

Reactienota zienswijzen

Bergweidedijk-Zuid

Gemeente Deventer
Oktober 2010

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
	1.1. ZIENSWIJZEN	3
	1.2. SAMENVATTING WIJZIGINGEN	3
	1.3. LEESWIJZER	3
2	ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPAN	4
	2.1. INGEDIENDE ZIENSWIJZEN	4
3	BIJLAGE WIJZIGINGEN IN TOELICHTING EN REGELS WABO	6

1 INLEIDING

1.1. Zienswijzen

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 15 juni 2010 het ontwerp bestemmingsplan Bergweidedijk-Zuid vastgesteld. Dit plan heeft van 24 juni tot en met 4 augustus 2010 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Tegen het plan is één zienswijze ingediend.

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

1.2. Samenvatting wijzigingen

Naar aanleiding van de inspraakreacties is een aantal wijzigingen in het plan aangebracht. Ook is een aantal ambtelijke wijzigingen in het plan aangebracht. Hieronder volgt een opsomming.

Wijzigingen in de regels:

- Algemeen: de regels zijn aangepast in verband met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de daarop gebaseerde regelgeving (zie bijlage);
- Aan artikel 3.2.2 wordt een onderdeel c toegevoegd: “ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – representatief’ zijn uitsluitend toegestaan gebouwen ten behoeve van bij het bedrijf behorende kantoren, toonzalen, ateliers en daarmee gelijk te stellen bedrijfsonderdelen met een representatieve, administratieve of artistieke functie”.

Wijzigingen op de verbeelding:

- De maximale bouwhoogte in het westelijk deel van het bouwvlak is gedeeltelijk verlaagd naar 24 m.;
- Op het westelijk deel van het bouwvlak is de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – representatief’ aangebracht.

Wijzigingen in de toelichting:

- Paragraaf 6.3.3 is aangepast in verband met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de daarop gebaseerde regelgeving (zie bijlage);
- Aan paragraaf 6.3.3 is een toelichting toegevoegd op de bovengenoemde wijzigingen van artikel 3 van de regels en de verbeelding.

1.3. Leeswijzer

Deze reactienota betreft de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Bergweidedijk-Zuid. Per zienswijze is in deze nota een samenvatting opgenomen met daarbij de beantwoording (*cursief* weergegeven).

2 ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

2.1. Ingediende zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan Bergweidedijk-Zuid heeft ter inzage gelegen van 24 juni tot en met 4 augustus 2010. Binnen deze termijn is één zienswijze binnengekomen van Kienhuis Hoving advocaten en notarissen, namens Eurocommerce Projectontwikkeling B.V. De zienswijze is binnen de termijn ingediend en voorzien van alle benodigde gegevens en is derhalve ontvankelijk. Hierna is de zienswijze samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording.

Samenvatting zienswijze

Eurocommerce Projectontwikkeling B.V. (hierna: Eurocommerce) is het er niet mee eens dat aan het perceel tussen de 'Poort van Deventer' en de A1 de bestemming 'Bedrijf' wordt toegekend. Zij acht dit geen passende bestemming voor de entree van Deventer. Bedrijfsbebouwing is ook niet passend in het beeld van het lint van kantoren langs de Zutphenseweg.

Voor het plangebied is tevens het bestemmingsplan "Bergweide, Kloosterlanden-Hanzepark, Veenoord" in voorbereiding. Het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Dit voorontwerp voorzagt expliciet in de mogelijkheid c.q. verplichting om kantoren te realiseren langs de Zutphenseweg. In de toelichting op het voorontwerp staat het voornemen vermeld het gebied tussen de Poort van Deventer en de A1 te vullen met kwalitatief hoogwaardige bebouwing.

De bestemming 'Bedrijf' uit het bestemmingsplan "Bergweidedijk-Zuid" is in strijd met dit voornemen. Deze bestemming maakt het mogelijk om (eenvoudige) bedrijfsbebouwing te realiseren tot aan de Zutphenseweg, waarbij niet is gegarandeerd dat aan de zijde van de Zutphenseweg kantoorbebouwing wordt gerealiseerd.

Het is blijkens de stedenbouwkundige opzet van het (voor)ontwerp bestemmingsplan niet de bedoeling hier eenvoudige bedrijfsbebouwing mogelijk te maken. Het gemeentebestuur heeft bedoeld voor het plangebied (ook) de verplichting op te leggen om aan de zijde van de Zutphenseweg kwalitatief hoogwaardige kantoorbebouwing te realiseren. Ten onrechte is dit niet in de regels van het bestemmingsplan "Bergweidedijk-Zuid" opgenomen.

In de toelichting op het genoemde voorontwerp wordt ook vermeld dat het hoogteaccent langs de Zutphenseweg maximaal 30 meter hoog zou zijn, ter ondersteuning van de Poort van Deventer. Het ontwerp bestemmingsplan "Bergweidedijk-Zuid" staat echter een bouwhoogte van 34 meter toe. Met deze bouwhoogte komt de Poort van Deventer onvoldoende tot uitdrukking.

De bestemming 'Bedrijf' kan niet aan het gebied worden toegekend. In ieder geval dient het bestemmingsplan zodanig aangepast te worden dat aan de kant van de Zutphenseweg alleen een hoogwaardig kantorencomplex kan worden gerealiseerd waarbij de maximale bouwhoogte past bij het hoogteaccent van de Poort van Deventer.

Beantwoording

Met Eurocommerce is de gemeente Deventer van mening dat in het gebied van het bestemmingsplan "Bergweidedijk-Zuid" (hierna: het ontwerp) aan de kant van de Zutphenseweg kwalitatief hoogwaardige bebouwing moet worden opgericht. Zowel het ontwerp als het voorontwerp bestemmingsplan "Bergweide, Kloosterlanden-Hanzepark, Veenoord" laten zich in die zin uit.

De gemeente is echter niet van mening dat dit automatisch tot gevolg moet hebben dat er uitsluitend een kantorencomplex op deze plaats gerealiseerd kan worden. Nog afgezien van de omstandigheid dat een kantoorgebouw niet per definitie kwalitatief hoogwaardig behoort te zijn, kan ook binnen de bestemming 'Bedrijf' kwalitatief hoogwaardige bebouwing worden opgericht. Om dit te verzekeren hebben burgemeester en wethouders paragraaf 4.3 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan tevens ter inzage gelegd als concept beeldkwaliteitsparagraaf, die na vaststelling door de raad onderdeel uitmaakt van het gemeentelijke welstandsbeleid en als zodanig een weigeringsgrond wordt voor omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen. Op deze wijze kan 'eenvoudige bedrijfsbebouwing', althans kwalitatief niet hoogwaardige bedrijfsbebouwing, worden voorkomen.

Om niettemin op dit punt Eurocommerce tegemoet te komen zal in het bestemmingsplan een regeling opgenomen worden die ertoe strekt dat aan de zijde van de Zutphenseweg alleen gebouwen ten behoeve van de bij het bedrijf behorende kantoren, toonzalen, ateliers en daarmee gelijk te stellen bedrijfsonderdelen met een representatieve, administratieve en artistieke functie toegestaan zijn. Hiermee wordt gewaarborgd dat aan de zijde van de Zutphenseweg alleen die onderdelen van een bedrijf worden gerealiseerd die in het algemeen worden beschouwd als representatief en daarmee kwalitatief hoogwaardig.

Ten aanzien van de maximale bouwhoogte wordt opgemerkt dat een bouwhoogte van 34 meter in stedenbouwkundige zin niet afdoet aan de uitstraling van de Poort van Deventer. De hoogte van 34 m is juist gekozen omdat deze lager is dan die van de Poort van Deventer en in stedenbouwkundige zin wenselijker dan dezelfde hoogte als de Poort van Deventer.

Voor zover Eurocommerce aanvoert dat in het voorontwerp bestemmingsplan "Bergweide, Kloosterlanden-Hanzepark, Veenoord" voor dit gebied van een maximale bouwhoogte van 30 meter wordt uitgegaan, berust dit op een beschrijving in de toelichting op dat plan. Hoewel in de toelichting inderdaad 30 meter wordt vermeld, volgt uit de verbeelding en de planregels van het (voorontwerp) bestemmingsplan "Bergweide, Kloosterlanden-Hanzepark, Veenoord" dat wel degelijk een bouwhoogte van 34 meter is toegestaan op de strook langs de Zutphenseweg, tussen de Poort van Deventer en de A1. De beschrijving in de toelichting zal bij het vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan hersteld worden. Het ontwerp bestemmingsplan "Bergweidedijk-Zuid" en het voorontwerp bestemmingsplan "Bergweide, Kloosterlanden-Hanzepark, Veenoord" verschillen op dit punt dus niet van elkaar.

Inmiddels is evenwel gebleken dat niet over de gehele lengte van het bouwvlak de maximale bouwhoogte van 34 meter benut zal worden. De bebouwing met deze hoogte zal zich in de noordwestelijke punt van het bouwvlak concentreren. Om deze reden kan voor het gedeelte in het zuidwesten van het bouwvlak een lagere maximale bouwhoogte worden opgenomen van 24 meter.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd:

- In het westelijke gedeelte van het bouwvlak wordt de maximale bouwhoogte gedeeltelijk verlaagd van 34 m naar 24 m;
- In het gedeelte van het bouwvlak, waarvoor maximale bouwhoogtes van 34 en 24 m gelden, mogen slechts worden opgericht gebouwen ten behoeve van bij het bedrijf behorende kantoren, toonzalen, ateliers en daarmee gelijk te stellen bedrijfsonderdelen met een representatieve, administratieve of artistieke functie;
- Paragraaf 6.3 van de toelichting is aangevuld met een toelichting op de hiervoor genoemde regeling.

Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

3 BIJLAGE WIJZIGINGEN IN TOELICHTING EN REGELS WABO

Hieronder volgt een globaal overzicht van de wijzigingen die zijn doorgevoerd op het bestemmingsplan "Bergweidedijk-Zuid" ten gevolge van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010.

Toelichting

Aan paragraaf 6.3.3 is een korte toelichting toegevoegd op het inwerkingtreden van de Wabo en de gevolgen die dit heeft voor de opbouw van de planregels. Waar vermeld is dat ontwikkelingen afhankelijk zijn van een ontheffing van het bestemmingsplan, is dit vervangen door de vermelding dat deze ontwikkelingen afhankelijk zijn van een omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan afgeweken wordt.

Regels

- In artikel 1 is een aantal begrippen verwijderd waar niet meer naar verwezen wordt:
 - o Artikel 1.5, 'Algemene wet bestuursrecht',
 - o Artikel 1.21, 'Ontheffing', en
 - o Artikel 1.29, 'Woningwet'.De overige onderdelen van artikel 1 zijn vernummerd.

- In artikelen 3 tot en met 13:
 - o Is de zinsnede 'Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van' telkens vervangen door 'Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van';
 - o Is de term 'ontheffing' telkens vervangen door de meest in het zinsverband passende Wabo-equivalent;
 - o Is de term 'aanlegvergunning' telkens vervangen door 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden';
 - o Zijn alle verwijzingen naar artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening verwijderd;
 - o Zijn alle verwijzingen naar afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht verwijderd.

- Artikel 6 komt te luiden:

Artikel 6 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Archeologisch rapport

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- met een oppervlakte groter dan 100 m²;
- waarbij benodigde grondingrepen dieper zijn dan 0,5 m onder maaiveld, en
- die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 6.1, is verplicht een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het

bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:

- het bouwen uitsluitend betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of
- de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

6.2.2 *Koppelen voorschriften*

Indien uit het in het vorige lid genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:

- b. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- c. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
- d. de verplichting, om voorafgaand aan de bouwactiviteiten die leiden tot de bodemverstoring, archeologisch onderzoek te laten uitvoeren door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties;
- e. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

6.3 *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

6.3.1 *Vergunningplicht*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, op en in de gronden als bedoeld in artikel 6.1 over een oppervlakte groter dan 100 m² de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- f. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- g. het bodem verlagen of afgraven van gronden;
- h. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen dieper dan 0,50 m onder maaiveld;
- i. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- j. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen, die in bodemingreep dieper dan 0,5 m tot gevolg hebben;
- k. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- l. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen dieper dan 0,5 m onder maaiveld.

6.3.2 *Uitzonderingen*

Het in artikel 6.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- m. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- n. in het kader van archeologisch onderzoek en/of het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;

- o. indien op basis van door een deskundige uitgevoerd bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische monumenten aanwezig zijn;
- p. die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren van een bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
- q. waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan indien daarvoor geen vergunning vereist was;
- r. waarmee op grond van een omgevingsvergunning of ontgrondingsvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

6.3.3 *Toepassingsvoorwaarden*

De in artikel 6.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, en de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.

6.4 ***Wijzigingsbevoegdheid***

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied' naar ligging te verschuiven of naar omvang te vergroten of verkleinen en in voorkomend geval uit het plan te verwijderen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden al dan niet behoudenswaardig zijn of al dan niet langer aanwezig zijn.