

# Reactienota Zienswijzen

## Bestemmingsplan 'Actualisering Overige bestemmingsplannen'

Gemeente Deventer  
Augustus 2012

## INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
	ONTWERPBESTEMMINGSPLAN .....	3
	LEESWIJZER.....	4
<b>2</b>	<b>ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN .....</b>	<b>5</b>
	INGEDIENDE ZIENSWIJZEN .....	5
<b>3</b>	<b>AMBTELIJKE WIJZIGINGEN .....</b>	<b>8</b>

# 1 Inleiding

## Ontwerpbestemmingsplan

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 15 mei 2012 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Actualisering overige bestemmingsplannen'. Dit plan heeft van 31 mei tot en met 11 juli 2012 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht. Tegen het plan zijn 4 zienswijzen ingediend.

Deze reactienota bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen ten aanzien van bovengenoemd plan. Ook zijn de doorgevoerde ambtelijke wijzigingen in deze reactienota opgenomen.

## Samenvatting wijzigingen bestemmingsplan

Naar aanleiding van de zienswijzen is een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht. Ook zijn er enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Alle wijzigingen zijn hieronder samengevat.

### Wijzigingen in de regels:

- Op enkele plekken in de regels zijn tekstuele wijzigingen aangebracht.
- In de begripsbepalingen zijn de begrippen 'woonwagen' en 'woonwagenstandplaats' toegevoegd.
- In de artikelen 3, 4, 5 en 13 zijn naar aanleiding van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied enkele aanpassingen verwerkt.
- In de bestemmingen 'Agrarisch met waarde – Natuur- en Landschapswaarde' en 'Landhuis' is in de bestemmingsomschrijving 'water en waterberging' toegevoegd.
- In de bestemming 'Cultuur en Ontspanning – Speeltuin' is de verwijzing naar een bouwvlak verwijderd. Er is een bebouwingspercentage toegevoegd.
- In de bestemming 'Gemengd' is de aanduiding 'sport' toegevoegd.
- In de bestemming 'Gemengd' is toegevoegd dat ook speelvoorzieningen toegestaan zijn.
- De bestemming 'Natuur' is uit de planregels verwijderd. Deze bestemming komt in het bestemmingsplangebied niet voor.
- In de bestemming 'Wonen-Gestapeld' is de functie 'maatschappelijke voorzieningen' verwijderd.
- In de bestemming 'Wonen - Woonwagenstandplaats' is een afwijkingsmogelijkheid toegevoegd die 40 m2 aan bijgebouwen mogelijk maakt.

### Wijzigingen in de verbeelding:

- de bestemming van de panden aan de het Bijtje 31 t/m 51 en de Klinkenbeltsweg 33 t/m 37 is aangepast naar 'Wonen'.
- het bouwvlak van de bedrijfsbestemming aan de Ooievaarsstraat 42 is verkleind naar de nu geldende planologische situatie.
- op het perceel AJ Vitringastraat 1 is een bouwvlak en een bouwhoogte opgenomen.
- Het terrein rond het gebouw AJ Vitringastraat 1 heeft de bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied' gekregen in plaats van 'Groen'.
- De percelen aan de Hoge Hondstraat 11, 13, 15 hebben, naast de aanduiding detailhandel, ook de aanduiding 'wonen' gekregen.
- Ter plaatse van de Rembrandkade is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen.
- Een perceel op het sportpark Zandweerd heeft de bestemming 'Sport' gekregen in plaats van 'Maatschappelijk'.
- Een klein deel van het plandeelgebied Rivierenwijk aan de Oude Bathmenseweg is bestemd als 'Verkeer'.
- Het bouwvlak van de woonwagenstandplaatsen aan de Oude Bathmenseweg is vergroot overeenkomstig de bestaande situatie.
- Op het terrein van het asielzoekerscentrum in Westenberg zijn twee bouwvlakken toegevoegd.
- Op het perceel Maasstraat 85 is de achterliggende bebouwing nu opgenomen binnen een bouwvlak.

#### Wijzigingen in de toelichting:

- Op enkele plekken in de toelichting zijn tekstuele wijzigingen aangebracht.
- In hoofdstuk 5.2.6 is de paragraaf over ecologie op enkele tekstuele punten aangepast.
- In hoofdstuk 5.4 is de waterparagraaf aangepast.
- De naam van het deelgebied Boxbergerweg e.o. is aangepast naar 'Driebergenbuurt en Rode Dorp'.
- In de planopzet is bij de toelichting op de bestemmingen bij de bestemmingen 'Agrarisch met waarde – Natuur- en Landschapswaarde' en 'Landhuis' aangegeven dat water en waterberging zijn toegestaan in verband met het project Dortherbeek.

#### **Leeswijzer**

Deze reactienota betreft de behandeling van de zienswijzen en de ambtelijke wijzigingen met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan 'Actualisering overige bestemmingsplannen'. In hoofdstuk 2 wordt per zienswijze een samenvatting opgenomen met daarbij de beantwoording. In hoofdstuk 3 zijn de ambtelijke wijzigingen opgenomen.

## 2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

### Ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Actualisering overige bestemmingsplannen' heeft ter inzage gelegen van 31 mei tot en met 11 juli 2012. Binnen deze termijn zijn 4 zienswijzen binnen gekomen. Deze zienswijzen zijn op tijd ingediend en voorzien van de benodigde gegevens en daarom ontvankelijk.

Hierna zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording.

#### 2.1. Reclamant 1

##### Samenvatting

De zienswijze betreft het plandeelgebied Driebergenbuurt.

- a. De bestemming van de woningen aan de Moerakkerstraat is in het ontwerpbestemmingsplan 'Gemengd', waar volgens reclamante naast woningen en bedrijven aan huis ook detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan.  
Reclamante verwijst naar de VNG uitgave Bedrijven en milieuzonering 2009 en geeft aan dat deze functies een milieuzone kennen van 30 meter. Op grond van het omgevingstype 'rustige woonwijk' is hier geen correctie mogelijk.  
De activiteiten horen volgens reclamante niet thuis in een woonomgeving. Verzocht wordt om de bestemming 'Gemengd' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'.
- b. Reclamante mist een paragraaf over externe veiligheid vanwege de ligging van de spoorlijn Deventer-Zwolle.

##### Beantwoording

- a. *De bestemming van de panden aan de Moerakkerstraat 31 t/m 51 en de Klinkenbeltsweg 33 t/m 37 is in het ontwerpbestemmingsplan 'Gemengd'. Op de verbeelding zijn echter met behulp van functieaanduidingen aangegeven welke functies op deze locaties zijn toegestaan. Dit betreft de functies wonen, dienstverlening en maatschappelijk. Bedrijven tot en met milieucategorie 2, zelfstandige kantoren en horeca zijn hier niet toegestaan. De functies zijn overgenomen uit het hiervoor geldende bestemmingsplan 'Boxbergerweg Noord 2001'. Hierin was op dit perceel de bestemming 'wonen gestapeld' en de aanduiding 'maatschappelijke voorzieningen toegestaan' van toepassing. Gebleken is dat in het ontwerpbestemmingsplan de functie 'dienstverlening' niet juist was. Bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Boxbergerweg Noord 2001' was het de bedoeling dat op deze locatie een kinderdagverblijf gevestigd zou worden. Om die reden heeft de locatie de aanduiding 'maatschappelijke voorzieningen toegestaan' gekregen. Een kinderdagverblijf is op deze locatie echter nooit verwezenlijkt. Inmiddels is het gebied dusdanig verkaveld dat het blok zich niet meer leent voor maatschappelijke voorzieningen. Dit mede naar aanleiding van de milieuzone die dergelijke functies met zich mee (kunnen) brengen, maar ook vanwege het woonkarakter van de buurt. Besloten is om de zienswijze over te nemen en de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'.*
- b. *In paragraaf 5.2.5.7 is een paragraaf over externe veiligheid opgenomen met betrekking tot het plandeelgebied 'Driebergenbuurt en Rode Dorp'. In deze paragraaf wordt ook de spoorlijn benoemd.*

##### Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de verbeelding van het bestemmingsplan.

#### 2.2. Reclamant 2

##### Samenvatting

De zienswijze betreft het plandeelgebied Driebergenbuurt.

Reclamant is eigenaar en gebruiker van een smederij / installatiebedrijf en detailhandel in huishoudelijke artikelen gevestigd aan de Diepenveenseweg 35 en Ooievaarstraat 44 en 46 te Deventer.

- a. In het ontwerpbestemmingsplan is de smederij aangemerkt als detailhandel. Volgens reclamant moet dit worden aangemerkt als bedrijf. Het betreft de laagbouw naast de winkel op de hoek van de Diepenveenseweg en de Ooievaarstraat, ingang aan de zijde van de Ooievaarstraat.
- b. In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan is een wijziging gemaakt ten aanzien van een mogelijke bebouwing van het perceel Ooievaarstraat 42. In het bestemmingsplan 'Boxbergerweg Noord' (2001) is vastgelegd dat een gedeelte van het erf van Ooievaarstraat 42a niet bebouwd mag worden. Er staat een afmeting vermeld van 15 bij 7 meter verdeeld over twee kavels. In het nieuwe bestemmingsplan blijkt uit de plattegrond dat het erf voor Ooievaarstraat 42a nu wel bebouwd mag worden tot aan de erfscheiding met het perceel van reclamant.  
Hiertegen heeft reclamant bezwaar omdat op het erf van reclamant een gasflessen opslag aanwezig is die volgens het besluit detailhandel en ambachtsbedrijven milieubeheer minimaal 5 meter afstand moet houden van gebouwen. Indien het perceel van Ooievaarstraat 42a geheel bebouwd mag worden dan kan reclamant niet aan deze milieueisen blijven voldoen. Voorkeur van reclamant gaat uit naar het onveranderd laten van het bestemmingsplan 'Boxbergerweg Noord' (2001) ten aanzien van de mogelijkheid om het erf te bebouwen.

#### Beantwoording

- a. *In het bestemmingsplan 'Boxbergerweg Noord' (2001) was het bedrijf niet als zodanig bestemd. Het perceel is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als 'Gemengd'. Binnen deze bestemming is ook wonen met daarbij behorende beroepen en bedrijven aan huis toegestaan. De smederij zoals deze op het perceel aanwezig is, is aan te merken als bedrijf waarbij reparatie ten behoeve van particulieren plaats vindt. Een dergelijk bedrijf is opgenomen in de lijst met bedrijven die passen binnen een bedrijf aan huis. De activiteiten die op het perceel worden uitgevoerd, passen dan ook binnen de bestemming zoals deze in het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen.*
- b. *De verbeelding is naar aanleiding van de opmerkingen van reclamant aangepast. Het terrein is bestemd zoals in het voorgaande bestemmingsplan 'Boxbergerweg Noord' (2001) was opgenomen. Op deze manier blijven de milieueisen uit het besluit detailhandel en ambachtsbedrijven gerespecteerd.*

#### Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het wijzigen van de verbeelding van het bestemmingsplan.

### **2.3. Reclamant 3**

#### Samenvatting

De zienswijze betreft het plandeelgebied Westenberg.

Reclamant is eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie D nummer 4063. Dit perceel heeft in het bestemmingsplan Westenberg Buiten uit 2004 de bestemming 'gemengde doeleinden'. Reclamant wil op het perceel een woon-werk project (woning + bedrijfsruimte) realiseren. Reclamant verzoekt om het bestemmingsplan hierop aan te passen.

#### Beantwoording

*Uitgangspunt bij het actualiseren van bestemmingsplannen is dat er geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen. Nieuwe ontwikkelingen zijn plannen die nog niet zijn toegestaan in het huidige bestemmingsplan. Voor dergelijke plannen moet nog onderzocht worden of de ontwikkeling wenselijk is. Hierbij moet onderzoek uitgevoerd worden naar de (milieu)planologische uitvoerbaarheid en ook moet er politiek en maatschappelijk draagvlak zijn. Deze aspecten brengen met zich mee dat er vooraf geen zekerheid bestaat of nieuwe ontwikkelingen wel uitvoerbaar zijn. Dit kan vertraging in tijd met zich meebrengen.*

*Omdat het actualiseren van bestemmingsplannen een wettelijke taak is die voor een bepaalde datum uitgevoerd moet zijn, is het niet wenselijk om mogelijk vertragende plannen zoals nieuwe ontwikkelingen op te nemen in een actualiseringplan.*

*Het verzoek zal worden opgevat als aanvraag om advies. Als de nieuwe ontwikkeling wenselijk wordt bevonden, dan moet hiervoor een aparte ruimtelijke procedure doorlopen moeten worden.*

#### Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

## 2.4. Reclamant 4

### Samenvatting

De zienswijze betreft het plandeelgebied Westenberg.

- a. Reclamant merkt op dat de sporthal bestemd is als 'Gemengd' en op de verbeelding de functieaanduiding 'sport' heeft. In artikel 11 'Gemengd' wordt echter de aanduiding 'sport' niet genoemd. Reclamant verzoekt om de sporthal juist te bestemmen.
- b. Het terrein tussen de sporthal en de Compagniestraat is in gebruik als voetbalveldje; er zijn permanente ijzeren doelen aanwezig. Het is de enige speelvoorziening voor de 'lagere school'-kinderen van Westenberg in de wijk. Het voetbalveldje heeft de bestemming 'Gemengd'. In artikel 11 (Gemengd) wordt de functie speel- of sportvoorzieningen niet genoemd. Daarnaast ontbreekt het voetbalveldje in de beschrijving van de huidige situatie in de toelichting behorend bij het bestemmingsplan. Reclamant verzoekt om het voetbalveldje te behouden en het te bestemmen als speel- of sportvoorziening (artikel 12 of 18);
- c. In de situatie, zoals die nu opgenomen is in het ontwerp bestemmingsplan, is niet duidelijk wat met het voetbalveldje gaat gebeuren, temeer daar op dit terrein een bouwvlak is weergegeven. Voor zover bij reclamant bekend is, zijn er geen bouwplannen voor dit bouwvlak. Het is ongebruikelijk om toekomstige ontwikkelingen mee te nemen bij een actualisering van een bestemmingsplan. Reclamant zou graag in het bestemmingsplan vastgelegd zien dat het voetbalveldje behouden blijft als speel- of sportvoorziening en dat daarvoor het bouwvlak wordt verwijderd.

### Beantwoording

- a. *In de bestemming 'Gemengd' is inderdaad per abuis vergeten de aanduiding 'sport' op te nemen in de planregels. Dit wordt gewijzigd in het betreffende artikel.*
- b. *In de bestemming 'Gemengd' is toegevoegd dat ook speelvoorzieningen zijn toegestaan. In de toelichting is bij het beschrijven van de huidige situatie toegevoegd dat het terrein gebruikt wordt als voetbalveldje.*
- c. *Vooralsnog zijn er ook bij de gemeente geen concrete plannen om het betreffende perceel te ontwikkelen. Een van de uitgangspunten van de actualisering van bestemmingsplannen is dat, daar waar mogelijk, de bestaande rechten worden gehandhaafd. Op deze locatie is het een mogelijkheid dat het bouwvlak binnen de planperiode bebouwd zal worden, al zijn daar nu nog geen concrete plannen voor. Het huidige voetbalveldje past binnen de regels van het bestemmingsplan.*

### Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de regels en de toelichting van het bestemmingsplan.

## 3 Ambtelijke wijzigingen

### Algemeen

#### **Tekstuele wijzigingen in de toelichting en regels**

Op enkele plekken in de tekst (toelichting en regels) zijn tekstuele wijzigingen aangebracht. Deze wijzigingen hebben geen gevolgen voor de inhoud van het bestemmingsplan. Het betreft veelal het aanpassen van spelling of stijlfouten. In de regels betreft het onder andere ook het corrigeren van foutieve verwijzingen.

#### **Aanpassen paragraaf ecologie**

In de toelichting zijn enkele tekstuele wijzigingen aangebracht in de paragraaf 5.2.6, ecologie. Het betreft aanpassingen die geen invloed hebben op de inhoudelijke conclusies.

#### **Toevoegen begripsbepalingen 'woonwagen' en 'woonwagenstandplaats'**

In de begripsbepalingen van de planregels zijn de begrippen 'woonwagen' en 'woonwagenstandplaats' toegevoegd.

#### **Aanpassen Waterparagraaf**

De waterparagraaf is uitgebreid naar aanleiding van de primaire waterkering en de watergangen in plandeelgebied Park Zandweerd. De noodzakelijke onderdelen uit de standaard waterparagraaf zijn opgenomen in de toelichting.

#### **Aanpassen naam plandeelgebied Boxbergerweg e.o.**

In het ontwerpbestemmingsplan was een van de deelgebied benoemd als 'Boxbergerweg e.o.'. Het gaat hier om het deelgebied met daarin de buurten 'Driebergenbuurt' en het 'Rode Dorp'. Voor de duidelijkheid is de naam van het deelgebied dan ook veranderd naar 'Driebergenbuurt en Rode Dorp'.

#### **Aanpassen regels naar aanleiding van gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan Buitengebied**

In het ontwerpbestemmingsplan 'Actualisering Overige bestemmingsplannen' was met de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden', 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden' en 'Landgoed' aangesloten bij het ontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Inmiddels is op 6 juni 2012 het bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld. De regels behorend bij de genoemde bestemmingen zijn bij de vaststelling van dat bestemmingsplan op bepaalde punten gewijzigd. Deze wijzigingen zijn nu ook in het voorliggende bestemmingsplan gewijzigd.

#### **Aanpassen bestemming 'Cultuur en Ontspanning – Speeltuin'**

In de bestemming 'Cultuur en Ontspanning – Speeltuin' was opgenomen dat bouwwerken uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden. Op de verbeelding is geen bouwvlak opgenomen. De regel is nu aangepast door de verwijzing naar het bouwvlak te verwijderen. Om ervoor te zorgen dat het perceel niet volledig volgebouwd kan worden, is in de regels nu een bebouwingspercentage opgenomen van 5%.

#### **Bestemming Natuur verwijderd**

In het bestemmingsplan komt de bestemming 'Natuur' niet voor. Per abuis was in het ontwerpbestemmingsplan deze bestemming wel opgenomen. Het betreffende artikel is nu verwijderd.

#### **Bestemming Wonen-Gestapeld**

In de bestemming Wonen-Gestapeld was in het ontwerpbestemmingsplan de functie 'maatschappelijke voorzieningen' opgenomen. De panden waar echter de functies wonen en maatschappelijke voorzieningen voorkomen, zijn bestemd als 'Gemengd'. De functie is dan ook verwijderd uit de bestemming 'Wonen-Gestapeld'.

#### **Bestemming Agrarisch met Waarden – Natuur- en Landschapswaarden en Bestemming Landhuis**

Deze bestemmingen zijn aangevuld met de mogelijkheid tot het realiseren van water en waterberging binnen de bestemming. Dit in verband met het realiseren van waterberging in het kader van het project Dortherbeek.



## **Plandeelgebied Boxbergerweg e.o.**

### **Duivenvereniging AJ Vitringastraat 1:**

Op het perceel zijn in het voorgaande bestemmingsplan een bouwvlak en een bouwhoogte opgenomen. Deze zijn in het ontwerpbestemmingsplan per abuis weggelaten. Dit is nu hersteld. Het terrein rond het gebouw heeft de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' gekregen in plaats van 'Groen'. Het gaat om een openbaar terrein waar onder andere geparkeerd kan worden. Het is niet ingericht als groenvoorziening, waardoor de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' een passendere bestemming is.

### **Aanpassen plangrens**

Een deel van de plangrens overlapt het bestemmingsplan 'Voorstad Centrum' ter hoogte van 'de Heuvel'. De grens is aangepast waardoor deze nu aansluit op dat bestemmingsplan.

### **Hoge Hondstraat 11, 13, 15**

Deze percelen hebben de bestemming 'Gemengd'. Het gaat hier om een combinatie van de functies wonen en detailhandel. In het ontwerpbestemmingsplan is de aanduiding 'wonen' op de verbeelding weggefallen. Deze aanduiding is nu weer aangeduid.

## **Plandeelgebied Park Zandweerd**

### **Waterkering:**

De Rembrandkade is onderdeel van een primaire waterkering. Deze is op de verbeelding opgenomen als dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. In de toelichting van het bestemmingsplan is hierop nader ingegaan.

### **Sportpark:**

In het noorden van het plandeelgebied Park Zandweerd is een perceel dat in gebruik is als voetbalveld in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als 'Maatschappelijk'. Dit was overgenomen uit het voorgaande bestemmingsplan. Het was ooit de bedoeling op deze locatie een ambulancepost te realiseren. Inmiddels is bekend dat er geen ambulancepost meer gaat komen. Het is niet meer logisch om het perceel dan de bestemming 'Maatschappelijk' te laten behouden. Besloten is dat wordt aangesloten bij het feitelijk gebruik van het perceel, deze krijgt nu de bestemming 'Sport'.

### **Asielzoekerscentrum**

Op de verbeelding waren per abuis twee bouwvlakken weggefallen. Dit is nu hersteld.

## **Plandeelgebied Rivierenwijk**

### **Oude Bathmenseweg:**

Een klein deel was nog niet bestemd. Op deze locatie wordt het project Amstellaan uitgevoerd. De locatie is nu braakliggend maar zal wellicht (deels) gebruikt gaan worden voor de tijdelijke weg die aangelegd wordt als de Amstellaan gereconstrueerd wordt. Besloten is het deel in dit bestemmingsplan te bestemmen als 'Verkeer'. Indien de locatie ingericht wordt als groenvoorziening is dat binnen deze bestemming ook mogelijk.

### **Oude Bathmenseweg, woonwagenstandplaatsen:**

De bestemming 'Wonen – Woonwagenstandplaats' is vergroot naar de feitelijke situatie. In de regels wordt met een afwijkingsprocedure 40 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan, mits het totaal oppervlak aan bebouwing per woonwagenstandplaats niet meer dan 120 m<sup>2</sup> bedraagt. In het ontwerpbestemmingsplan bedroeg het maximale oppervlak aan bijgebouwen 20 m<sup>2</sup> en was de afwijkingsmogelijkheid niet opgenomen.

### **Maasstraat 85**

In het voorgaande bestemmingsplan was aan de achterzijde van de bebouwing 'lage winkelbebouwing' toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan is per abuis het bouwvlak op deze locatie verdwenen. Op de verbeelding is nu het bouwvlak weer aangeduid, met een maximale bouwhoogte van 4 meter.