

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1^e herziening'

Gemeente Deventer
februari 2016

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 9 oktober 2015 besloten om ter inzage te leggen het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e partiële herziening. Het ontwerp-plan heeft ter inzage gelegen 15 oktober tot en met 25 november 2015, conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht. Tegen het bestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Deze nota bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen ten aanzien van bovengenoemd plannen.

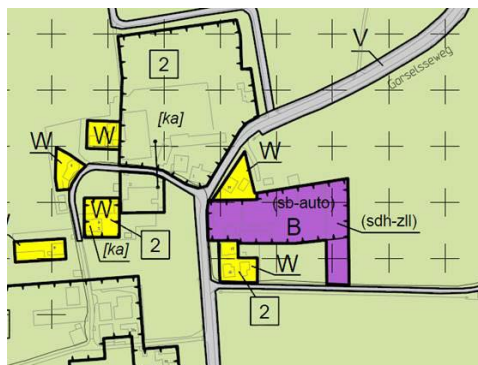
Onder meer naar aanleiding van de zienswijzen zijn er wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht. Verder zijn er naar aanleiding van publicatie van het ontwerpplan nog enkele omissies en verschrijvingen gecorrigeerd. De volgende wijzigingen zijn ambtshalve aangebracht:

Aanpassingen regels

1. Saneringsregel geldt ook voor overkappingen
Op grond van de bestemming Wonen is per woning 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan. De regel in artikel 21, onder f wordt aangevuld met 'overkappingen', omdat de saneringsregeling van toepassing is voor overige (vrijstaande) bijgebouwen en overkappingen. Door deze aanpassing wordt voorkomen dat er interpretatieverschillen ontstaan over de regel.
2. Wijzigingsbevoegdheid archeologie aangepast aan nieuwe regels
Doordat er nieuwe archeologische waarden zijn opgenomen (waarden 4 t/m 7) moeten deze ook worden toegevoegd aan de wijzigingsbevoegdheid voor de waarden in artikel 49.3.

Aanpassingen verbeelding

3. Gorselseweg 41
Op 6 juni 2006 is door de gemeente Deventer een intrekingsbesluit met kenmerk 06-2033 genomen ter beëindiging van de LPG opslag en verkoop bij garage Groenouwe, Gorselseweg 41 te Bathmen. Dit in het kader van de saneringsregeling LPG tankstations van het toenmalige ministerie van VROM. Hiertoe is de omgevingsvergunning milieu van 23 juni 1998 met kenmerk 701 van de voormalige gemeente Bathmen gedeeltelijk ingetrokken. Er kon niet worden voldaan aan de destijds nieuwe risicoafstanden voor de LPG installatie tot woningen gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer. In de intrekingsbeschikking is reeds vermeld dat het bestemmingsplan op dit onderwerp zou worden aangepast. Dat was tot op heden nog niet gebeurd. De verbeelding is aangepast aan de feitelijke (bedrijfs)situatie. De aanduidingen 'bevi', 'vulpunt lpg' en 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' zijn verwijderd. De aanduidingen 'autobedrijf, autoverkoop en autogarage' en 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg en lng' zijn toegevoegd.



4. Er zijn drie correcties aan de plangrenzen van het plangebied opgenomen op kaartbladen 5, 6 en 7 ter plaatse van de geldende bestemmingsplannen NL.IMRO.0150.D278-VG01 – Windturbines Kloosterlanden, Bathmen en NL.IMRO.0150.D118-VG01 – Vijfhoek en en NL.IMRO.0150.P277-VG01 – Looweg ongenummerd.

2. Zienswijzen bestemmingsplan

Ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, eerste herziening' heeft ter inzage gelegen van 15 oktober 2015 tot en met 25 november 2015. Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn op tijd ingediend en voorzien van de benodigde gegevens en derhalve ontvankelijk.

Hierna zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording.

Zienswijze 1

Schriftelijk ingediend en ontvangen d.d. 28 oktober 2015

Samenvatting

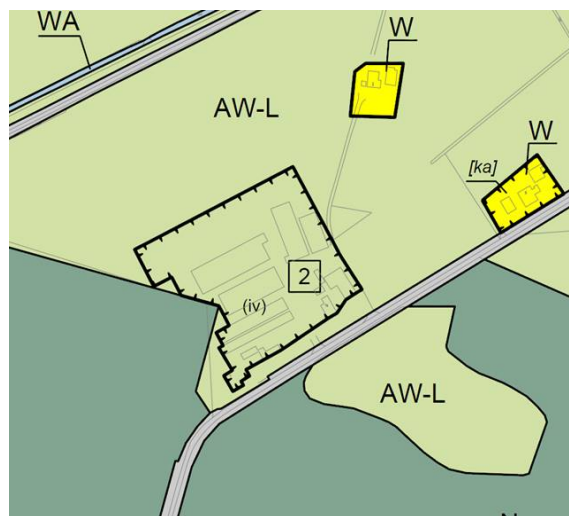
- a. De dubbelbestemming waarde archeologie 2 die is opgenomen op het perceel Ikkinksweg 1a is niet nader onderbouwd. In het geldende bestemmingsplan is in de ruime omtrek van het perceel geen archeologische verwachtingsgebied te bekennen of exact gelokaliseerd. De dubbelbestemming leidt tot lastenverhoging. Reclamant verzoekt om de dubbelbestemming waarde archeologie 2 te verwijderen.
- b. Daarnaast is vermeld in het bestemmingsplan dat bij vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid geen onderzoek nodig is. Op de verbeelding op 'ruimtelijkeplannen.nl' is op bestaande bebouwing deze bestemming ook niet toekend. Er is voor het bedrijf afgelopen zomer een nieuwe omgevingsvergunning afgegeven.
- c. De meest noordelijk gelegen stal ligt nog steeds buiten het bouwblok. Reclamant verzoekt om het gedeelte van de pluimveestal dat buiten het bouwblok ligt in het bouwvlak op te nemen.

Beantwoording

- a. De verwachting is gebaseerd op de relatie tussen de geomorfologie (wijze waarop de bodem tot stand kwam) en de dichtheid aan archeologische vindplaatsen. Deze verwachting is vertaald in beleid. Hoe groter de kans op archeologische resten hoe strikter de regels. Hoe kleiner de kans, hoe meer ruimte de regels bieden. De archeologische waarde 2 is op de één na laagste waarde. Deze verwachting is zeer uitgebreid onderbouwd in de rapporten bij de verwachtingskaart en de beleidskaart die onderdeel uitmaken van het beleid en het bestemmingsplan.
Het geldende bestemmingsplan is gebaseerd op de verwachtingskaart uit 2006. Deze kaart was gebaseerd op een relatief hoogtemodel. Hierdoor kenden vooral de hoogste delen van het landschap een verwachting. Uit onderzoek blijkt dat de hogere kopjes in natte gebieden vooral in de prehistorie populair waren voor bewoning. Dit soort geomorfologische eenheden heeft daarom een iets hogere verwachting gekregen. Er sprake van een zeer beperkte lastenverhoging omdat deze locatie een soepel archeologisch regime kent. Bij ingrepen met een verstoringsgrote tot 1.000 m² is op basis van archeologie geen vergunning nodig. Tussen 1.000 en 2.500 m² geldt een meldingsplicht en zijn de kosten van een eventueel onderzoek daarmee voor rekening van de gemeente. Alleen wanneer meer dan 2.500 m² wordt verstoord is eventueel sprake van onderzoek op kosten van de aanvrager.
- b. Conform de aanvraag is de vleeskuikenstal gebouwd op een poerenfundering. De vloer is een constructie van beton van 15 cm dikte op zand. Aannemelijk is dat de bovenste zandlaag verdicht is, maar dat hieronder zich nog intacte archeologische lagen kunnen bevinden. De archeologische verwachting geldt voor het deel dat niet als verstoord is aangegeven op de archeologische beleidskaart van de gemeente Deventer die in januari 2015 is vastgesteld. Op deze beleidskaart zijn de archeologische dubbelbestemmingen uit het bestemmingsplan gebaseerd. Er is onder dat deel van de nieuwe stal, gezien de ondiepe funderingsconstructie nog steeds een verwachting voor het aantreffen van archeologische resten. De grond onder de nieuw stal kan daarom niet vrijgegeven worden voor archeologie.
- c. Eén van de met vergunning gerealiseerde stallen aan de noordzijde van het bouwvlak ligt buiten het bouwvlak. De verbeelding wordt aangepast waardoor de meest noordelijk gelegen stal, welke met vergunning tot stand is gekomen in het bouwvlak wordt opgenomen.

Conclusie

De verbeelding wordt aangepast.



Zienswijze 2

Mondeling ingediend d.d. 10 november 2015

Samenvatting

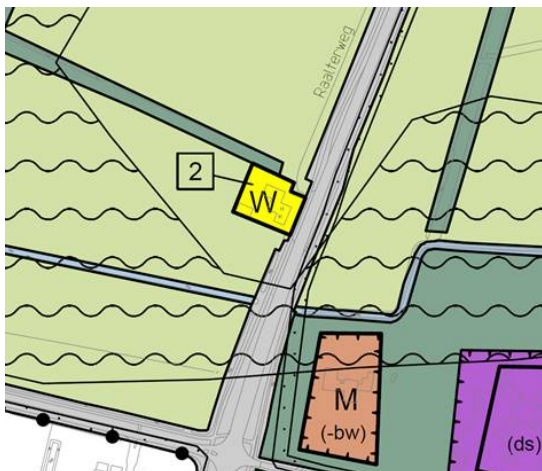
- a. Op het perceel Raalterweg 31-33 zijn twee woningen toegestaan. Het bouwvlak ligt niet symmetrisch over de woningen waardoor bijgebouwen slechts aan één zijde van de dubbele woning zijn toegestaan. Aan de noordzijde van het bestemmingsvlak is onvoldoende ruimte voor ene bijgebouw/garage. Reclamant verzoekt het bouwvlak te verruimen met enkele meters zodat het bestemmingsvlak 8 – 10 meter vanuit de gevel van de woning komt te liggen.

Beantwoording

Op het perceel zijn twee woningen met één bijgebouw gerealiseerd. De splitsing van de oorspronkelijke woning is met een bouwvergunning d.d. 30 juli 1998 gerealiseerd. Op grond van het bestemmingsplan zijn dan ook twee woningen toegestaan. Het bouwvlak is nooit op deze situatie afgestemd, waardoor het bestemmingsvlak vrij krap langs de woning Raalterweg 33 ligt. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de kleine aanpassing aan het bouwvlak aanvaardbaar. In ruimtelijke zin wijzigt de uitstraling van het erf in het buitengebied niet substantieel. Het bouwvlak wordt aan de noordzijde van het perceel verruimd met circa 4 meter, waardoor er meer ruimte is voor de plaatsing van een bijgebouw naast de woning.

Conclusie

De verbeelding wordt aangepast.



Overzicht indieners zienswijzen

Nr.	Naam, adres
1	Exitus bedrijfsontwikkeling Postbus 22, 8100 AA Raalte, namens W. Vierhouten, Ikkinksweg 1a, 7434 PJ Lettele
2	De heer L.J. Bomhof en mevrouw M.E. Bomhof van Haaren, Raalterweg 31-33, 7431 PA Diepenveen