

Reactienota

Zienswijzen bestemmingsplan
Centrum Borgele

&

Inspraak beeldkwaliteitplan
Borgele Centrum

Gemeente Deventer
December 2012

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
	ZIENSWIJZEN / INSPAAK	3
	LEESWIJZER	3
2	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	4
	INGEDIENDE ZIENSWIJZEN	4
3	INSPRAAKREACTIES ONTWERP BEELDKWALITEITPLAN	7
	INGEDIENDE INSPRAAKREACTIES	7

1 INLEIDING

Zienswijzen / Inpraak

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 4 september 2012 besloten het ontwerpbestemmingsplan Centrum Borgele en het ontwerp beeldkwaliteitplan Borgele Centrum ter inzage te leggen. Beide plannen hebben van 13 september tot en met 24 oktober 2012 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn 3 zienswijzen ingediend en tegen het ontwerp beeldkwaliteitplan zijn 6 inspraakreacties ingediend.

Deze reactienota bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen/inspraak ten aanzien van bovengenoemde plannen.

De zienswijzen en de inspraakreacties hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan en van het beeldkwaliteitplan.

Leeswijzer

Deze reactienota betreft de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Centrum Borgele en inspraak op het ontwerp beeldkwaliteitplan Borgele Centrum. Per zienswijze/inspraakreactie is in deze nota een samenvatting opgenomen met daarbij de beantwoording (*cursief* weergegeven).

2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Centrum Borgele heeft ter inzage gelegen van 13 september tot en met 24 oktober 2012. Binnen deze termijn zijn zienswijzen binnen gekomen:

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

Hierna zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording.

Reclamant 1: Friterie Borgele V.O.F.

Samenvatting zienswijze

- a) De bestaande snackbar op de Dreef in Borgele is niet meer bestemd in het voorliggende bestemmingsplan. Er is nog geen alternatief geboden voor herhuisvesting.

Beantwoording:

- a) *De initiatiefnemer/ontwikkelaar Berginvest is grotendeels eigenaar van het huidige en wordt ook van eigenaar van het toekomstige winkelcentrum. Voor de planontwikkeling en de overeenstemming met de huidige eigenaren van de panden op het plein is de initiatiefnemer aan zet. Tot nu toe is tussen beide partijen geen overeenstemming bereikt. In het door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige plan is ruimte om voor de reclamant een passende oplossing te bieden. De gemeente heeft begrip voor de bezwaren van de inspreker, maar heeft er vertrouwen in dat tot een oplossing kan worden gekomen. Handhaving van de onderneming op de huidige locatie heeft voor de gemeente niet de voorkeur. De ambities met betrekking tot een aantrekkelijk plein met verblijfskwaliteit en voldoende ruimte voor parkeren kunnen niet voldoende waargemaakt worden met handhaven van de kiosk. In de uitwerking van het stedenbouwkundig plan wordt een inrichtingsplan openbare ruimte opgesteld. In dit inrichtingsplan wordt een ontwerp en een fasering opgenomen. Hierbij worden definitieve keuzes gemaakt over de situering van de huidige snackbarkiosk. Als de initiatiefnemer niet tot overeenstemming komt met reclamant is het mogelijk dat het totale plan voor de vernieuwing uitgevoerd wordt, waarin de snackbarkiosk kan blijven staan op zijn huidige plek. In het huidige bestemmingsplan 'Borgele' dat in 2010 vastgesteld is, is de snackbarkiosk niet bestemd. Hiertegen zijn geen bezwaren kenbaar gemaakt. Op dat moment was de initiatiefnemer ook al in gesprek met de eigenaren om over de verplaatsing van de snackbarkiosk te realiseren.*

Conclusie:

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Reclamant 2: Apotheek Borgele B.V.

Samenvatting zienswijze

- a) De bestaande apotheek op de Dreef in Borgele is niet meer bestemd in het voorliggende bestemmingsplan. Er is nog geen alternatief geboden voor herhuisvesting.

Beantwoording:

- a) *De initiatiefnemer/ontwikkelaar Berginvest is grotendeels eigenaar van het huidige en wordt ook van eigenaar van het toekomstige winkelcentrum. Voor de planontwikkeling en de overeenstemming met de huidige eigenaren van de panden op het plein is de initiatiefnemer aan zet. Inmiddels heeft de initiatiefnemer een intentieovereenkomst gesloten met de apotheek op het plein. Deze overeenkomst biedt voldoende vertrouwen bij beide partijen over de alternatieve huisvesting van de apotheek in het nieuwe winkelcentrum. Vaststelling van*

het bestemmingsplan kan daarom doorgang vinden, omdat tussen de initiatiefnemer en de apotheker overeenstemming is over de toekomstige huisvesting in het nieuwe winkelcentrum.

Conclusie:

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Reclamant 3

Samenvatting zienswijze

- a) De woonsituatie verslechtert door de te bouwen supermarkt met daarboven appartementen waarvoor ook bomen worden gekapt.
- b) Door de hoogte van de nieuwbouw, supermarkt met appartementen, wordt het woongenot aangetast en worden de huidige appartementen minder waard
- c) Door het nieuwe plan komt er meer overlast van winkelend publiek
- d) Door het nieuwe plan komt er meer overlast door het laden en lossen
- e) In het nieuwe plan is te weinig rekening gehouden met parkeren voor bewoners.
- f) De appartementen worden niet gekeimd, waardoor niet één geheel gerealiseerd kan worden. De appartementen worden volgens reclamanten niet gekeimd, hoewel dat wel in het beeldkwaliteitplan is aangegeven.
- g) De reclamanten zijn bezorgd over het feit dat zij mee moeten bijdragen in de kosten van de renovatie / verbetering van de entreehal.

Beantwoording:

- a) *Het stedenbouwkundige plan dat ten grondslag ligt aan het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan voorziet in een herinrichting van de openbare ruimte. Hoewel deze herinrichting gevolgen kan hebben op de woonsituatie, wordt door de herinrichting van de openbare ruimte ook een kwaliteitimpuls gegeven aan het centrumgebied. In de openbare ruimte worden ook bestaande en nieuwe bomen ingepast.*
- b) *De gemeente erkent dat er veranderingen optreden in de omgeving van de woningen boven het huidige winkelcentrum. Volgens de gemeente staat niet vast dat van een aantasting van het huidige woon- en leefgenot sprake is. Bepaalde doorzichten zullen wellicht verhinderd worden door de nieuwbouw, anderzijds krijgt het plein voor de woning een kwaliteitsimpuls en ontstaat door de nieuwe bebouwing langs de Wittenstein een verbetering die het woongenot ten goede zou kunnen komen. De gemeente heeft naar aanleiding van de inspraak op het stedenbouwkundige plan de bouwhoogte van de nieuwbouw aan de zijde van de Wittenstein verminderd van 4 naar 2 bouwlagen.
De verbetering van het centrum met de herinrichting zal de waarde van het gebied vergroten. Ondanks dat bepaalde doorzichten verdwijnen is daarom niet gezegd dat de waarde van de appartementen door het nieuwe bestemmingsplan zal dalen. Indien reclamant toch onderbouwd kan aangeven dat de waarde is verminderd dan kan een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.*
- c) *Het voorliggende plan voorziet in een beperkte uitbreiding van de detailhandel, maar ook in een verplaatsing van bestaande detailhandel/horeca (apotheek+snackbar). Wij zijn van mening dat de kleine uitbreiding en de bijbehorende intensiteit van het centrumgebied Borgele aanvaardbaar is en passend is bij een woonomgeving in een centrumgebied van een wijk. Daarbij speelt ook mee dat de mogelijke extra intensiteit in het gebied als gevolg van de uitbreiding van de detailhandel, gecompenseerd wordt door een afname in het aantal woningen in het centrumgebied en de directe omgeving. In totaal worden 44 nieuwe woningen gerealiseerd en worden 77 woningen gesloopt. Dit zorgt voor een afname van de gebruiksintensiteit in het gebied voor wat betreft de woonfunctie.*
- d) *Het laden en lossen van de supermarkt verplaatst naar de nieuwbouw. De supermarkt heeft de meeste laad- en losbewegingen ten opzichte van de andere winkeliers in het winkelcentrum. De situatie voor de bestaande winkels verbeterd doordat hier de laad- en losactiviteit vermindert. Het laden en lossen voor de nieuwbouw is volledig inpandig geregeld, om mogelijke overlast te beperken. Ook wordt voor de bevoorrading van de supermarkt niet meer de wijk ingereden. De vrachtwagen kan door het gebouw direct terugrijden. Het laden en lossen is in de meest zuidelijke bebouwing gesitueerd. Na het lossen draaien de vrachtwagens terug de Dreef op, in de richting van de Overstichtlaan. Vrachtwagens gaan niet*

verder de wijk in. Hiermee wordt de mogelijke hinder van aan- en afvoer en het intern laden- en lossen tot een minimum beperkt.

- e) In het totale plan zijn voldoende parkeerplaatsen voorzien, waarbij ook dubbelgebruik van parkeerplaatsen wordt voorzien. De parkeerplaatsen zijn allemaal openbaar, zowel voor parkeren van bezoekers als het parkeren van bewoners te gebruiken. Voor loopafstanden naar parkeervoorzieningen worden landelijk (door het CROW) richtlijnen gehanteerd. Er worden dan ook geen parkeerplaatsen gereserveerd voor bewoners. Het grootste deel van parkeervoorziening is gesitueerd op de plekken waar de parkeervraag het grootst is. Daarnaast wil de gemeente van het plein een aangename verblijfsruimte maken met voldoende ruimte voor bijvoorbeeld voetgangers en bomen. Om die reden is het ook niet gewenst om alle noodzakelijke parkeerplaatsen te concentreren in een groot parkeerterrein. Het stedenbouwkundig plan wat vertaald is naar het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan deze richtlijnen. Ook zijn er in zijn totaliteit meer parkeerplaatsen aanwezig in de nieuwe situatie, ten opzichte van de huidige situatie.*
- f) Zie hiervoor de beantwoording bij de inspraakreactie van reclamant 6 onder a bij het beeldkwaliteitplan.*
- g) De gemeente legt door middel van het beeldkwaliteitplan een streefbeeld vast voor het centrum. Het plan legt echter geen verplichting op aan de huidige bewoners/eigenaren van het winkelcentrum om kosten te maken ten aanzien van bijvoorbeeld de renovatie van de entreehal. De financiële bijdrage van afzonderlijke eigenaren in een Vereniging van eigenaren is geen onderwerp waarover het beeldkwaliteitplan of bestemmingsplan uitspraken kan doen.*

Conclusie:

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen. De zienswijze wordt niet overgenomen.

3 Inspraakreacties ontwerp beeldkwaliteitplan

Ingediende inspraakreacties

Het ontwerp beeldkwaliteitplan Borgele Centrum heeft ter inzage gelegen van 13 september tot en met 24 oktober 2012. Binnen deze termijn zijn inspraakreacties binnen gekomen:

Hierna zijn de inspraakreacties samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording.

Reclamant 1

Samenvatting inspraakreactie

- a) Reclamant vraagt of er warmte-reducerende maatregelen worden getroffen door middel van onder andere dakgroen.
- b) Reclamant vraagt of er is voorzien in goede water-afvoer/berging.
- c) Reclamant vraagt of er is voorzien in voldoende schuilmogelijkheden voor ouderen zoals een luifel bij de supermarkt
- d) Reclamant vraagt of er is voorzien in voldoende zitplekken (met schaduw) en fietsrekken
- e) Reclamant vraagt of er voldoende rekening is gehouden met scholieren die ook gebruik kunnen maken van het centrum
- f) Reclamant vraagt in hoeverre duurzaamheid / zonnecollectoren een plek krijgen in het plan
- g) Reclamant wijst op het belang van ruime toegankelijkheid van parkeervoorzieningen bij de flat.
- h) Ten aanzien van de bomen vraagt de reclamant om aandacht voor de groeiomstandigheden voor bomen.
- i) Reclamant vraagt aandacht voor de verkeersveiligheid voor (school)kinderen.
- j) Reclamant geeft aan dat het winkelcentrum ook als ontmoetingsplek voor sociale contacten moet functioneren
- k) Tot slot geeft de reclamant het vermoeden aan dat er niks met de inspraak gebeurt.

Beantwoording:

- a) *In het beeldkwaliteitplan wordt dakgroen niet dwingend voorgeschreven. Bij de bestaande bebouwing is een groene dakbedekking financieel niet haalbaar. Groene dakbedekking met behulp van bijvoorbeeld sedum vraagt om een kostbare constructieve verzwaring van de dakconstructie. In het plan is er voor gekozen vooral te investeren in de gevels van de bestaande winkels en de entreepartij. Voor de nieuwbouw is in het beeldkwaliteitplan aangegeven dat het dek boven de supermarkt en de borstwering een kwalitatieve uitstraling en inrichting krijgen. Het beeldkwaliteitplan schrijft niet dwingend voor dat dat met groen dient te gebeuren, dat kan volgens de gemeente ook op andere manieren vorm krijgen. Volgens de gemeente is het effect van dakgroen op deze schaal zeer beperkt ten aanzien van warmte-reductie. Het effect van bestaande en nieuwe bomen op het plein en de nieuwe en bestaande groenstroken zal effectiever zijn.*
- b) *Deze vraag heeft vooral betrekking op het bestemmingsplan. In het inrichtingsplan is voorzien in wadi's, Infiltratierioolstelsel en berging op eigen terrein. Samen met het bestaande stelsel in de omgeving levert dit een robuust waterberging op, gedimensioneerd op een hevige bui die eens per 100 jaar voorkomt (T=100). Uitgangspunten hiervoor zijn samen met het Waterschap Groot Salland vastgelegd. Adviesbureau Witteveen en Bos heeft doorgerekend dat dit systeem voldoet om extreme buien op te vangen.*
- c) *Het beeldkwaliteitplan maakt het creëren van een luifel mogelijk. De keuze om een luifel toe te passen is daarnaast ook afhankelijk van de wensen van de ondernemers in de winkelpanden. Daarnaast bieden de bomen op het plein en schaduwwerking van de gebouwen voldoende beschutting tegen bijvoorbeeld zonlicht*
- d) *In de uitwerking van de buitenruimte (het plein) wordt rekening gehouden met voldoende stallingsplekken voor fietsen. Daarnaast worden bijvoorbeeld rondom een aantal bomen op het plein verhoogde zitranden gecreëerd.*
- e) *Het plein wordt zodanig ingericht dat het voor alle doelgroepen, van jong tot oud, geschikt is. Dus ook voor scholieren.*

- f) *Het beeldkwaliteitplan is in juridische zin niet het geëigende instrument om op duurzaamheid te sturen. In het plan wordt het thema duurzaamheid wel op verschillende manieren ingevuld. Het plan voorziet bijvoorbeeld in het hergebruik van een aantal bestaande gebouwen. Daarnaast wordt voor "compact bouwen" gekozen, is er sprake van functiemenging en is bijvoorbeeld dubbelgebruik van parkeerplekken mogelijk. Een en ander is gunstig voor een efficiënt gebruik van de beschikbare ruimte. Voor de toe te passen materialen in bijvoorbeeld de bestrating van het plein of de gevels van de bebouwing wordt voor baksteen gekozen. Met betrekking tot waterhuishouding is de toepassing van wadi's een duurzaamheidsaspect. In het project zijn zonnepanelen toepasbaar, het beeldkwaliteitplan of bestemmingsplan kan dat echter niet afdwingen.*
- g) *Het belang van een goede toegankelijkheid van de parkeervoorzieningen wordt door de gemeente onderschreven. De maatvoering van deze parkeerplekken is conform landelijke geldende richtlijnen van de CROW.*
- h) *In het inrichtingsplan wordt rekening gehouden met de benodigde groeivoorzieningen voor bomen. Een en ander conform het gemeentelijk programma van eisen voor de openbare ruimte. <http://pveopenbareruimte.deventer.nl/>*
- i) *Fietsers en voetgangers krijgen een prominente plek in de openbare ruimte van het centrum. Automobilisten krijgen door de inrichting het gevoel "te gast" te zijn op het plein. De ruime en overzichtelijk opzet van de openbare ruimte zal de verkeersveiligheid te goede komen.*
- j) *De gemeente onderschrijft de opvatting van de reclamant. De openbare ruimte wordt zodanig ingericht dat een goede verblijfskwaliteit ontstaat, zodat een het centrum ook als ontmoetingsplek gaat functioneren. Onder meer de inrichting van de openbare ruimte draagt hieraan bij. Daarnaast draagt ook het toevoegen van woningen aan het centrum hieraan bij, waardoor ook de sociale veiligheid vergroot wordt.*
- k) *De gemeente gaat zorgvuldig met alle inspraakreacties om. Hierbij wordt ook een zorgvuldige afweging gemaakt of een inspraakreactie al dan niet tot aanpassing van de plannen leidt. Inspraak leidt dus niet per definitie tot aanpassing van plannen, ook omdat inspraakreacties soms het karakter hebben van verhelderende vragen en niet zozeer betrekking hebben op het ter inzage liggende plan. De reactie van de gemeente is in dat geval een verhelderend antwoord op die vraag.*

Conclusie:

De ingediende reacties geven geen aanleiding om het beeldkwaliteitplan te wijzigen.

Reclamant 2

Samenvatting inspraakreactie

- a) *De bewoners van de Dreeflat willen graag een tweede in/uitgang voor de auto's, zodat het parkeerterrein ook bij calamiteiten bereikbaar is.*

Beantwoording:

- a) *Er is voornamelijk voor één in-/uitrit gekozen om sluipverkeer over het parkeerterrein te voorkomen. Naar aanleiding van inspraak van flatbewoners op het stedenbouwkundige plan (begin 2012) is er voor gekozen om het parkeerterrein vanaf de Dreef te ontsluiten. Een ontsluiting via de Arkelstein werd niet wenselijk geacht in verband met verkeersveiligheid (schoolgaande jeugd). De inspraakreactie is voor de gemeente aanleiding om bij de uitwerking van het inrichtingsplan te onderzoeken of een tweede in-/uitrit aan de Arkelstein in de vorm van een calamiteiten in-/uitrit mogelijk is. Omdat de reactie geen directe betrekking heeft op de inhoud van het beeldkwaliteitplan, geeft de inspraakreactie geen aanleiding tot een aanpassing van het beeldkwaliteitplan.*

Conclusie:

De ingediende inspraakreactie geeft geen aanleiding om het beeldkwaliteitplan te wijzigen.

Reclamant 3

Samenvatting inspraakreactie

- a) De reclamant geeft aan een groene uitstraling van het dakvlak van de winkels te willen, een groene aankleding van dakvlak was volgens de reclamant wel opgenomen in eerdere plannen.

Beantwoording:

- a) *Bij de bestaande bebouwing is een groene dakbedekking financieel niet haalbaar. Groene dakbedekking met behulp van bijvoorbeeld sedum vraagt om een kostbare constructieve verzwaring van de dakconstructie. In het plan is er voor gekozen vooral te investeren in de gevels van de bestaande winkels en de entreepartij. Voor de nieuwbouw is in het beeldkwaliteitplan aangegeven dat het dek boven de supermarkt en de borstwering een kwalitatieve uitstraling en inrichting krijgen. Het beeldkwaliteitplan schrijft niet dwingend voor dat dit met groen moet gebeuren. Dit kan ook op andere manieren vorm krijgen. De gemeente wil deze keuzevrijheid in het beeldkwaliteitplan handhaven. De gemeente heeft de overtuiging dat het kwalitatieve beeld of aanzicht van de nieuwbouw vooral bepaald wordt door de zorgvuldig vormgegeven gevels en door de buitenruimtes van de woningen op het dek. Bewoners kunnen er voor kiezen plantenbakken met groen aan te brengen waardoor een groen beeld ontstaat.*

Conclusie:

De ingediende inspraakreactie geeft geen aanleiding om het beeldkwaliteitplan te wijzigen. De reactie wordt niet overgenomen. De gemeente heeft de overtuiging dat een groene aankleding van de daken niet dwingend voorgeschreven hoeft te worden om een groen en kwalitatief beeld (ook gezien vanuit de bestaande flats) te bereiken. Hiervoor worden andere middelen ingezet in het centrumplan.

Reclamant 4

Samenvatting inspraakreactie

- a) De reclamant geeft aan een groene uitstraling van het dakvlak van de bestaande winkels te willen.

Beantwoording:

- a) *Zie de beantwoording en conclusie bij reclamant 3*

Reclamant 5

Samenvatting inspraakreactie

- a) De ruimte waarin de informatie avond is georganiseerd is te klein voor de geïnteresseerden.

Beantwoording:

- a) *Door de goede opkomst kan achteraf inderdaad geconcludeerd worden dat de beschikbare ruimte op bepaalde momenten aan de krappe kan was. De reactie heeft verder geen betrekking op de inhoud van het beeldkwaliteitplan.*

Conclusie:

De ingediende inspraakreactie geeft geen aanleiding om het beeldkwaliteitplan te wijzigen.

Reclamant 6

Samenvatting inspraakreactie

(reclamant heeft een gecombineerde reactie gegeven op het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan. Voor de reactie op het bestemmingsplan wordt verwezen naar de behandeling van de zienswijze bij reclamant 3)

- a) De appartementen worden volgens reclamanten niet gekeimd, hoewel dat wel in het beeldkwaliteitplan is aangegeven.
- b) De reclamanten zijn bezorgd over het feit dat zij mee moeten bijdragen in de kosten van de renovatie / verbetering van de entreehal.

Beantwoording:

- a) *De gemeente legt door middel van het beeldkwaliteitplan een streefbeeld vast voor het centrum. Keimen is een vorm waarmee dat streefbeeld op onderdelen kan worden bereikt. De gemeente vindt het essentieel om mogelijke toekomstige verbeteringen met betrekking tot de beeldkwaliteit vast te leggen. Wij zullen ook bij de ontwikkelaar aandringen op de realisatie van dit streefbeeld. De wijze waarop dit gebeurt wordt altijd gezien in samenhang met de omgeving en de keuzes die daar gemaakt worden om het streefbeeld te bereiken.*
- b) *De gemeente legt door middel van het beeldkwaliteitplan een streefbeeld vast voor het centrum. Het plan legt echter geen verplichting op aan de huidige bewoners/eigenaren van het winkelcentrum om kosten te maken ten aanzien van bijvoorbeeld de renovatie van de entreehal. De financiële bijdrage van afzonderlijke eigenaren in een Vereniging van eigenaren is geen onderwerp waarover het beeldkwaliteitplan of bestemmingsplan uitspraken kan doen.*

Conclusie:

De ingediende inspraakreactie geeft geen aanleiding om het beeldkwaliteitplan te wijzigen. De reactie wordt niet overgenomen.