wordt ingegaan op de regels specifiek voor bedrijven.

Het gaat om artikel 4.26a (bedrijventerreinen en milieuzonering) en 4.26b (aanwijzing watergebonden bedrijventerreinen).

Hiermee beoogd de provincie beter te sturen op het behoud van HMC (hogere milieu categorie 3, 4 ,5) bedrijventerreinen en watergebonden kavels. De instructieregel voor bedrijventerreinen waar op grond van het geldende omgevingsplan activiteiten in milieucategorie 3, 4 en 5 zijn toegestaan, verplicht gemeenten om de milieugebruiksruimte die nu geregeld is, te handhaven. Er komt bij deze instructieregel geen kaart: bepalend is wat er in het omgevingsplan nu al is geregeld voor zwaardere bedrijvigheid. Om te voorkomen dat ook gewenste transities op of in de nabijheid van dit type bedrijventerreinen door het verbod op inperking van milieugebruiksruimte worden getroffen, is in lid 2 de mogelijkheid om af te wijken ingebouwd (specifiek voor een hier opgenomen locatie-lijst).

De instructieregel voor watergebonden bedrijventerreinen verplicht gemeenten om in hun omgevingsplan te regelen dat zich hier alleen watergebonden bedrijven kunnen vestigen. De bedrijventerreinen waarvoor deze instructieregel gaat gelden, worden in de Omgevingsverordening aangewezen en op kaart gezet. De opdracht aan de gemeente is om binnen de aangewezen gebieden niet-watergebonden bedrijven in het omgevingsplan ‘specifiek te bestemmen’. Wanneer deze zittende bedrijven op deze locatie stoppen, moeten hun opvolgers wel weer watergebonden zijn. Deze constructie moet ervoor zorgen dat aangewezen watergebonden bedrijventerreinen op termijn weer beschikbaar komt voor bedrijven die wel gebruik maken van het water of afhankelijk zijn van vervoer over water.

Relatie tot voorgestelde verbodsregel(s)

Door het uitsluiten (voorkomen van realisatie van nieuwe) kleinschalige units, opslag- en garageboxen op aangewezen bedrijventerreinen wordt voorkomen dat ruimte die bedoeld is voor (grootschaligere) bedrijven in hogere milieucategorieën wordt ingenomen door laagwaardige-, mengbare en/of niet-bedrijfsfuncties. Dergelijke functies benutten de aanwezige milieuruimte niet, maar belemmeren wel de vestiging en ontwikkeling van zwaardere bedrijvigheid. Met de voorliggende omgevingsplanwijziging stuurt de gemeente dus op een doelmatige benutting van schaarse bedrijventerreinen. Dit is in lijn met de provinciale instructieregel om de bestaande milieugebruiksruimte op dit type bedrijventerreinen te behouden en beter te benutten.

Voor zover het watergebonden bedrijventerreinen betreft, voorkomt de gemeente met deze regels dat kleinschalige units en opslagboxen, zijnde niet-watergebonden activiteiten, langdurig beslag leggen op kavels die juist bedoeld zijn voor bedrijven die afhankelijk zijn van vervoer over water. Hiermee dragen we bij aan het provinciale uitgangspunt dat dergelijke locaties beschikbaar blijven voor watergebonden bedrijvigheid.

5.3 Gemeentelijk beleid

In de omgevingsvisie 2019 en de ontwerp-omgevingsvisie 2026 zijn de volgende doelen omschreven:

Zuinig en doelgericht gebruik van bedrijventerreinen

De Omgevingsvisie Deventer 2019 introduceert het principe van “verzilveren van het bestaande”. Dit houdt in dat schaarse ruimte, waaronder bedrijventerreinen, primair moet worden benut voor functies die daar functioneel afhankelijk van zijn en die een structurele bijdrage leveren aan de lokale en regionale economie. Kleinschalige bedrijfsunits voorzien weliswaar in een aanwezige behoefte vanuit kleinere bedrijven en startende ondernemers, maar de enorme vlucht die de ontwikkeling van deze units heeft genomen in de afgelopen jaren staat allang niet meer in verhouding met de marktvraag vanuit het MKB en grootbedrijf en is vooral gedreven door de beleggingsmarkt. Opslag en garageboxen voorzien vooral in een particuliere (niet bedrijfs-) behoefte. Deze functies verdringen Deventer bedrijven die veel meer toegevoegde waarde en werkgelegenheid bieden.

Door in het omgevingsplan het vestigen van dergelijke functies op nieuwe plekken te verbieden, geeft de gemeente concreet invulling aan dit zuinigheidsprincipe. Het voorkomt dat strategische werkgebieden worden benut voor functies die ook elders kunnen plaatsvinden en borgt dat beschikbare kavels beschikbaar blijven voor bedrijven met een hogere toegevoegde waarde.

Bescherming en benutting van schaarse (milieu)ruimte

In de Ontwerp-Omgevingsvisie 2026 wordt milieuruimte expliciet benoemd als een schaarse hulpbron, vergelijkbaar met de fysieke ruimte. Geluid, geur, verkeer, externe veiligheid, energie-infrastructuur en netcapaciteit bepalen gezamenlijk welke typen bedrijvigheid zich op een terrein kunnen vestigen. Bedrijventerreinen zijn juist bedoeld om ruimte te bieden aan bedrijven in hogere

milieucategorieën, die vanwege hun milieubelasting niet goed passen binnen woon- en gemengde woonwerkmilieus.

Het toelaten van kleinschalige bedrijfsunits en opslagconcepten kan deze milieuruimte ondoelmatig vastleggen. Hoewel deze functies zelf vaak een lage milieubelasting hebben, beperken zij door hun aanwezigheid en gevoeligheid de mogelijkheden voor functiemenging en voor vestiging of uitbreiding van bedrijven met een hogere milieucategorie. Het verbod in het omgevingsplan voorkomt dat milieuruimte versnipperd en feitelijk uitgeput raakt door functies waarvoor deze ruimte niet noodzakelijk is.

Sturing op verkaveling en toekomstbestendigheid

De Ontwerp-Omgevingsvisie 2026 benoemt verkaveling als een belangrijke beleidsknop voor toekomstbestendige werkgebieden. Bedrijventerreinen moeten beschikken over kavels die schaalbaar zijn en kunnen meebewegen met economische ontwikkelingen, verduurzaming en circulaire ambities. Een fijnmazige verkaveling, zoals die ontstaat bij kleinschalige units en garageboxen, leidt tot een langdurige fixatie van perceelsstructuren en eigendomssituaties. Dit belemmert herstructurering en collectieve oplossingen op het gebied van energie, mobiliteit en klimaatadaptatie.

Door nieuwe kleinschalige verkaveling tegen te gaan, bewaart het omgevingsplan de flexibiliteit van bedrijventerreinen op de lange termijn. Daarmee wordt voorkomen dat kortetermijnontwikkelingen de toekomstige ontwikkel- en transformatiekracht van werkgebieden onevenredig beperken.

Voorkomen van toenemende vraag nieuw te realiseren bedrijventerreinen

Zowel in de Omgevingsvisie 2019 als in de Ontwerp Omgevingsvisie 2026 wordt benadrukt dat intensivering, herstructurering en beter benutten van bestaande werkgebieden de voorkeur geniet boven het toevoegen van extra bedrijventerrein buiten de bestaande stad. Zo voorkomen we dat de huidige geprogrammeerde behoefte aan nieuw te realiseren bedrijventerrein – nodig om de bestaande bedrijventerreinen te revitaliseren en herstructureren en delen van de Centrum&Schil te kunnen transformeren naar gemengde woonwerkmilieus – niet alsmaar groter wordt.

Kleinschalige bedrijfs- en opslagunits vergroten de ruimtevraag zonder dat zij evenredig bijdragen aan economische groei, innovatie en/of werkgelegenheid. Hierdoor versterken zij indirect de druk om nieuwe terreinen te ontwikkelen. Het verbod in het omgevingsplan op nieuwvestiging draagt bij aan het doorbreken van deze dynamiek en ondersteunt de beleidslijn om zorgvuldig en terughoudend om te gaan met nieuwe uitbreidingen. De Omgevingsvisie 2019 benadrukt dat de kwaliteit en doelmatigheid van de openbare ruimte randvoorwaardelijk is voor economische vitaliteit. Voor werkgebieden betekent dit dat de inrichting van kavels, wegen, parkeren en logistiek moet bijdragen aan een ordelijk, veilig en efficiënt functionerend terrein. De visie waarschuwt impliciet voor ontwikkelingen die leiden tot een versnipperd en rommelig ruimtelijk beeld, omdat dit de ruimtelijke kwaliteit en het functioneren van gebieden aantast.

Kleinschalige bedrijfsunits en opslagboxen hebben in de praktijk vaak een sterk individueel kavelgebruik met veel inritten, hekwerken, parkeerplaatsen en privéopslag in de openbare ruimte. Hierdoor neemt de druk op de openbare ruimte toe en ontstaat een minder samenhangend en

minder logisch ingericht bedrijventerrein. Vanuit de visie 2019 is dit onverenigbaar met het streven om werkgebieden efficiënt en toekomstbestendig te beheren.

In de ontwerp-omgevingsvisie 2026 wordt de kwaliteit van de openbare ruimte explicieter gekoppeld aan brede welvaart, veiligheid en gezondheid: werkgebieden worden niet langer uitsluitend functioneel benaderd, maar ook als plekken waar verblijfskwaliteit, profilering en ruimtelijke samenhang van belang zijn. Een verdere toename van kleinschalige units leidt tot versnippering van eigendom en inrichting, wat het realiseren van dergelijke collectieve ingrepen bemoeilijkt. Het weren van nieuwe units ondersteunt daarmee direct de beleidslijn om de openbare ruimte op bedrijventerreinen doelmatig, overzichtelijk en beheersbaar te houden.

Mobiliteit en bereikbaarheid

De Omgevingsvisie 2019 benoemt mobiliteit expliciet als ordenend principe. Bedrijventerreinen moeten goed bereikbaar zijn voor vrachtverkeer, werknemers en hulpdiensten, waarbij onnodige verkeersbewegingen worden voorkomen. De visie benadrukt het belang van een logische verkeersstructuur en het beperken van verkeersaantrekkende functies op plekken waar de infrastructuur daar niet op is ingericht.

Kleinschalige bedrijfs- en opslagunits genereren relatief veel verkeersbewegingen per vierkante meter, vaak met een mix van personenauto's, bestelbusjes en incidenteel vrachtverkeer. Dit leidt tot een meer diffuus verkeerspatroon, extra parkeerdruk en verkeersonveiligheid, terwijl de bijdrage aan structurele werkgelegenheid beperkt is. Deze mobiliteitseffecten stonden al haaks op de uitgangspunten van de visie 2019.

De ontwerp-omgevingsvisie verbindt mobiliteit nadrukkelijk aan duurzaamheid, gezondheid en netcapaciteit. Er wordt gestuurd op bundeling van verkeersstromen, efficiënt gebruik van infrastructuur en beperking van onnodige autobewegingen. Werkgebieden moeten goed functioneren binnen het stedelijk mobiliteitssysteem en mogen dit systeem niet disproportioneel belasten.

Nieuwe kleinschalige units passen hier slecht bij, omdat zij veel individuele verplaatsingen veroorzaken en weinig kansen bieden voor gedeelde logistiek, collectief parkeren of slimme mobiliteitsoplossingen. Door deze functies uit te sluiten, ondersteunt het omgevingsplan de visie om mobiliteit te concentreren, te verduurzamen en beheersbaar te houden.

Veiligheid en beheersbaarheid

In de visie 2019 wordt veiligheid genoemd als integraal onderdeel van een goed functionerende leefomgeving. Voor bedrijventerreinen betekent dit sociale veiligheid, verkeersveiligheid en beheersbaarheid voor toezicht en handhaving (tegengaan ondermijning). Versnipperde, kleinschalige ontwikkelingen maken toezicht lastiger en vergroten het risico op ongewenst en illegaal gebruik.

De ontwerpvisie 2026 gaat hier explicieter op in door beheersbaarheid en handhaafbaarheid te koppelen aan ruimtelijke keuzes. Werkgebieden moeten overzichtelijk blijven, met duidelijke functies en een logische structuur. Kleinschalige opslag- en garageboxen worden gezien als functies waarbij het risico op oneigenlijk gebruik groter is en waarbij toezicht complexer wordt.

Het beperken van nieuwe vestigingen draagt daarmee bij aan een veilig en controleerbaar ruimtelijk systeem.

Conclusie

De regels doen geen afbreuk aan de overige doelen van de omgevingsvisie 2019 dan wel de ontwerp-Omgevingsvisie 2026.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Participatie

De wijziging van de regels voor bedrijventerreinen is voorafgegaan aan een voorbereidingsbesluit, dat onder geheimhouding genomen is, waar dus ook geen formeel participatietraject voor is doorlopen. Wel was het voorbereidingsbesluit juist de consequentie van een nadrukkelijke oproep vanuit het Deventer Economic Board (DEB) en meerdere vooraanstaande bedrijfs-makelaars aan de gemeente. Voor de omzetting van het voorbereidingsbesluit naar planregels is vervolgens op een aantal manieren geparticipeerd:

- Meerdere bedrijfsmakelaars actief in Deventer en omgeving hebben, zoals hierboven geschetst, voorafgaand aan het voorbereidingsbesluit een brief aan het college gericht met daarin een steunbetuiging (pleidooi) vóór het nemen van het voorbereidingsbesluit met verbodsregels. Deze partijen zijn per brief geïnformeerd over de omzetting naar omgevingsplanregels en hierbij horende tijdspad en uitgenodigd hierop te reageren;
- Toelichting van concept-omgevingsplanregels bij bestuursvergadering Vereniging Bedrijventerreinen Deventer en Bedrijvenparkmanagement, tevens bestuurslid DEB, met de aanvullende mogelijkheid om te reageren op de voorgenomen planregels;
- Provincie Overijssel, Regio Stedendriehoek en buurgemeenten reeds bekend met – en betrokken ten tijde van – het voorbereidingsbesluit zijn actief (schriftelijk) geïnformeerd na vaststelling door B&W.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van de voorgestelde regels voor bedrijfsactiviteiten brengen naar verwachting geen extra kosten met zich mee voor de gemeente. Het risico op nadeelcompensatie/ planschade wordt nihil geacht. Op percelen wordt een gebruiksmogelijkheid verwijderd. Dit kan in theorie leiden tot een vermindering van de waarde van het perceel (directe schade). De inschatting is echter dat deze waardevermindering valt onder het ‘normaal maatschappelijk risico’. Er blijven op de percelen zeer veel mogelijkheden over wat betreft de toegestane gebruiksactiviteiten. Slechts twee van de mogelijke invullingen van het perceel wordt met dit wijzigingsbesluit ingeperkt. Mede omdat onder zwaarwegende argumenten toch besloten kan worden om af te wijken van het voorliggende verbod (middels een BOPA), worden de (negatieve) financiële consequenties van dit besluit zeer klein geacht.

7. Integrale afweging

De gemeenteraad heeft op basis van de Omgevingswet de verplichting om toezicht te houden dat regels in het omgevingsplan een bijdrage leveren aan een evenwichtige toedeling van functies aan

locaties. Daarbij is het van belang dat er wordt gezocht naar de balans tussen het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving (artikel 1.3 Omgevingswet).

Uit de milieubeoordeling is gebleken dat de regels geen nieuwe activiteiten zijn, waardoor de nieuwe regels geen nadelige milieueffecten met zich mee kunnen brengen in de zin van het Omgevingsbesluit.

Ook levert de nieuwe regeling voor de bedrijfsactiviteiten geen strijdigheden op met instructieregels van het Rijk of de provincie Overijssel (draagt zelfs bij aan rijks- en provinciale beleidsdoelstellingen op het gebied van ruimtelijke economie en werk).

Uit de toets aan de Deventer omgevingsvisie uit 2019 is gebleken dat de nieuwe regels voor de bedrijfsactiviteiten bijdragen aan het halen van de doelen uit de visie. De wijziging van het omgevingsplan wordt waarschijnlijk eerder vastgesteld dan de ontwerp omgevingsvisie 2026. Toch is in het vooruit getoetst aan de nieuwe nog niet vastgestelde visie, om op die manier te voorkomen dat nu niet iets geregeld wordt wat in strijd is met de nieuwe omgevingsvisie. Ook hieruit blijkt dat de regels bijdragen aan het halen van de doelen uit de ontwerp-Omgevingsvisie 2026.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de verbodsregels voor bedrijfsverzamelgebouwen en opslag- en garageboxen bijdragen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.