

Reactienota Zienswijzen

Bestemmingsplan Buitengracht-Oost

Gemeente Deventer
Mei 2011

INHOUDSOPGAVE

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

1 INLEIDING

Zienswijzen

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 30 november 2010 besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengracht-Oost' als ontwerp ter inzage te leggen. Dit plan heeft van 16 december 2010 tot en met 26 januari 2011 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 en artikel 6.14 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.

Naar aanleiding van de zienswijzen is een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht. Tevens zijn er enkele ambtelijke wijzigingen in het plan aangebracht in verband met de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Alle wijzigingen zijn hieronder samengevat.

Wijzigingen in de regels

- In artikel 1 is het begrip Algemene wet bestuursrecht (1.6) verwijderd.
- In artikel 1 is het begrip Wet ruimtelijke ordening (1.40) vangen door het begrip Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- In artikel 1 zijn de leden 1.7 t/m 1.47 vernummerd naar 1.6 t/m 1.46.
- In de artikelen 3 tot en met 19 en 29 zijn regels voor binnenplanse afwijkingmogelijkheden anders geformuleerd. Inhoudelijk is de regeling niet gewijzigd.
- In artikel 8 Gemengd-1 en artikel 9 Gemengd-2 is de structuur van bestemmingsomschrijving (lid 1) aangepast. Inhoudelijk is het lid niet gewijzigd.
- In artikel 19 Wonen – Gestapeld is in lid 1 de verwijzing naar 'speciale vorm van wonen – kinderopvang' gewijzigd in 'speciale vorm van maatschappelijk – kinderopvang', dit conform de landelijke standaarden voor digitale bestemmingsplannen.
- Artikel 20 Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied is vervangen door een nieuwe planregel Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied. Dit is in alle nieuwe en nog in procedure zijnde bestemmingsplannen doorgevoerd. Onder andere is aan het artikel toegevoegd dat het college een uitzondering kan maken op de plicht een archeologisch rapport aan te leveren indien de archeologische verwachtingswaarde, in het gebied waar een (bouw)aanvraag betrekking op heeft, al voldoende vaststaat.
- De benaming van artikel 28.1 'milieuzone – bodembeschermingsgebied 1m onder maaiveld' is gewijzigd in 'milieuzone – bodembeschermingsgebied'. Het aanlegvergunningstelsel is uit het artikel verwijderd, de gebruiksbepaling wordt al via de Wet bodembescherming geregeld.
- Artikel 28.2 'milieuzone – bodembeschermingsgebied op maaiveld' verwijderd, deze zone is samengevoegd met de zone als bedoeld in 28.1.
- De regels van artikel 28.3 'geluidzone – industrie' zijn aangepast op de regels van de 'geluidzone – industrie' van het naastgelegen (ontwerp) bestemmingsplan Hoornwerk 2009. Lid vernummerd van 28.3 naar 28.2.
- Artikel 30.1 'Wro-zone - Wijzigingsgebied' is verwijderd, lid 30.2 is vernummerd naar 30.1.
- In artikel 31.1.2 is, conform bepaalde in art 3.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), 'burgemeester en wethouders kunnen' vervangen door 'het bevoegd gezag kan'.

Wijzigingen op de verbeelding (plankaart) – ter hoogte van:

- Handelskade en Raambuurt, zijn de aanduidingen 'milieuzone – bodembeschermingsgebied 1m onder maaiveld' en 'milieuzone – bodembeschermingsgebied op maaiveld' samengevoegd en hernoemd als 'milieuzone – bodembeschermingsgebied'.
- Snipperlingsdijk, is het terrein tussen 'Gemengd-2 (sgd-9)' en 'Wonen' van 'Verkeer-Verblijfsgebied' gewijzigd in 'Groen'.
- Snipperlingsdijk, zijn de invalidenparkeerplaatsen achter 'Gemengd-2 (sgd-9)' voor zover gelegen buiten 'Gemengd-2' bestemd als 'Verkeer-Verblijfsgebied'.

- Twentsestraat 3 t/m 57, is de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 8 (sgd-8)' toegevoegd (aanduiding ontbrak).
- Raamstraat, Sluisstraat, Bergsingel, is de 'Wro-zone - Wijzigingsgebied' verwijderd.
- Teugseplein, is de bouwaanduiding maximale goothoogte 8 meter toegevoegd (aanduiding ontbrak).
- Bellendonkplein, is de functieaanduiding 'speciale vorm van wonen – kinderopvang' gewijzigd in 'speciale vorm van maatschappelijk – kinderopvang'.

Wijzigingen in de toelichting

- In paragraaf 3.4.9 is de beschrijving van het 'Milieubeleidsplan 2003-2008' vervangen door de beschrijving van de 'Visie duurzaam Deventer' (verwijderd onder 5.3.7).
- in paragraaf 3.4.11 is de beschrijving van het 'Speelbeleidsplan Deventer – Kiezen voor kwaliteit' vervangen door een beschrijving van het nieuwe beleid 'Visie op spelen, samen spelen kun je overal'.
- In paragraaf 4.2.2 (bedrijven) is de tekst aangepast vanwege het niet opnieuw opnemen van de wijzigingsbevoegdheid voor het terrein van het Senzora complex.
- In paragraaf 5.3.2 (geluid) is de toelichting op geluidzone – industrie aangevuld.
- In paragraaf 5.3.3 (bodem) is de toelichting op aanduiding milieuzone - bodembeschermingsgebied aangepast naar aanleiding van de op de verbeelding en in de regels doorgevoerde wijziging.
- In paragraaf 5.3.5 (externe veiligheid) is de toelichting op het groepsrisico aangepast.
- In paragraaf 6.3.4 (planopzet) is de toelichting op artikel 28 aangepast naar aanleiding van de op de verbeelding en in de regels doorgevoerde wijziging.
- In paragraaf 6.3.4 (planopzet) is de toelichting op artikel 30 aangepast naar aanleiding van het verwijderen van de Wro-zone – wijzigingsgebied.
- In paragraaf 7.2 (economische uitvoerbaarheid) is de tekst aangepast op gewijzigd artikel 6.2.1 Bro.

Leeswijzer

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

2 Zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan

Ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengracht-Oost heeft ter inzage gelegen van 16 december 2010 tot en met 26 januari 2011. Binnen deze termijn zijn 4 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 – Veiligheidsregio IJsselland

Samenvatting zienswijze:

- a) Geadviseerd wordt om het rapport 'Risico inventarisatie spoor gemeente Deventer' aan te vullen en specifiek te richten op het plangebied.
- b) Spoorwegemplacement: Op het spoorwegemplacement is het Bevi van toepassing. Het vervoer van gevaarlijke stoffen valt onder de circulaire Risiconormering gevaarlijke stoffen (Rnvg's). De veiligheidsregio adviseert daarom in de toelichting van het bestemmingsplan het emplacement en het spoor afzonderlijk te toetsen. Ook zou de Veiligheidsregio graag de complete QRA van het emplacement ontvangen, inclusief de PSU-file.
- c) Vrij spoor: Naast het emplacement loopt ook nog een vrij spoor door het plangebied. Ook de ev-aspecten van dit vrije spoor moeten in het bestemmingsplan worden uitgewerkt.
- d) Spoorvervoer gevaarlijke stoffen: In verband met het basisnet spoor wisselen de vervoersprognoses regelmatig. Advies is om een werkgroep de opdracht te verlenen om te bepalen van welke prognoses wordt uitgegaan. Eventueel kan worden gekozen voor een bandbreedte in de vervoersprognoses.
- e) Akzo (Bevi inrichting): De Veiligheidsregio adviseert om aanvullende maatregelen uit te werken. Deze zijn onderscheiden in maatregelen in het ruimtelijk plan en maatregelen in de vervolgprocedures.
- f) Werkgroep: Er moet een werkgroep worden opgericht, tenminste bestaande uit een ambtenaar ruimtelijke ordening, de gemeentelijk brandweer, gemeentelijk adviseur openbare veiligheid, de veiligheidsregio IJsselland (GHOR en brandweer). Deze werkgroep kan de relevante scenario's ten gevolge van een incident op het emplacement rangschikken naar bijdrage aan het groepsrisico en plaatsgebonden risico ter hoogte van een bepaalde locatie. De werkgroep dient advies uit te brengen over de mogelijkheden van zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid, risicoreducerende maatregelen en eventuele alternatieven.
- g) Overstromingsrisico: In het kader van de Europese richtlijn overstromingsrisico's worden hiervoor beleid en risicobeheerplannen opgesteld. Geadviseerd wordt om de hulpverleningsdiensten te betrekken bij de uitwerking van deze plannen.
- h) Planregels: Er moet worden nagegaan of er planregels moeten worden opgenomen met betrekking tot de externe veiligheidsaspecten.

Beantwoording:

- a) *Gezien vanuit het spoorwegemplacement is de risicoberekening accuraat omdat uitgegaan wordt van de huidige bebouwing. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen voorzien in dit plan. Voor wat betreft het doorgaand spoorvervoer wordt in het rapport het hoogste groepsrisico benoemd op het traject Deventer – Apeldoorn, voor wat betreft het Deventer grondgebied. Het meest dicht bebouwde deel lang dit traject valt deels samen met dit plangebied. Het berekende groepsrisico is dan ook representatief voor het plangebied.*
- b) *Naar onze mening is dit reeds in paragraaf 5.3.5 van de toelichting opgenomen. Onder "risicobronnen nabij het plangebied" zijn de twee risicobronnen, emplacement en doorgaand spoor apart benoemd. Onder "Regelgeving" worden de twee aparte regelingen met normstellingen voor doorgaand spoor en het emplacement beide benoemd. Onder "Toetsing aan het plaatsgebonden risico en groepsrisico" worden beide risicobronnen apart getoetst. De risicoberekeningen voor beide risicobronnen zijn in één gezamenlijk rapport opgenomen. Kort samengevat bezit zowel het emplacement als het doorgaand spoor geen 10-6 plaatsgebonden risicocontour. De oriënterende waarde van het groepsrisico ten gevolge van*

het doorgaand spoor wordt met de huidige prognosecijfers ruimschoots overschreden. Ten gevolge van het emplacement ligt het groepsrisico dicht tegen de oriënterende waarde aan omdat in de milieuvergunning is bepaald dat de oriënterende waarde niet overschreden mag worden.

In overleg met de Veiligheidsregio is deze QRA inclusief de PSU-file ter beschikking gesteld aan de provinciale "QRA pool".

- c) Het vrije spoor ofwel het doorgaand spoor is, zoals al aangegeven, beschouwd. Zie de voorgaande beantwoording.*
- d) Op dit moment moet in afwachting van het Basisnet spoor getoetst worden aan de nu geldende marktprognose voor doorgaand vervoer van gevaarlijke stoffen uit 2007 voor het jaar 2020. Aangezien dit conserverende bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk maakt is toetsing aan nog onzekere cijfers ons inziens niet zinvol.*
- e) Genoemde maatregelen zijn geen van alle te reguleren via bestemmingsplanregels. Ten aanzien van de genoemde maatregel via het ruimtelijk plan: Het bestemmingsplan kan geen regels stellen ten aanzien van het aanbrengen van ventilatiesystemen. Ten aanzien van de genoemde maatregelen via vervolgpcedures: deze maatregelen betreffen uitvoeringsmaatregelen in het kader van rampenbestrijding, verkeersbesluiten en dergelijke. Deze vallen buiten het kader van de mogelijkheden van dit bestemmingsplan.*
- f) In het kader van de behandeling van zienswijzen voor dit conserverende bestemmingsplan kan niet worden ingegaan op het instellen van een werkgroep, dit zal op bestuurlijk niveau worden besproken. In verband met deze actualisering van het bestemmingsplan voor het gebied Buitengracht-Oost is het groepsrisico voor zover vereist verantwoord in de toelichting van het bestemmingsplan. Ten behoeve van de verantwoording van het GR dient de veiligheidsregio advies uit te brengen over de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Omdat in deze bestemmingsplanprocedure sprake is van een actualisering van de bestemmingsregeling voor de bestaande situatie en niet van nieuwe ontwikkelingen biedt de bestemmingsplanprocedure geen ruimte voor doorvoeren van risicoreducerende maatregelen en is er geen sprake van eventuele alternatieven.*
- g) Het Veiligheidsbureau van de Veiligheidsregio IJsselland is betrokken bij het opstellen van de plannen met betrekking tot overstromingsrisico's.*
- h) Er is geen aanleiding om speciale planregels op te nemen in het kader van externe veiligheidsaspecten.*

Conclusie:

De verantwoording van het groepsrisico in de toelichting van het bestemmingsplan is verduidelijkt. Verder wordt de zienswijze niet overgenomen.

Reclamant 2 – Stichting Industrieel Erfgoed Deventer (inspreker 10)

Samenvatting zienswijze:

- a) SIED heeft in 2006 een plan voor de locatie van Senzora in de Raambuurt ontwikkeld. Na eventuele verdwijnen van Senzora dient het gebied wat hoogte betreft aan te sluiten op het omringende gedeelte en qua bestemming op het gemengde karakter van de buurt. Dit plan is destijds door de eigenaar en het college goed ontvangen. In het ontwerpbestemmingsplan geeft het college de bevoegdheid de vrijgekomen gronden te bestemmen tot 'wonen' en 'wonen-gestapeld'. SIED pleit ervoor deze bevoegdheid te vervangen door 'Gemengd-1'.
- b) Het huidige bestemmingsplan kent een bouwhoogte van 9 meter. In het ontwerpbestemmingsplan krijgt het college de bevoegdheid tot 11 meter te gaan en zelfs tot 18 meter langs de Bergsingel bij de Sluisstraat. SIED is van oordeel dat aan de zijde van de Raamstraat zoveel mogelijk moet worden aangesloten op de bebouwing aan de overzijde en de te behouden waardevolle bebouwing in het Sensorablok en daarom tot 9 meter beperkt moet blijven. Aan beide zijden van de Bergsingel is een bouwhoogte van 11 meter verantwoord. Een bouwhoogte van 18 meter past echter niet in de schaal en de maatvoering van de buurt. Een bouwhoogte van 18 meter past ook niet bij het actualiserende karakter van het ontwerpbestemmingsplan.
- c) In artikel 30.1.1 sub h is opgenomen dat 'rekening wordt gehouden met de in het gebied aanwezige waardevolle bebouwing'. In dat kader verwijst SIED nogmaals naar het voorstel van 2006, waarin is aangegeven welke onderdelen behoudenswaardig zijn.

Beantwoording:

- a) *De wijzigingsbevoegdheid zoals deze in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen is één op één overgenomen uit het nu geldende bestemmingsplan Raambuurt. Naar aanleiding van de zienswijze hebben wij de randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid opnieuw beoordeeld. Daarbij zijn wij tot de conclusie gekomen dat, mede gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt, de wijzigingsbevoegdheid in de huidige vorm niet meer actueel is. Omdat er geen concrete initiatieven voor het Sensora complex zijn waarop een nieuwe wijzigingsbevoegdheid gebaseerd kan worden, is de wijzigingsbevoegdheid in zijn geheel verwijderd. Eventuele toekomstige ontwikkelingen zullen via een afzonderlijke (bestemmingsplan-)procedure worden geregeld. De gemeente sluit niet uit dat ontwikkelingen anders dan alleen naar wonen tot de mogelijkheden behoren.*
- b) *De wijzigingsbevoegdheid voor het Sensora complex kwam 1 op 1 uit het nu geldende bestemmingsplan Raambuurt (1996) en was daarom geen nieuw gegeven in het bestemmingsplan. Zie echter beantwoording onder a).*
- c) *In paragraaf 5.2.2 van de toelichting zijn de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen in het plangebied, waaronder die op het Sensora complex, benoemd. Niet van alle gebouwen op het Sensora complex is bekend of zij in zodanige staat verkeren dat ze in werkelijkheid behoudenswaardig zijn. Dit zal te zijner tijd beoordeeld moeten worden.*

Conclusie:

De wijzigingsbevoegdheid is in zijn huidige vorm niet meer actueel. De wijzigingsbevoegdheid is daarom uit het vast te stellen bestemmingsplan verwijderd. Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen zal moeten beoordeeld welke van de waardevolle bebouwing in behoudenswaardige staat verkeert.

Hiermee wordt deels tegemoet gekomen aan de zienswijze.

Reclamant 3 (inspreker 2)

Samenvatting zienswijze:

- a) Op het perceel van reclamant ligt een dubbelbestemming Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied. Ten tijde van aankoop van het perceel, in 2004, is door de afdeling Milieu van de gemeente verteld dat in het kader van een bodemsanering de bodem is afgegraven tot 6 a 7 meter diep. In de beantwoording van de inspraakreactie is geantwoord dat de bodem in het kader van bodemsanering tot 2,5 meter diep is afgegraven. Vraag of de gemeente deze tegenstrijdigheid kan verklaren. Daarnaast is de grens van een halve meter diep onnodig beperkend omdat de bodem tenminste tot 2,5 meter diep is afgegraven. Ook is de archeologische regeling voor een groot aantal percelen een 'lege' betekenisloze regeling omdat vanwege het perceelsoppervlak deze nooit van toepassing zal zijn.
- b) Op het vlak met de bestemming Gemengd-1 en de aanduiding specifieke vorm van gemengd-2 ontbreekt een maximale hoogtemaat. Verzoek om alsnog een maximale bouwhoogte op te nemen.
- c) Binnen de bestemming Gemengd worden per locatie verschillende functies toegestaan. Het betreft functies die ook volgens het bestaande bestemmingsplan zijn toegestaan. Dit rechtvaardigt echter niet dat feitelijk niet aanwezige functies ook in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen. Het betreft functies die een zekere ruimtelijke invloed op de omgeving hebben, onder andere op het gebied van milieu en verkeer/parkeren. Een onderbouwning (volgens actuele inzichten en regelgeving) dat al deze functies passend en uitvoerbaar zijn ontbreekt. Verzoek is deze onderbouwning alsnog te geven of de bestemmingsregeling te beperken tot de feitelijk aanwezige functies. Specifiek de binnen gemengd-3 toegestane functie 'sport (s)' past naar aard en invloed niet in dit gebied.
- d) Verzoek om te bevestigen dat de aanleg van parkeerplaatsen in de bestemming groen voor de woningen Bergsingel 51-77 niet is toegestaan omdat dit zal leiden tot een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsstructuur en de groenstructuur.
- e) Het binnen de woonbestemming toestaan van aan/uitbouwen en bijgebouwen tot 6 meter hoog (wat wel degelijk 2 volwaardige bouwlagen betreft) en goothoogte van 3,5 meter, leidt tot een afbreuk van de stedenbouwkundige opzet (bouwblok met smalle percelen, gesloten hoeken en daarbinnen een kwalitatief hoogwaardige binnenruimte), een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit en onevenredige hinder kan ontstaan voor naastgelegen percelen (schaduwwerking, privacyverlies). De nu opgenomen regeling laat het toe dat aan beide percelen naast die van reclamant over vrijwel de gehele volle lengte kan worden gebouwd tot 6 meter hoog. Verzoek om de hoogtemaat te beperken tot maximaal één bouwlaag (3 meter).

Beantwoording:

- a) *In het plangebied kan het per perceel verschillen of en tot welke diepte een bodemsanering heeft plaatsgevonden. Bij een bodemsanering die tot 2-2,5 meter heeft plaatsgevonden kunnen dieper nog wel historische waarden aanwezig zijn. Er is voor gekozen om één dubbelbestemming op te nemen voor alle gebieden met een archeologische verwachting. De dubbelbestemming is aangepast. In de dubbelbestemming is een bepaling opgenomen dat indien naar oordeel van de gemeente de archeologische verwachting voldoende vaststaat, geen archeologisch rapport nodig is. Voor zover de oppervlakte van (bouw)werkzaamheden of percelen kleiner is dan 100 m² is blijven ze buiten de toepassing van de dubbelbestemming. Echter, omdat het bestemmingsplan niet de eigendomssituatie van percelen regelt en die gedurende de looptijd van het bestemmingsplan mogelijk kan veranderen is ook voor de kleinere percelen met een archeologische verwachting de dubbelbestemming opgenomen. De dubbelbestemming heeft naast een regelstellende functie ook een informatieve functie in relatie met de meldingsplicht uit artikel 53 Monumentenwet. Indien tijdens (bouw)werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen dient men daarvan melding te maken.*
Waar de tegenstrijdigheid in de berichten over de diepte van de sanering op het perceel van reclamant vandaan komt is niet exact terug te halen. Waar in zijn algemeenheid verwarring over kan ontstaan is het onderscheid tussen verontreinigingen in de grond en het grondwater. Deze laatste zit veelal dieper, maar wordt niet altijd middels ontgraven verwijderd. Zo zou in dit geval in het verleden mogelijk kunnen zijn aangegeven dat de bodem tot 7 meter beneden maaiveld is gesaneerd. Dit zou dan kunnen bestaan uit 3 meter ontgraven en een grondwatersanering via grondwateronttrekking.
- b) *Het klopt dat voor het terrein geen maximale bouwhoogte is aangegeven. Op basis van het geldende bestemmingsplan Handelskade (1983) geldt voor het terrein uitsluitend een maximale goothoogte van 8 meter, maar geen maximale bouwhoogte. De maximale goothoogte van 8 meter zal alsnog in de digitale verbeelding worden opgenomen.*
- c) *De afweging welke functies ruimtelijke gewenst zijn op de verschillende percelen binnen de bestemmingen Gemengd – 1 en Gemengd – 2 heeft ten tijde van het vaststellen van de vigerende plannen plaatsgevonden. Deze uitwisselbaarheid van functies past nog steeds in de visie van de gemeente. Zowel binnen maatschappelijke als binnen gemengde bestemmingen wordt gestreefd naar flexibel uitwisselbare functies. In het bestemmingsplan Buitengracht – Oost zijn de gebruiksmogelijkheden niet verruimd ten opzichte van de nu geldende bestemmingen. De functieaanduiding sport (s) staat uitsluitend een fitnesscentrum en sportschool toe. Deze functies zijn wat betreft ruimtelijke uitstraling vergelijkbaar met maatschappelijke en dienstverlenende functies die binnen de 'specifieke vorm van gemengd – 3' eveneens zijn toegestaan. We zien daarom geen aanleiding voor het oordeel dat de toegestane vorm van sport qua aard in invloed niet in dit gebied past.*
- d) *Dergelijke toezeggingen worden in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet gedaan. Parkeervoorzieningen zijn niet bij recht toegestaan. Of bij een concreet verzoek wordt voldaan aan de voorwaarden om een omgevingsvergunning ten behoeve van een parkeervoorziening af te geven, wordt op basis van een concreet geval beoordeeld. Tegen een dergelijk besluit staat voor belanghebbenden de mogelijkheid van bezwaar en beroep open.*
- e) *De regels dat het bebouwingspercentage per bouwperceel niet meer dan 60% mag bedragen (18.2.1.b) en dat de oppervlakte van aan-, uit-, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, bij een hoofdgebouw op een perceel met een oppervlakte tot 500 m² niet meer dan 75 m² mag bedragen (18.2.1.c) moeten cumulatief gelezen worden. Van een bouwperceel met een oppervlakte van 100 m² mag dus maximaal 60 m² bebouwd worden. Het is daarmee al vanwege de algemene bouwregels (18.2.1) van het artikel Wonen niet mogelijk om aan beide zijden van uw perceel over de gehele lengte tot 6 meter hoog te bouwen.*

Voorbeeld:

Op een bouwperceel met een oppervlakte van 100 m² waarop een hoofdgebouw (woning) van 47 m² aanwezig is en een vrijstaand bijgebouw van 9 m², kan op basis van het bestemmingsplan dus slechts nog 4 m² extra gebouwd worden.

Verder geldt uitsluitend voor aan-, uit- en aangebouwde bijgebouwen een maximale bouwhoogte van 6 meter en een maximale goothoogte van 3,5 meter. Dit omdat op deze wijze uitbreiding van bebouwing vanuit stedenbouwkundig oogpunt beter aansluit op de hoofdbebouwing. Ingeval van

vrijstaande bijgebouwen geldt een bouwhoogte van 5 meter en een goothoogte van 3 meter. In ieder geval moeten aan-, uit-, en bijgebouwen, wanneer hoger wordt gebouwd dan de maximaal toegestane goothoogte, worden uitgevoerd met kap.

Conclusie:

- De regels van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie zijn aangepast.
- Voor het vlak Gemengd – 1, met specifieke vorm van gemengd – 2, aan het Teugseplein is de aanduiding maximaal toegestane goothoogte 8 meter opgenomen.

Hiermee wordt deels tegemoet gekomen aan de zienswijze. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Reclamant 4 (inspreker 9)

Samenvatting zienswijze:

- a) Verzoek om, ter plaatse van de ondergrondse parkeergarage op het binnenterrein van het voormalige slachthuis, in plaats van de specifieke aanduiding 'parkeergarage' een aanduiding 'ondergrondse parkeergarage' in combinatie met een verbod op maaiveldhoogte te parkeren op te nemen. Vrees bestaat dat de aanduiding 'parkeergarage' nog ruimte laat tot het bouwen van parkeervoorzieningen op maaiveld.
- b) De aanduiding 'verkeer en verblijfsgebied' voor ruimte tussen R.O.C. en de woningen op de Snipperlingsdijk is onjuist. De ruimte kent geen ontsluitingen als paden of weggetjes en parkeren is evenmin van toepassing. Verzoek om aan deze ruimte de bestemming 'groen' toe te kennen.
- c) De invalidenparkeerplaatsen aan de achterzijde van het R.O.C. liggen deels in gebied met aanduiding 'groen' en deels in 'gemengd-2', beide aanduidingen laten geen parkeervoorzieningen toe. Ook de bovengrondse parkeervoorzieningen aan de Verlengde Kazernestraat vallen binnen de bestemming 'gemengd-2' in plaats van binnen een verkeersbestemming.
- d) Er is sprake van een wildgroei van parkeervoorzieningen die door Prorail ten behoeve van niet NS-gebonden gebruikers ter beschikking wordt gesteld. De toegang loopt via de Berkelweg en heeft een negatieve invloed op het woongenot van de woningen aan de Veenweg. Hoe ruim kan en mag de aanduiding 'verkeer-railverkeer' in deze worden uitgelegd?

Beantwoording:

- a) *Bedoeld terrein heeft een aanduiding 'parkeergarage' (pg) en aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten' (-p). Ingevolge de bestemmingsregels is ter plaatse van de aanduiding (pg) een ondergrondse parkeervoorziening toegestaan en zijn ter plaatse van de aanduiding (-p) parkeervoorzieningen op maaiveld uitgesloten. Het door reclamant gevraagde verbod is dus al in het bestemmingsplan opgenomen.*
- b) *Het door u bedoelde terrein zal alsnog als Groen worden aangegeven op de verbeelding.*
- c) *Binnen de bestemming Gemengd-2 zijn parkeervoorzieningen toegestaan. Binnen de bestemming Groen is het mogelijk door middel van een omgevingsvergunning (met 1^e graads afwijking) om parkeerplaatsen toe te staan. Sowieso zijn bestaande parkeerplaatsen toegestaan. Voor zover de invalidenparkeerplaatsen in Groen zijn gelegen zal dit, op de verbeelding, nog worden gewijzigd naar Verkeer en Verblijfsgebied. Dit sluit meer aan op de systematiek van het bestemmingsplan.*
- d) *De bedoelde parkeervoorzieningen zijn gelegen in de bestemming Verkeer-Parkeerterrein, niet in de bestemming Verkeer-Railverkeer. Echter, zowel binnen Verkeer-Parkeerterrein, als binnen Verkeer-Railverkeer zijn zelfstandige parkeervoorzieningen toegestaan. Parkeren is daarmee niet voorbehouden aan NS-gebonden gebruikers. Voor de invloed van een parkeervoorziening op zijn omgeving is overigens niet bepalend of de gebruikers, al dan niet, NS-gebonden zijn.*

Conclusie:

- Het terrein tussen het R.O.C. en de woningen op de Snipperlingsdijk zal alsnog als Groen worden bestemd.
- Het deel van de invalidenparkeerplaatsen achter het R.O.C. dat ligt in de bestemming Groen krijgt alsnog de bestemming Verkeer en Verblijfsgebied.

Hiermee wordt deels tegemoet gekomen aan de zienswijze. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.