

Reactienota Zienswijzen

Borgele

Gemeente Deventer
November 2010

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
	1.1 ZIENSWIJZEN.....	3
	1.2 LEESWIJZER	4
2	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	5
	2.1 INGEDIENDE ZIENSWIJZEN	5

1 INLEIDING

1.1 Zienswijzen

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 11 mei besloten het ontwerpbestemmingsplan Borgele ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan Borgele heeft van 3 juni tot en met 11 augustus 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 zes zienswijzen ingediend.

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

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn vier wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht;

Wijziging in de planregels:

- In artikel 1 is het begrip zorgwoning (1.47) aangepast.
- In artikel 22.4.1 is toegevoegd; 'het permanent opslaan van goederen, waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen'.

Wijzigingen op de verbeelding:

- De begrenzing van de bestemming 'Sport' is aangepast.
- De bestemming van de woningen Groenewold 214 – 268 is gewijzigd van 'Wonen – Zorgwoning' naar 'Wonen'.

Wijziging in de toelichting:

- In paragraaf 6.3 is de toelichting op de bestemmingen Wonen, Wonen- Gestapeld en Wonen - Zorgwoning aangepast. Dit als gevolg van de aanpassing van het begrip zorgwoning in artikel 1 van de planregels.

Daarnaast zijn nog enkele ambtelijke wijzigingen aangebracht.

Wijziging in de planregels:

- In artikel 1 is het begrip peil (1.31) aangepast. Dit is in alle nieuwe en nog in procedure zijnde bestemmingsplannen doorgevoerd en zorgt voor betere handhaving.
- In artikel 1 is het begrip woonwagenstandplaats (1.44) aangepast en is het begrip woonwagen (1.45) toegevoegd. De definitie van woonwagenstandplaats was niet juist. Door een nieuwe definitie op te nemen en een definitie voor woonwagen toe te voegen wordt beter beschreven wat wordt bedoeld.
- In artikel 17 is 'het wonen in niet gestapelde vorm' vervangen door 'woningen in niet gestapelde vorm'. Het begrip 'het wonen' wordt niet gedefinieerd, het begrip 'woningen' wel. Om onduidelijkheid en discussie te voorkomen is dit aangepast.
- In artikel 20 is aan de bestemmingsomschrijving toegevoegd 'al dan niet in gestapelde vorm' en 'voorzieningen ten behoeve van zorg, verpleging, gemeenschappelijke ruimtes en kantoren'. Op deze wijze is duidelijk vastgelegd dat binnen de bestemming Wonen – Zorgwoning ook sprake kan zijn van gestapelde woningen. Dit sluit aan op het feit dat ook binnen de bestemming Wonen – Gestapeld een ontheffingsmogelijkheid zit voor zorgwoningen. De toevoeging dat ook bijbehorende voorzieningen ten behoeve van zorg etc. zijn toegestaan is een gevolg van de aangepast definitie van zorgwoning.

Wijzigingen op de verbeelding:

- De gasleiding in het noorden van het plangebied is doorgetrokken tot aan het gasontvangststation gelegen aan De Otter.

Wijziging in de toelichting:

- In paragraaf 1.3 zijn de data van vaststelling en goedkeuring van de voorheen geldende bestemmingsplannen in het plangebied Borgele opgenomen. Dit alleen ter verduidelijking.
- In paragraaf 6.2 is de tekst omtrent de inwerkingtreding van de digitaliseringsverplichting uit de Wro geactualiseerd. Er werd een foute datum genoemd ten aanzien van de invoering van de digitaliseringsverplichting.

1.2 Leeswijzer

Deze reactienota betreft de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Borgele. Per zienswijze is in deze nota een samenvatting opgenomen met daarbij de beantwoording (*cursief* weergegeven).

2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Borgele heeft ter inzage gelegen van 3 juni tot en met 14 juli 2010.

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

Samenvatting zienswijze

- a) Reclamanten geven aan dat de garage en de erker slechts deels zijn gelegen in het nieuwe bouwvlak. Het nieuwe bouwvlak levert bij eventuele vergrotingen van de woning vreemde situaties op. Het bouwvlak ligt namelijk niet in het verlengde van de bestaande bebouwing. Reclamanten verzoeken het bouwvlak van de kavel zodanig aan te passen dat deze aansluit op de woning.
- b) De percelen in het bestemmingsplan mogen voor 60% bebouwd worden. Hiermee worden bewoners en eventuele nieuwe bewoners zeer beperkt in het uitzicht aan de tuinzijde aan de achterkant van de woning. Een gebouw kan volgens het genoemde plan immers 10 meter hoog worden. Reclamanten verzoeken om het vrije uitzicht aan de achterzijde te behouden. Reclamanten overwegen bij de gemeente een schadeclaim in te dienen indien het uitzicht niet behouden kan blijven, omdat zij dan teveel voor de kavel hebben betaald.
- c) Reclamanten geven tevens aan de nodige kosten te hebben gemaakt om aan de eisen uit het beeldkwaliteitplan te kunnen voldoen. Naar nu blijkt is het beeldkwaliteitplan nooit vastgesteld. Het betrof alleen een voorgenomen besluit. De eisen hadden daarom niet mogen worden gesteld door de gemeente. Nu ook het bestemmingsplan uit 1996 niet meer zal gelden vragen reclamanten zich af wat de voorwaarden eigenlijk waren waarop zij de betreffende kavel hebben gekocht. Reclamanten voelen zich benadeeld door het wisselende beleid van de gemeente en vragen zich af of het beeldkwaliteitplan inmiddels rechtsgeldig is en wanneer zij gecompenseerd gaan worden voor de door hen ten onrechte gemaakte kosten vanwege het door de gemeente (naar nu blijkt ten onrechte) opgelegde beeldkwaliteitplan.

Beantwoording:

- a) *Binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak mogen hoofdgebouwen worden opgericht. Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak worden opgericht. De garage is conform de begripsbepalingen en bouwregels uit het bestemmingsplan Borgele een bijgebouw. De erker een uitbouw. Deze mogen op grond van de bestemmingsplanregels (gedeeltelijk) buiten het bouwvlak staan. Het feit dat zowel de garage als de erker deels buiten het bouwvlak staan, levert geen belemmeringen op voor de bestaande bebouwing. Het is stedenbouwkundig echter niet wenselijk het bouwvlak verder richting de zijdelingse perceelsgrenzen te verplaatsen. Om het karakter van de wijk met vrijstaande woningen te handhaven dient de hoofdmassa minimaal 5 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen te blijven. Op grond van het bestemmingsplan 'Heemtuin 1996' moesten de woningen ook al 5 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen blijven. Een eventuele toekomstige uitbreiding van de hoofdmassa van de woning kan vanuit stedenbouwkundig oogpunt alleen aan de achterzijde van de woning. Aan- uit- en bijgebouwen kunnen wel naast de woning worden gerealiseerd, indien zij minimaal 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens blijven.*
- b) *De bouwregels, zoals opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Borgele, moeten in samenhang met elkaar worden gelezen. Naast de bepaling dat maximaal 60% van het bouwperceel bebouwd mag worden, staat in de regels aangegeven dat hoofdgebouwen uitsluitend in het bouwvlak zijn toegestaan. Buiten de op de plankaart aangegeven bouwvlakken mogen dus geen gebouwen worden opgericht met een hoogte van 10 meter.*

Het uitzicht aan de tuinzijde van de woning van reclamant zal niet beperkt worden door een gebouw van 10 meter hoog. Het bouwvlak van de woningen 7 t/m 11 reikt niet zo ver. Wel is het mogelijk buiten het bouwvlak aan-, uit- en bijgebouwen op te richten. Deze hebben echter een beperkte oppervlakte en hoogte.

Op grond van het bestemmingsplan 'Heemtuin 1996' was het ook al toegestaan woningen te realiseren met een maximale nokhoogte van 10 meter. De enige beperking die dat bestemmingsplan oplegde aan de situering van de woning op de kavel, was dat deze op minimaal 5 meter van verkeers- en verblijfsvoorzieningen moest liggen en op minimaal 5 meter van de zijdelingse perceelgrens. Door in het nieuwe bestemmingsplan Borgele een bouwvlak op te nemen waarbinnen deze woningen moeten worden opgericht, wordt voorkomen dat de woningen ver achter op het perceel kunnen worden opgericht, hetgeen op basis van het bestemmingsplan 'Heemtuin 1996' wel mogelijk was. Achter het huis van reclamant kan op basis van het bestemmingsplan Borgele geen gebouw van 10 meter hoog worden opgericht, omdat achter de woning geen bouwvlak is gelegen. Op basis van de regels uit het bestemmingsplan 'Heemtuin 1996' had dat wel gekund. Ook het realiseren van aan- uit- en bijgebouwen op de gronden achter de woning was op grond van het bestemmingsplan 'Heemtuin 1996' al mogelijk.

Het vrije uitzicht naar achteren wordt op basis van de regels uit het bestemmingsplan 'Borgele' niet verder aangetast dan ten opzichte van hetgeen in het bestemmingsplan 'Heemtuin 1996' reeds mogelijk was. De gemeente ziet om die reden ook geen aanleiding reclamanten te compenseren.

- c) *Het verzoek om te worden gecompenseerd voor in het verleden, aldus reclamanten, onnodige kosten doet in het kader van deze bestemmingsplanprocedure niet ter zake. Toch zal de gemeente kort op de reactie van reclamanten ingaan. Hoewel het beeldkwaliteitplan Heemtuin nooit als onderdeel van de welstandsnota is vastgesteld kan niet worden gesproken van 'oneigenlijke eisen'. Bij de aankoop van de kavel hebben reclamanten het biedingsformulier en de koopovereenkomst getekend en daarmee verklaard te zullen in stemmen met de stedenbouwkundige en architectonisch voorwaarden zoals opgenomen in het beeldkwaliteitplan. Deze overeenkomst betreft een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de reclamanten en de gemeente. Bij afwijking daarvan ontstaat 'contractbreuk' en daarvoor kunnen zelfs boetes worden opgelegd. Bij al onze koopcontracten hebben wij hetzelfde beleid toegepast. Ook andere kopers hebben zich aan het beeldkwaliteitplan moeten houden. Nu alle woningen zijn gerealiseerd zullen in de nieuwe Welstandsnota, die momenteel wordt geactualiseerd, algemene welstandscriteria worden opgenomen om de gerealiseerde beeldkwaliteit te behouden. Gedetailleerde voorwaarden zoals opgenomen in het beeldkwaliteitplan zijn niet meer noodzakelijk.*

Ook het bestemmingsplan wordt geactualiseerd, dit is een wettelijke verplichting op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan 'Heemtuin 1996' is namelijk inmiddels meer dan 10 jaar oud en op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht een bestemmingsplan na 10 jaar te actualiseren. Bij de actualisering van het bestemmingsplan zullen de rechten en plichten die bestonden op grond van de geldende bestemmingsplan zoveel als mogelijk worden gehandhaafd. Echter betreft het wel een actualisering. Het bestemmingsplan wordt daarom ook aangepast aan de (bouw)eisen en wensen van deze tijd en ook tussentijd vastgesteld beleid wordt meegenomen. Er is dus geen sprake van een wisselend beleid. Het vaststellen van een nieuw actueel bestemmingsplan is een wettelijke verplichting van de gemeente. Ook bij de actualisatie van de welstandsnota is handhaving van de bestaande beeldkwaliteit het uitgangspunt. Van compensatie voor de in het verleden gemaakte kosten kan gezien het bovenstaande dan ook geen sprake zijn.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant 1 geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

Reclamant 2

Samenvatting zienswijze

- a) Reclamant 2 bezit en verhuurt garageboxen in de wijk. Reclamant verzoekt wijzigingen aan te brengen in artikel 18 met de regels voor de bestemming "Wonen - Garageboxen". De regels uit het ontwerpbestemmingsplan komen niet overeen met hetgeen op grond van de huurovereenkomsten van reclamant is toegestaan. Daartoe heeft reclamant een aantal voorbeelden van huurovereenkomsten bijgevoegd.

Beantwoording:

- a) *Bij de ontwikkeling van de wijk Borgele is rekening gehouden met een bepaalde parkeernorm. Het benodigde aantal parkeerplaatsen in de wijk is op diverse wijzen vormgegeven; op eigen terrein, op gezamenlijke openbare parkeerterreinen, langs de rijbaan en in de vorm van garageboxen. In de loop der tijd is het aantal auto's per huishouden toegenomen. In veel oudere wijken ontstaat als gevolg van het toegenomen aantal auto's een parkeerprobleem. De wijken zijn niet ingericht op het stallen van al die auto's. Indien bestaande parkeerplaatsen dan ook nog onttrokken worden, wordt het probleem alleen nog maar groter. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het daarom niet wenselijk de bestemming "Wonen - Garagebox" te verruimen, zodat ook opslag is toegestaan. Echter net als bij een garage op eigen terrein is het natuurlijk niet verboden naast een motorvoertuig ook fietsen en andere zaken op te bergen in de garage. Alleen het commerciële verhuren van garageboxen als opslagruimte is niet toegestaan.*

Conclusie:

De zienswijze van reclamant 2 geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

Reclamant 3

Samenvatting zienswijze

Reclamanten hebben inspraakreacties ingediend. Op een aantal punten is reclamant tegemoet gekomen of heeft zij voldoende toelichting gehad. Echter niet alle bezwaren en bedenkingen zijn weggenomen.

- a) Het huidige bestemmingsplan Borgele was heel duidelijk gebaseerd op stedenbouwkundige uitgangspunten, namelijk; "Groen wordt gevormd door eigen tuinen" en "wandelpaden als deel van de wijkstructuur".
De verruiming van de bouwregels voor wonen in het ontwerpbestemmingsplan zijn een bedreiging voor het uitgangspunt dat groen wordt gevormd door eigen tuinen. Er kunnen nu veel grotere aan- en bijgebouwen in de tuinen worden gebouwd.
De standaardisering van de regels hebben dus wel degelijk gevolgen voor de stedenbouwkundige uitgangspunten van het plan. De vele negatieve consequenties zijn naar onze mening onvoldoende meegewogen.
- b) Op de plankaarten van het voorontwerpbestemmingsplan waren alle voetpaden met de bestemming "Verkeersdoeleinden-verkeer" ingetekend. Op de nu bij het ontwerp behorende kaarten zijn de paden niet meer ingetekend maar onzichtbaar opgenomen in de bestemming "groen". Het gevolg is dat de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur van Borgele niet meer op de plankaart te zien is, terwijl deze voetpadenstructuur juist kenmerkend is voor Borgele.
- c) Alleen de voortuinen hebben de bestemming tuin. Dit brengt het groene karakter en de leefbaarheid van de wijk in gevaar.
- d) Het pand aan Het Vlier 28 (de Poort) is door B&W eerst aangewezen als zorgwoning. Op verzoek van reclamanten is de definitie voor zorgwoning opgenomen. Echter nu is geconstateerd dat het huidige gebruik niet onder de definitie van zorgwoning valt. De bestemming voor het Vlier 28 is nu "Wonen - Bijzondere woonvorm" ook dit begrip is niet gedefinieerd. Hieronder kunnen ook vele vormen van begeleid wonen vallen die in de wijk minder worden toegejuicht. Dit geldt ook voor de woningen Groenewold 214-268, waarvoor het begrip zorgwoning ook niet passend bleek.

- e) Burgermeester & wethouders geven in de inspraaknota aan voornemens te zijn het Vlierspad achter Bredenhorst en tussen de sportvelden af te sluiten. Reclamanten stellen dat hier al illegaal op vooruitgelopen is. De afsluiting zou mogelijk zijn omdat 'een ommetje' gewaarborgd blijft. Reclamanten stellen echter dat de wandeling helemaal om de sportvelden heen een stevige wandeling is. Tevens stellen reclamanten dat het argument dat de situatie ter plaatse van de huidige Vlierpad veiliger wordt, nergens is onderbouwd en in strijd is met de ervaringsgegevens.
- f) Reclamanten geven aan dat realisering van speelplekken en jongerenontmoetingsplekken het beste via een ontheffingsprocedure tot stand kunnen komen. Dan is volledige openheid tijdig verzekerd.
- g) Reclamanten achten de bestemming "Waarde - Groeiplaats boom" een vorm van overregulering, omdat het wat ver gezocht is dat 2 groeiplaatsen met 2 bomen de landschappelijke structuur van Borgele versterken.

Beantwoording:

- a) *Het uitbreiden van de bouwmogelijkheden voor aan- en uitbouwen bij woningen is geen gevolg van de digitalisering, uniformering en standaardisering, die op grond van de wetgeving tot stand diende te komen. De wetgeving heeft alleen de vormgeving van bestemmingsplannen geüniformeerd en gestandaardiseerd. Echter naast een gestandaardiseerde en uniforme vormgeving heeft de gemeente Deventer er in haar beleid voor gekozen ook de bouwregels gedeeltelijk te uniformeren. Op deze wijze hebben bewoners in verschillende wijken grotendeels gelijke mogelijkheden hun huis naar eigen wensen en behoeften in te richten. Natuurlijk hebben de diverse wijken diverse gezichten en die moeten ook zoveel als mogelijk worden gehandhaafd. Doel is echter binnen iedere wijk enige vorm van wooncarrière mogelijk te maken, zodat mensen die kiezen voor een bepaalde wijk niet direct hoeven te verhuizen, omdat zij hun woonwensen niet ter plaatse kunnen realiseren. Gevolg daarvan is namelijk dat wijken vergrijzen en dat heeft grote nadelige invloed op de leefbaarheid. De wijk Borgele is ruim van opzet. In Borgele is veel openbaar groen aanwezig. Op veel plaatsen te midden van de woonbewoning bevinden zich allerlei soorten groenvoorzieningen. Met name is in de wijk Borgele veel aandacht geschonken aan openbare groenvoorzieningen aan de kopblokken van de woningen. De achtertuinen en zijtuinen van de woningen worden bijna overal omzoomd door openbaar groen. Dit openbaar groen wordt ook in het nieuwe bestemming behouden en beschermd tegen (woon)bebouwing. De relatief kleine achtertuinen van de meeste woningen in Borgele hebben geen doorslaggevende invloed op het groene karakter van de wijk. Het verruimen van de bouwmogelijkheden in deze tuinen zal dan ook geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor het groene karakter van de wijk.*
- b) *Het opnemen van voetpaden in de bestemming 'Groen' is een technische keuze. Zowel binnen de bestemming 'Groen' als de bestemming 'Verkeer' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' zijn voet- en fietspaden toegestaan. De keuze is gemaakt de voetpaden die door het groen lopen op te nemen in de bestemming 'Groen' en voetpaden langs wegen op te nemen in de bestemming 'Verkeer' of 'Verkeer – en Verblijfsgebied'. Op de verbeelding (plankaart) zijn de voetpaden daarom niet meer zichtbaar. Deze voetpaden zijn daarmee niet weg bestemd. Het is alleen visueel een verandering op de verbeelding.*
- c) *Zoals onder punt a al aangegeven zijn de bouwmogelijkheden voor aan- en uitbouwen bij woningen verruimd om mensen meer mogelijkheden te geven hun woonwensen te realiseren en daarmee onder andere de vergrijzing tegen te gaan. In de wijk Borgele is in ruime mate openbaar groen aanwezig. Grote delen van de wijk bestaan uit gemeenschappelijk en/of openbare groenstroken, die allen de bestemming 'Groen' hebben gekregen. Binnen deze bestemming is het oprichten van (bij)gebouwen niet toegestaan. Ook de woonpercelen mogen voor maximaal 60% worden bebouwd. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Borgele 1984 is er voor gekozen om de bouwmogelijkheden aan de voorkant van de woningen te beperken en de bouwmogelijkheden aan de achterzijde van de woning te verruimen. Aan- uit bouwen achter de woningen hebben veel minder impact op het groene karakter van de wijk dan bebouwing aan de voorzijde van de woningen. Bovendien worden de meeste achtertuinen omzoomd met openbaar groen waardoor de zichtbaarheid van de bebouwing wordt beperkt.*

- d) *In het geldende bestemmingsplan Borgele 1984 hadden de panden Het Vlier 28 en Groenewold 214 – 268 de bestemming ‘bijzondere woongebouwen’. Op grond van het bestemmingsplan Borgele 1984 mogen gebouwen en wooneenheden voor een- of twee persoonshuishoudens worden gerealiseerd. De term bijzonder woongebouw maakt al duidelijk dat het hier niet om “gewone” woningen of wooneenheden voor “gewone” huishoudens gaat, maar om “bijzondere”. Als voorbeeld van een specifieke, bijzondere doelgroep worden bejaarden genoemd. Het “bijzondere” aan deze doelgroep is dat zij meer zorg en ondersteuning nodig hebben om zelfstandig te kunnen (blijven) wonen.*

Het aantal doelgroepen in de maatschappij dat gebruik maakt van begeleiding en ondersteuning bij het wonen is echter sinds de jaren 80 toegenomen. Naast ouderen, maken in de huidige tijd ook steeds meer jongeren en (jong) volwassenen gebruik van diverse vormen van begeleid wonen. Het wonen in grote zorgcomplexen en internaten is niet meer van deze tijd. In kleine groepen vormen jongeren en/of (jong) volwassenen een woongroep of ze wonen op zichzelf. De begeleiding die ze daarbij krijgen kan variëren van ambulante begeleiding tot 24 uurs-begeleiding.

Een aantal van deze minder traditionele woonvormen past direct binnen de woonbestemming. Volgens de jurisprudentie van de Raad van State moet er dan wel sprake zijn van nagenoeg zelfstandige bewoning. Indien de geboden zorg en begeleiding te intensief wordt en er niet meer gesproken kan worden van zelfstandige bewoning is een specifieke bestemming nodig.

De bestemming Wonen – Zorgwoning is bedoeld om die woonvormen, die niet binnen de normale woonbestemming passen, maar die gezien de maatschappelijke ontwikkelingen en hun geringe ruimtelijke impact wel passend zijn in een woonomgeving, mogelijk te maken. Hierbij valt te denken aan een gezinsvervangend tehuis voor kinderen met een beperking of woongroepen voor volwassen met een beperking, die gezien hun beperking 24-uursbegeleiding nodig hebben. Van belang is dat de activiteiten binnen de bestemming in hoofdzaak zijn gericht op het wonen. De benodigde zorg en ondersteuning is nodig vanwege de beperking en/of jonge leeftijd van de bewoners. Indien de zorg het hoofddaccent is en het wonen c.q. verblijven daaraan ondergeschikt dan is niet langer sprake van een zorgwoning.

De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen definitie voor ‘zorgwoning’ (artikel 1.46) dekte onvoldoende het bovenstaande. Er is daarom gekozen een andere definitie voor het begrip ‘zorgwoning’ in het bestemmingsplan Borgele op te nemen.

Eerder heeft de gemeente aangegeven de bestemming van het pand Het Vlier 28 te wijzigen, in de bestemming ‘Wonen – bijzondere woonvorm’, omdat de bestemming ‘Wonen – Zorgwoning’ niet aansloot bij het feitelijke gebruik. Een andere bestemming geven aan het pand is echter alleen zinvol als de oude bestemming ook zou blijven bestaan, om een ander gebruik mee te kunnen bestemmen. Dat zal echter niet gebeuren.

De definitie voor zorgwoning, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan laat geen andere woonvormen toe dan al binnen de normale woonbestemming zijn toegestaan. Het handhaven van de bestemming ‘Wonen- Zorgwoning’ in die vorm is daarom niet nodig. Dit in overweging genomen en het feit dat de SVBP 2008 (de standaard voor het opstellen van bestemmingsplannen) alleen het begrip zorgwoning kent is er voor gekozen de bestemming ‘Wonen – Zorgwoning’ te handhaven en alleen de definitie aan te passen.

Het opnemen van een nieuwe definitie voor het begrip zorgwoning zal naar mening van de gemeente niet leiden tot ongewenste woonvormen. Het grote verschil met functies als een rehabilitatie centrum, een revalidatie en/of resocialisatie kliniek voor ex verslavingen of TBS cliënten is dat intern verblijven (het wonen) ondergeschikt is aan de ‘zorgfunctie’ c.q. het sociaaleducatieve programma dat de cliënten wordt aangeboden. De huidige bestemming en ook de toekomstige bestemming van het pand Het Vlier 28 zijn daarentegen in hoofdzaak gericht op het wonen, waarbij de bewoners extra ondersteuning krijgen in de vorm van sociale en/of medische zorg en/of ondersteuning.

Voor het complex Groenewold 214 – 268 is een gewone woonbestemming opgenomen. De woningen in dit complex worden momenteel niet bewoond door mensen die extra zorg of ondersteuning krijgen waardoor geen sprake meer is van zelfstandige bewoning. De bestemming ‘Wonen’ sluit daarom beter aan op het huidige gebruik.

- e) *De gemeente is nog altijd voornemens het huidige Vlierpad af te sluiten. Deze afsluiting maakt onderdeel uit van het renovatieplan van het sportpark Borgele, zoals in 2007 door de raad vastgesteld. Voor deze afsluiting was geen ontheffing van het bestemmingsplan noodzakelijk. Wel had er een onttrekkingsbesluit op grond van de Wegenwet moeten worden genomen. Dit is echter niet gebeurd. De gemeenteraad zal dit besluit alsnog nemen. Inmiddels is het Vlierpad achter de Bredenhorst in afwachting van het onttrekkingsbesluit weer geopend. Om veiligheids- en beheerredenen is het wenselijk het Vlierpad af te sluiten. Het sportpark heeft al een aantal jaren te maken met overlast en vandalisme. Ook deelde het pad het sportpark in tweeën, hetgeen onderhoud en beheer van het sportpark bemoeilijkte. Door het pad af te sluiten kan het sportpark nu als een geheel worden omheind en is nog maar één toegang nodig. Ter compensatie is in de renovatieplannen een strook ten zuiden van het sportveld buiten het nieuwe sportpark gelaten en is om het sportpark heen een nieuw pad aangelegd. De gronden zullen openbaar en toegankelijk worden voor de buurt. De mogelijkheden een 'ommetje' te maken blijft bestaan, dat de afstand groter is geworden klopt. In Borgele zijn echter voldoende mogelijkheden voor korte en langere 'ommetjes'.*
- f) *Bij de realisatie van een jeugd- of jongerenontmoetingsplaats (JOP) zullen de belangen van omwonenden, van de jongeren zelf en van andere belanghebbenden zorgvuldig moeten worden afgewogen, want dat is de enige manier om werkbare en realistische afspraken met elkaar te kunnen maken. Het opnemen van de mogelijkheid tot het realiseren van JOP's heeft ook zeker niet tot doel buurtbewoners en andere belanghebbenden buitenspel te zetten of alles achter gesloten deuren te willen organiseren. In het traject voorafgaande aan een aanvraag bouwvergunning zal de gemeente in samenspraak met buurtbewoners, de jongeren zelf, de opbouwwerker en de jongerenwerker afspraken maken. Het opnemen van de mogelijkheid tot het realiseren van een JOP in het bestemmingsplan heeft echter tot doel dat, indien er afspraken zijn gemaakt en er een locatie is gevonden, de realisatie van een ontmoetingsplek ook snel ter hand kan worden genomen en dat niet dan nog eens een (ontheffing)procedure hoeft te worden opgestart om het bestemmingsplan te herzien. Dergelijke (langdurige) procedures zorgen er voor dat slagvaardig optreden bij overlast door jongeren niet mogelijk is.*
- g) *De stedenbouwkundige en landschappelijke structuur Borgele wordt natuurlijk door meerdere bomen en groenelementen bepaald. Deze twee bomen hebben echter de meeste potentie uit te groeien tot volwassen beeldbepalende monumentale exemplaren, en worden daarom extra beschermd. De criteria om een 'groeiplaats- boom' op te nemen zijn opgenomen in het bomenbeleidsplan. De criteria zijn: bomen in het centrum, structuurbomen in de hoofdbomenstructuur, beschermwaardige bomen en accentbomen. De populier is een accentboom en staat in een parkachtige omgeving waardoor de boom de potentie heeft om uit te groeien tot volwassen beeldbepalend monumentaal exemplaar. De eik is een 'bijzonder beschermwaardige boom' en een accentboom. De boom staat in een parkachtige omgeving waardoor de boom de potentie heeft om uit te groeien tot volwassen beeldbepalend monumentaal exemplaar. Door een 'groeiplaats – boom' op te nemen worden deze twee bomen naast de kapverordening extra beschermd tegen negatieve invloeden.*

Conclusie:

De zienswijze van reclamant 3 geeft aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan. De definitie van het begrip zorgwoning is aangepast, zodat de begripsbepaling beter aansluit bij hetgeen binnen deze bestemming wenselijke wordt geacht. Ter verduidelijking op de wenselijke en niet wenselijk activiteiten binnen de bestemmingen 'wonen' en 'wonen - zorgwoning' is de toelichting op deze bestemmingen in paragraaf 6.3 aangepast. Tevens is de bestemming van de woningen aan het Goenewold 214-268 gewijzigd van 'Wonen - Zorgwoning' naar 'Wonen.'

Reclamant 4

Samenvatting zienswijze

- a) Voor het gebied geldt momenteel het bestemmingsplan Heemtuin 1996. Volgens de voorschriften mag de oppervlakte van aan- en bijgebouwen niet meer dan 50 m² bedragen. De maximale hoogte van bijgebouwen bedraagt 4,5 meter. In het nieuwe bestemmingsplan kunnen op een kavel van 1000 m² aan- en bijgebouwen worden gebouwd met een oppervlakte van 150 m². De maximale hoogte wordt daarbij opgerekt tot 6 meter. Reclamant acht de verruiming veel te royaal. Ook de achtergrond van de verruiming is niet duidelijk. Het bestemmingsplan zou een conserverend karakter hebben waarbij geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden zouden worden toegelaten. Met de verruiming van de regels zou er bij veel woningen langs de Hendrik Heukelslaan een vrijstaand bijgebouw van 750 m³ kunnen worden gebouwd, dat groter is dan de hoofdgebouwen.
- b) Door de verruiming van de bouwregels wordt het open, groene en natuurlijke karakter van de achtertuinen ernstig beschadigd. Reclamant stelt dat het woongenot ernstig en onherstelbaar zal worden aangetast en een verslechtering in de verstandhoudingen tussen de burens zal opleveren.

Beantwoording:

- a) *In de inleiding van het bestemmingsplan is te lezen dat uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat deze grotendeels beheersgericht is. Dit wil zeggen dat de aanwezige functies en bebouwing worden bestemd zoals deze nu zijn. Dit houdt echter niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor het plangebied van dit bestemmingsplan voor de komende tien jaar wordt bevroren. Kleinschalige ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functies en bebouwing zijn in meerdere of mindere mate mogelijk.*

Het uitbreiden van de bebouwingmogelijkheden bij woningen wordt gezien als kleinschalige veranderingen binnen de functie. Het uitbreiden van de bouwmogelijkheden is ook niet iets dat bij de actualisering voor het eerst naar voren komt. Het college van burgemeester en wethouders heeft met het vaststellen van het zogeheten artikel 19 lid 3 WRO (Wet op de Ruimtelijke Ordening) beleid al ingestemd met de verruiming van de bouwmogelijkheden bij woningen. Met deze uitbreidingsmogelijkheden wordt voorzien in een behoefte. De huidige woonwensen en (bouw)eisen van deze tijd vragen om ruimere bouwmogelijkheden. De bouwmogelijkheden, zoals opgenomen, zijn stedenbouwkundig acceptabel en zorgen niet voor een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Om deze ruime bouwmogelijkheden te kunnen toepassen was tot nu toe een buitenplanse ontheffing nodig. Aangezien burgemeester en wethouders altijd meewerkten aan een ontheffing die passend was binnen het beleid, is besloten in de actualiseringsslag van de bestemmingsplannen dit beleid bij recht op te nemen.

De vergelijking die de reclamant maakt is ook onjuist. In artikel 4 lid 3 onder f wordt alleen een oppervlaktemaat genoemd voor bijgebouwen. Niet voor aan- en uitbouwen. Voor de oppervlakte van de woning en voor de oppervlakte van de aan- en uitbouwen worden in de planregels van het bestemmingsplan 'Heemtuin 1996' geen maten genoemd, anders dan het bepaalde in artikel 4 lid 3 onder e. Hier wordt aangegeven dat de gronden behorende bij een woning ten hoogste voor 50% mogen worden bebouwd. De woning zelf, zonder aanbouwen en andere uitbreidingen en de gronden daar onder niet mee gerekend. De grond rondom de woningen mag conform de bouwregels dus voor 50% worden bebouwd met aan-, uit- en bijgebouwen, waarbij de oppervlakte aan bijgebouwen wordt beperkt tot 50 m², maar de oppervlakte aan aan- en uitbouwen niet nader wordt beperkt. Hoeveel dat precies bedraagt is dus afhankelijk van de kavel grootte en de grote van de woning.

Het is dus nog maar de vraag of in alle gevallen het opnemen van een maximale maatvoering voor de oppervlakte aan aan-, uit- en bijgebouwen een verruiming is van de bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan 'Heemtuin 1996'. Een extreme verruiming, zoals reclamant aangeeft, zal het in elk geval niet zijn.

Wat wel zeker is, is dat de huidige bepalingen helderder is en het eenvoudiger maakt te bepalen hoeveel extra vierkante meters nog gerealiseerd kunnen worden.

De meeste woningen in de Heemtuin hebben al diverse aan- en uitbouwen aan hun woning. Volledige gebruikmaking van de toegestane oppervlakte voor een vrijstaande schuur is dan ook niet mogelijk. De maximale hoogte van een vrijstaand bijgebouw mag 5 meter bedragen, echter de goothoogte slechts 3 meter. Een schuur met een oppervlakte van 150m² zal dan ook nooit een inhoud van 750 m³ kunnen krijgen, zoals reclamant aangeeft.

- b) *De bouwregels uit het nieuwe bestemmingsplan zijn geen extreme verruiming van de bouw mogelijkheden, zoals reclamant aangeeft. Ook op grond van het bestemmingsplan "Heemtuin 1996" konden reeds zeer grote woningen worden opgericht. Het nieuwe bestemmingsplan Borgele stelt aan de grote van de woningen grenzen die stedenbouwkundig passend zijn en recht doen aan de groene, parkachtige omgeving waarin de villa's zijn gerealiseerd.*

Conclusie:

De zienswijze van reclamant 4 geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

Reclamant 5

Samenvatting zienswijze

- a) Reclamant heeft in de inspraakperiode aangegeven dat het Vlierspad is wegbestemd. In de inspraaknota is aangegeven dat dit niet het geval is, omdat paden zijn toegelaten in de bestemming "Groen". Echter een deel van het Vlierspad tussen de sportvelden heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Sport" gekregen. Volgens de voorschriften kunnen hier paden die horen bij sportvoorzieningen en deze hoeven niet openbaar te zijn. De beheerder van de sportvelden bepaalt of de paden openbaar zijn of niet. De beheerder heeft aangegeven dat er om de sportvelden heen kan worden gelopen. De sportvelden zijn echter omheind. Deze wijziging is niet toegelicht in het bestemmingsplan. B&W stelt dat het Vlierspad na bezwaar weer is geopend. Dat is onjuist voor het deel tussen de sportvelden. Toezeggingen van B&W en advies van de bezwarencommissie worden al twee jaar genegeerd.
- b) Op de plankaarten worden wijzigingen aangebracht die alleen bij heel nauwkeurige bestudering of bij bijzondere betrokkenheid kunnen worden vastgesteld. De wijzigingen zijn niet toegelicht. Reclamant heeft vier plankaarten gezien die telkens van inhoud verschillen. Reclamant geeft daarbij een aantal voorbeelden van de geconstateerde verschillen. Deze verschillen hebben betrekking op twee situaties:
- het al dan niet ingetekend zijn van de garage en aanbouwen bij de 2-onder-1-kap-woningen aan de Bredenhorst, en;
 - de groenstrook langs de spoorlijn achter Bredenhorst die telkens zonder toelichting van vorm verandert.
- Het bezwaar van reclamant is dat door het ontbreken van een overzicht van alle plankaarten en een overzicht van de wijzigingen, inspreken of bezwaren indienen wel erg ingewikkeld wordt. Daarnaast is reclamant van mening dat er beleid moet komen m.b.t. het vooruitlopen op bestemmingsplannen.
- c) B&W stelt dat de standaardisering van regels geen betrekking hebben op de inhoud, maar slechts regels stellen aan de verschijningsvorm. Reclamant stelt dat de nieuwe standaardregels wel degelijk invloed hebben op de inhoud van de plannen, omdat de bebouwingmogelijkheden worden verruimd. Een duidelijke toelichting op de inhoudelijke verschillen met het huidige bestemmingsplan als gevolg van standaardisering zou op zijn plaats zijn. Mede ook omdat anders onzichtbare veranderingen in de besluitvorming geruisloos worden afgetikt.

Beantwoording:

- a) *Om het sportpark Borgele ook voor de toekomst bruikbaar en veilig te houden heeft de gemeenteraad in 2007 besloten tot renovatie van het sportpark. Een van de maatregelen in deze renovatieplannen is het besluit het pad dat achter de Bredenhorst en over het sportpark liep af te sluiten en te verleggen. Het sportpark en diverse bewoners direct aangrenzend aan het Vlierpad hebben al een aantal jaren te maken met overlast en vandalisme. Ook deelde het pad het sportpark in tweeën, hetgeen onderhoud en beheer van het sportpark bemoeilijkte. Ter compensatie is in de renovatie plannen een strook ten zuiden van het sportveld buiten het nieuwe sportpark gelaten en is om het sportpark heen een nieuw pad aangelegd. Deze gronden zullen openbaar en toegankelijk worden voor de buurt. Om het bestaande pad te kunnen afsluiten had de gemeente een onttrekkingsbesluit op grond van de Wegenwet moeten nemen. Het aanpassen van het bestemmingsplan Borgele 1984 was daarvoor niet noodzakelijk. In het voorontwerpbestemmingsplan Borgele is aangesloten bij deze nieuwe situatie. De bestemming 'Sport' is alleen voor die gronden opgenomen die na uitvoering van de renovatieplannen nog onderdeel uitmaken van het sportpark. Omdat de onttrekking van het pad aan de openbaarheid nog niet formeel had plaats gevonden, en door herinrichting een klein deel van het sportveld nu de bestemming 'Groen' krijgt, had deze verandering ten opzichte van het geldende bestemmingsplan in het voorontwerpbestemmingsplan voor de duidelijkheid toegelicht moeten worden. Dat is echter niet gebeurd. Het besluit het sportpark te renoveren is echter reeds in 2007 door de raad genomen. De aanpassing van het bestemmingsplan is in dat opzicht slechts een aanpassing aan de actuele situatie. Dat delen van het plan nog niet uitgevoerd zijn of kunnen worden, omdat nog andere besluiten of vergunningen nodig zijn doet daar niets aan af.*
- b) *Reclamant geeft in zijn zienswijze aan dat er 4 verschillende plankaarten zijn die als officieel worden behandeld, die telkens ten opzichte van elkaar zijn gewijzigd zonder toelichting. In relatie tot het bestemmingsplan Borgele zijn er tot op heden 2 verschillende versies van de plankaart geweest; de plankaart van het voorontwerpbestemmingsplan en de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant heeft gelijk dat er tussen deze plankaarten verschillen zitten en dat deze niet altijd helder zijn toegelicht. Op de 2 situaties die reclamant in zijn zienswijze aanhaalt zal hier onder worden ingegaan.*
- 1. Dat de garages en aanbouwen niet allemaal zichtbaar zijn bij de 2-onder-1-kap woningen aan de Bredenhorst komt omdat de kadastrale ondergrond gedeeltelijk is weggefallen. Qua bestemmingen en regels is er niets veranderd. De grenzen tussen de woon- en tuinbestemming zijn in het ontwerpbestemmingsplan niet veranderd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Ook de bouwvlakken zijn niet aangepast. Qua regelgeving is er niets veranderd. De kadastrale ondergrond is bedoeld als oriëntatie, de gemeente kan daarop ook geen veranderingen aanbrengen. Zij krijgt de ondergrond kant en klaar geleverd van het kadaster.*
 - 2. De groenstrook tussen de sportvelden en het spoor is in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan gewijzigd. Deze wijziging is niet correct uitgevoerd. Nu er een nieuw hekwerk rond de sportvelden is geplaatst en er een voetpad is gerealiseerd, moet de grens van de bestemming 'Sport' daarop worden aangepast. Het intekenen van deze nieuwe situatie is niet juist gebeurd. Bij vaststelling zal dit worden gecorrigeerd. Zoals ook eerder al is aangegeven, had de situatie rond het sportpark in Borgele in het bestemmingsplan duidelijker toegelicht moeten worden. De renovatie van het sportpark heeft er toe geleid dat de grenzen van de bestemming "Sport" in het nieuwe bestemmingsplan Borgele anders zijn komen te liggen dan in het bestemmingsplan 'Borgele 1984'. Het gaat hier om een aanpassing aan de actuele situatie ter plaatse.*
- c) *Het uitbreiden van de bouw mogelijkheden voor aan- en uitbouwen bij woningen is geen gevolg van de digitalisering, uniformering en standaardisering, die op grond van de wetgeving tot stand diende te komen. De wetgeving heeft alleen de vormgeving van bestemmingsplannen geüniformeerd en gestandaardiseerd. Echter naast een gestandaardiseerde en uniforme vormgeving heeft de gemeente Deventer er in haar beleid voor gekozen ook de bouwregels gedeeltelijk te uniformeren. Op deze wijze hebben bewoners in verschillende wijken grotendeels gelijke mogelijkheden hun huis naar eigen wensen en behoeften in te richten.*

Het uitbreiden van de bouwmogelijkheden is niet iets dat bij de actualisering voor het eerst naar voren komt. Het college van burgemeester en wethouders heeft met het vaststellen van het zogeheten artikel 19 lid 3 WRO (Wet op de Ruimtelijke Ordening) beleid al ingestemd met de verruiming van de bouwmogelijkheden bij woningen. Om deze ruime bouwmogelijkheden te kunnen toepassen was tot nu toe echter een buitenplanse ontheffing (voorheen vrijstelling) nodig. Aangezien burgemeester en wethouders altijd meewerkten aan de ontheffing die passend was binnen het opgestelde beleid, is besloten in de actualiseringsslag van de bestemmingsplannen dit beleid bij recht op te nemen. In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.1.1.) is ook aangegeven dat ruimere bouwmogelijkheden zijn opgenomen voor aan-, uit- en bijgebouwen.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant 5 geeft aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan. Op de verbeelding is de begrenzing van de bestemming 'Sport' aangepast, zodat deze overeenkomst met het nieuw geplaatst hek rond om het sportpark.

Reclamant 6

Samenvatting zienswijze

- a) Reclamant geeft aan dat de gemeente Deventer de verbeelding en de toelichting in het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de eerder inspraakreactie hebben aangepast.
- b) Over een nog niet eerder aan bod gekomen punt brengt de reclamant een zienswijze in. Reclamant is van mening dat de regels in artikel 22 "Leiding - Gas" onvoldoende zijn ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving. Reclamant verzoekt daarom artikel 22.4.1. uit te breiden met de onderstaande werkzaamheden:
 - diep ploegen
 - het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
 - het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen
 - het indrijven van voorwerpen in de grond;
 - het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzer en ander straatmeubilair.
- c) Bij verlening van vrijstelling van het bepaalde in artikel 22.4 verzoekt reclamant overleg te voeren met de tracébeheerder.

Reactie gemeente

- a) *De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.*
- b) *Ten aanzien van de genoemde onderwerpen overweegt de gemeente als volgt:*
 - *Diep ploegen is in het bestemmingsplan al afhankelijk gesteld van een aanlegvergunning. Deze activiteit valt onder het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk.*
 - *Het permanent opslaan van goederen ter hoogte van de gasleiding zal afhankelijk worden gesteld van een ontheffing, voor zover het opslaan tot gevolg heeft dat de leiding voor de beheerder niet eenvoudig bereikbaar is.*
 - *Het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen vallen in het bestemmingsplan al onder het aanlegvergunningstelsel doordat graafwerkzaamheden en verlagen van de bodem en het ophogen van gronden aanlegvergunningplichtig zijn;*
 - *Het indrijven van voorwerpen in de grond is volgens de regeling in het bestemmingsplan op zichzelf niet afhankelijk van een ontheffing of aanlegvergunning, maar wel indien dit deel uitmaakt van het oprichten van een bouwwerk, hetzij een werk of werkzaamheid die onder de aanlegvergunningplicht vallen. Werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud zijn hiervan uitgezonderd.*
 - *Dit betreft het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde. In het voorontwerp bestemmingsplan is reeds bepaald dat geen gebouwen of andere bouwwerken mogen worden gebouwd anders dan ten behoeve van de bestemming 'Leiding – Gas'. Van dit verbod kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen, indien*

geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de leiding en advies is ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

- c) *Bij het verlenen van een ontheffing van het bepaalde in artikel 22.4 en ook 22.3 is al bepaald dat 'ter zake daarvan vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen'.*

Conclusie

De zienswijze van reclamant 6 geeft aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan. In artikel 22.4.1 zal 'het permanent opslaan van goederen, waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen' worden toegevoegd.