

Reactienota Zienswijzen

Ontwerp Chw bestemmingsplan
“Tuinen van Zandweerd”.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
	ZIENSWIJZEN	3
	LEESWIJZER	3
2	ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPAN	4
	INGEDIENDE ZIENSWIJZEN	4

Bijlage 1 overzicht gewijzigde planregels

Bijlage 2 geanonimiseerde zienswijzen

1 INLEIDING

Zienswijzen

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 16 juli 2019 besloten in te stemmen met het ter inzage leggen van het ontwerp Crisis- en herstelwet (Chw) bestemmingsplan “Tuinen van Zandweerd” en bijbehorende stukken. Het ontwerpbestemmingsplan en deze stukken hebben van donderdag 8 augustus 2019 tot en met woensdag 19 september 2019 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 ontwerp Chw bestemmingsplan is een zevental zienswijzen ingediend, waarvan 6 inhoudelijk verschillend. Daarnaast zijn er schriftelijke overlegreacties ingediend.

Deze reactienota bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen en overlegreacties ten aanzien van het ontwerp Chw bestemmingsplan “Tuinen van Zandweerd” van de gemeente Deventer, alsmede de ambtelijke wijzigingen. Overeenkomstig het bepaalde in de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) zijn de persoonsgegevens van de indieners in deze nota anoniem gemaakt. Dit betekent dat namen en adressen van indieners niet zijn opgenomen in deze nota. Namen van organisaties en bedrijven en vertegenwoordigers van indieners zijn wel opgenomen.

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn in het bestemmingsplan aanpassingen aangebracht.

Naar aanleiding van zienswijzen zijn op de verbeelding de bestemmingsvlakken ‘Woongebied’ en ‘Groen’ grenzend aan de Rubensstraat aangepast in verband met de richtafstanden van het tankstation.

Aanpassingen in de toelichting en bijlagen worden niet als wijziging aangemerkt en zijn dan ook niet specifiek vermeld.

Ambtshalve:

Nadere uitwerking van het ontwerp heeft ertoe geleid dat planregels zijn aangevuld of gewijzigd. In bijlage 1 zijn de planregels opgenomen. Hierin is met **groene markering** aangegeven indien er sprake is van een aanvulling of **door gehaald en geel gemarkeerd** indien sprake is van een verwijdering. Bijlage 2 bevat de geanonimiseerde zienswijzen.

Leeswijzer

Deze reactienota betreft de zienswijzen en overlegreacties op het ontwerp Chw bestemmingsplan “Tuinen van Zandweerd” en de beantwoording hiervan.

2 Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan

Ingediende zienswijzen

Het ontwerp Chw bestemmingsplan “Tuinen van Zandweerd” heeft ter inzage gelegen van 8 augustus 2019 tot en met 19 september 2019. Binnen deze termijn zijn zes verschillende zienswijzen binnen gekomen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk.

2.1 **Samenvatting zienswijze 1** (mondeling, ingediend op 16-09-2019):

1. Reclamanten vragen zich af of de aanwezigheid van de steenmarter in het plangebied voldoende is onderzocht. Door reclamanten zijn steenmarters waargenomen. Reclamanten verwachten ook nesten in het plangebied, met name op het achterste sportveld, in het gebied dat al geruime tijd niet in gebruik is.
2. Reclamanten vragen de bestaande groenzone achter de woning te voorzien van extra aanplant vanwege het ontbreken van het oorspronkelijke groene uitzicht. In het verleden is er beplanting verwijderd en een boom te hoog opgesnoeid door het gemeentelijke groenbedrijf. Mocht dit niet mogelijk zijn wensen zij compensatie te ontvangen om zelf in eigen tuin extra aanplant te realiseren.

Beantwoording:

1. *Door Ecogroen (17 juli 2017) is een natuurtoets opgesteld voor het te ontwikkelen plangebied. De conclusie uit deze natuurtoets was dat in het voormalige kantinegebouw op het sportcomplex mogelijk vast verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig zouden zijn. Van de steenmarter, hoewel er wel sporen zijn gevonden, zijn er geen vaste verblijfplaatsen aangetroffen. Het plangebied wordt wel als foerageergebied gebruikt. Het advies uit deze Quick scan natuurtoets was dat bij eventuele sloop van het voormalige kantinegebouw er aanvullend nader onderzoek plaats zou moeten vinden naar de vleermuis en steenmarter. Het aanvullend vleermuisonderzoek alsmede onderzoek naar verblijfplaats steenmarter is uitgevoerd. (Ecogroen d.d. 9-1-2019) Er zijn geen sporen gevonden van een verblijfplaats van de steenmarter in het voormalige kantinegebouw op het sportveld. Voor vleermuizen is een activiteitenplan ten behoeve van de ontheffingsaanvraag Wet Natuurbescherming. (Ecogroen d.d. 24-4-2019). Op 19-8-2019 heeft de provincie Overijssel de ontheffing verleend voor de sloop van het voormalige kantinegebouw. De sloop is eind 2019 uitgevoerd onder toezicht van een ecooloog.*
2. *In overleg met reclamanten zal worden bekeken hoe de groenstrook opnieuw kan worden ingericht. Met het landschapsplan wordt bekeken hoe op deze locatie de groenzone wordt hersteld. Hierbij is met name het zicht op het plangebied voor reclamanten van belang. Dit staat los van het bestemmingsplan. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

Conclusie:

De zienswijze is ontvankelijk en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het besluit voldoet aan de eisen die de wet stelt en is zorgvuldig tot stand gekomen. Met reclamanten is gesproken over de inhoud van de zienswijze op 26 november 2019.

2.2 **Samenvatting zienswijze 2** (schriftelijk, ingediend op 16-09-2019):

Reclamanten reageren op twee specifieke onderdelen van het ontwerp bestemmingsplan, namelijk:

1. Groenstrook

De groenstrook langs de Sportveldenlaan, de flats aan de Hobbemastraat en de benzinepomp aan de Rubensstraat worden door de huidige bewoners van Zandweerd gebruikt als hondenuitlaatveld. Hierdoor is volgens reclamanten een ontmoetings- en recreatieve functie voor de bewoners van het aangrenzende deel van Zandweerd ontstaan. Met het voorliggende plan vervalt deze groenstrook en dus die functie. Er komt in de plannen elders groen, maar dat ligt verder van de bestaande wijk. Daardoor is het minder toegankelijk voor de wijkbewoners. Ook lijkt dit groen elders meer doorgangruimte te bevatten. Reclamanten verzoeken om de huidige groenstrook te handhaven en niet te bestemmen voor wonen, zodat er een natuurlijke buffer tussen de bestaande bouw en de nieuwbouw ontstaat.

2. Bomen aan de Rubensstraat

De Rubensstraat heeft tussen de benzinepomp en de voormalige ijsbaan van oudsher een laanachtige uitstraling met een rij bomen. Bij stormen van vijf jaar geleden en dit jaar (2019) zijn er helaas drie bomen gesneuveld. De gemeente heeft deze bomen verwijderd en niet vervangen. Voor het niet terug planten van nieuwe bomen, zijn als argumenten bij de reclamanten door ambtenaren van de gemeente de nieuwe bouwplannen het plangebied gebruikt. Reclamanten geven aan dat met onderhavig plan dat de resterende bomen zijn verdwenen. Reclamanten vinden het logisch, dat als bouwplannen als argument wordt gebruikt voor het niet terug planten van bomen, deze bouwplannen het vervangen van de bomen opneemt. Reclamanten verzoeken dit alsnog te doen.

Beantwoording:

1. *De opzet van de nieuwe wijk Tuinen van Zandweerd is ruim en groen en krijgt een parkachtige uitstraling. Een groot deel van het groen blijft behouden. In het midden van het gebied komt een parkachtige zone met groen en water.*

Door een landschapsarchitect wordt gewerkt aan een groenplan met aandacht voor groen, water, mens en dier.

De uitgangspunten zijn:

- *De bruikbaarheid en gebruikswaarde van het park wordt verhoogd;*
- *Gekoppeld aan het rondje rondom het water komen speel- en verblijfsplekken;*
- *Variatie in beplanting vergroot de verblijfskwaliteit voor mens en dier*

In totaal ontstaat er een groot, centraal gelegen, aaneengesloten park met een verblijfsgebied dat beter toegankelijk is en van hogere kwaliteit is. Als het om ontmoeting gaat, dan is dat nog steeds in de buurt mogelijk, namelijk op de locatie van de oude ijsbaan en rond de waterpartijen. De beoogde inrichting van het plangebied voorziet in voldoende mate in verschillende vormen van groen. In de plannen van de landschapsarchitect wordt rekening gehouden met een nieuw hondenuitlaatgebied. In de zienswijze wordt geen aanleiding gezien het bestemmingsplan te wijzigen.

2. *Drie bomen in de Rubensstraat zijn tijdens diverse zomerstormen omgewaaid. Vanwege de zeer slechte groeiplaatsomstandigheden (weinig ruimte in het trottoir en de aanwezigheid van kabels en leidingen) is ervoor gekozen om geen herplanting op deze locatie uit te voeren. De gemeente is voornemens om op een andere locatie nieuwe bomen terug te planten. Het zal een andere locatie zijn waar meer en betere groenruimte is voor nieuwe bomen. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt onderzocht of met groeiplaatsverbetering toch nieuwe bomen aan de Rubensstraat kunnen worden geplant. Bij de uitwerking van het plan wordt hier nader aandacht aan besteed. Dit staat echter los van het bestemmingsplan. De opgenomen bestemming staat bomen ter plaatse toe. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

Conclusie:

De zienswijze is ontvankelijk en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het besluit voldoet aan de eisen die de wet stelt en is zorgvuldig tot stand gekomen. Met de reclamanten is gesproken over de inhoud van de zienswijze op 22 november 2019.

2.3 Samenvatting zienswijze 3 (schriftelijk, ingediend op 18-09-2019):

1. Overlast verkeerstoename

De Rubensstraat is in de huidige situatie volgens reclamanten een verkeersluwe straat. De verkeersluwe straat (slechts 12 percelen en een tankstation grenzen eraan) zorgden ervoor dat kinderen veilig rondom het huis konden spelen en dat overlast van verkeer geen issue was. Dat hier, door bouwplannen verandering in kan komen, is deels te verwachten. Eenieder dient immers wat water bij de wijn te doen. Eerder gepresenteerde bouwplannen (Park Zandweerd red.) ontzagen bij de ontsluiting van de nieuwe woonwijk bewust de bestaande infrastructuur, waardoor de huidige rustieke straat behouden bleef. Volgens reclamanten is met onderhavig plan hier geen rekening mee gehouden. Reclamanten verwachten dan ook dat de Rubensstraat transformeert van een rustige straat tot een drukke verkeersader met het tienvoudige of meer aan verkeersbewegingen.

Reclamanten voorzien problemen in de overlast aan geluid, verkeersbewegingen, uitstoot schadelijke stoffen e.d., dat niet alleen het huidige woongenot negatief beïnvloedt. Tevens zal op termijn een waardevermindering van de woning te verwachten zijn (woning gelegen aan een drukke straat

levert immers minder op). Reclamanten vragen of bij de gedetailleerde uitwerking van de plannen, met de genoemde punten rekening gehouden kan worden.

2. **Veilige ontsluiting**

In het verlengde van bovengenoemd onderdeel, is de aansluiting op de drukke Rembrandtkade. Wellicht kan een rotonde of iets dergelijks, een veilige ontsluiting van de wijk bieden.

3. **Parkeeroverlast**

Reclamanten voorzien door een ambitieuze visie ten aanzien van mobiliteits- en parkeervraagstukken problemen. Reclamanten vinden het een mooi idee, maar hebben twijfels of de visie in de praktijk kan worden gerealiseerd. Reclamanten verwachten dat als parkeren op eigen erf niet mogelijk is, dat er geparkeerd gaat worden langs de Rubensstraat. Dat ligt voor een groot aantal nieuwe percelen immers een stuk dichterbij, dan de centraal te plannen parkeervoorziening. Reclamanten verwachten dat, zeker met de onder punt 1 genoemde verkeerstoename, een parkeerprobleem gaat ontstaan, waardoor niet alleen onveilige situaties op de loer liggen. Tevens heeft het een negatief effect op de bestaande bouw/huidige bewoners. Deze ontwikkeling is volgens reclamanten onwenselijk en heeft een negatief effect op de huidige leefwijze van bestaande bewoners. Reclamanten vragen dan ook op dit punt maatregelen te treffen.

4. **Groenstrook tussen nieuw en bestaande bouw**

In de bouwplannen worden spelregels genoemd met betrekking tot de hoogte van de woningen en de plek waar op het perceel mag worden gebouwd. Specifiek voor de Brederodelaan, is in de uitgangspunten opgenomen dat er een groenstrook van 2,5 meter in acht moet worden genomen tussen de nieuwbouw en de bestaande bouw. Voor specifiek de Rubensstraat staat hierover niets beschreven. Reclamanten zien graag dat in de plannen gelijke en duidelijke afspraken en spelregels worden opgenomen, zoals die ook gelden voor de Brederodelaan.

5. **Bomenplan**

Uitgangspunt voor de Tuinen van Zandweerd is zoveel mogelijk bestaande bomen behouden. Een prachtig standpunt, waar reclamanten graag achter staan. Reclamanten waren echter teleurgesteld toen het bijgevoegde kaartje rondom de geïnventariseerde bomen bestudeerden. Duidelijk werd gemaakt welke bomen behouden blijven en welke moeten verdwijnen. Opvallend daarbij is dat de bomen die aan de voorzijde van percelen 79 en 77 en de bomen aan de zijkant van perceel 77 en voorzijde van perceel 75, niet meer ingetekend zijn. Noodzaak om al deze bomen te kappen (en er slechts eentje terug te plaatsen) lijken er niet te zijn. De huidige bomen kunnen juist voor een groene oase zorgen en een natuurlijke barrière vormen ten opzichte van de geplande nieuwbouw. Reclamanten vragen dan ook om kritisch te kijken naar het bomenplan en de huidige uitstraling van de straat met hoge bomen te behouden en daar waar nodig te herstellen.

6. **Sociale huurwoningen**

Reclamanten kunnen zich in het uitgangspunt vinden in van een nieuwe wijk een mix van koop en huur. Echter de verhouding moet wel passen en de architectuur dient ook afgestemd te zijn op de nieuwe plannen. Over dit laatste punt, bieden de huidige plannen geen duidelijkheid. Het wordt weergegeven als een rijwoningen, daarbij duidelijk afstekend ten opzichte van de vrije sector. Een samenhangend geheel lijkt reclamanten meer wenselijk, dus ook voor de sociale huur dezelfde uitgangspunten/ spelregels.

Daarnaast hebben reclamanten vraagtekens over de verhouding koop/huur, zeker indien de bouwplannen aan de zuidzijde van de Rubensstraat worden meegenomen. Daar worden immers ook sociale huurwoningen gerealiseerd, waardoor de totale verhouding koop/huur discutabel is. Reclamanten verzoeken om de verdeling te her overwegen.

7. **Specials**

Reclamanten vinden dat de huidige plannen weinig duidelijkheid geven ten aanzien van de zogenoemde 'specials' die gerealiseerd gaan worden langs de dijk. Dat deze gebouwen enkele verdiepingen hoog worden is wel te herleiden uit de plannen, maar de precieze positionering, architectuur, inrichting e.d. blijft onduidelijk. Reclamanten verzoeken om zo veel mogelijk rekening te houden met de bestaande bouw, qua lichtinval, inkijk, uitzicht, parkeren, etc.

Beantwoording:

1. *Vanaf de Rembrandtkade is er nu een ontsluiting naar de woningen en tankstation via de Rubensstraat. Deze ontsluiting komt op een gewijzigde locatie verder weg van de bestaande woningen. Via de Rubensstraat wordt het oostelijke gedeelte van de nieuwe wijk ontsloten. Het gaat om ca. 55 grondgebonden woningen, waarvan er ca. 10 woningen gelegen zijn aan de Rubensstraat. In het nieuwe plangebied komen voldoende parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen en het bezoekers parkeren. Er komen aan de Rembrandtkade nog appartementen met parkeren op eigen terrein. Het verkeer in de Rubensstraat zal toenemen met ca. 220 motorvoertuigen per etmaal voor de ca. 55 grondgebonden nieuwe woningen. De Rubensstraat is een 30 km weg, Op dit type weg is de maximale gewenste verkeersintensiteit 4.000 mvt/etmaal. De toename van de verkeersintensiteit met 220 mvt/etmaal is een geringe toename. Indien sprake zou zijn van waardevermindering door toename van verkeersbeweging is er een mogelijkheid om beroep te doen op de planschaderegeling.*
2. *Veilige ontsluiting: Een rotonde is een kruispuntoplossing die vooral gebruikt wordt bij kruisingen van (gelijkwaardige) gebiedsontsluitingswegen (50 km/h wegen). Een rotonde is daarom in deze situatie (aansluiting op de Rembrandtkade) geen goede oplossing. Een gebruikelijke aansluiting is een aansluiting met een inritconstructie. De gemeente zal conform de richtlijnen een aansluiting realiseren. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De Rembrandtkade zelf valt buiten het plangebied.*
3. *Parkeeroverlast. Er is inderdaad sprake van een duurzame mobiliteitsvisie voor de nieuwe woonwijk. Dit betekent dat autobezit wordt ontmoedigd en auto-delen wordt aangemoedigd. De nieuwe bewoners dienen te parkeren in de nieuw aan te leggen parkeervakken voor de wijk. (Inclusief bezoekers parkeren). De nieuw te bouwen appartementen aan de Rembrandtkade krijgen parkeerplaatsen op eigen terrein. In de Rubensstraat is parkeren op de weg momenteel toegestaan. Het is dus mogelijk dat bewoners met hun woning aan de Rubensstraat gebruik zullen maken van deze mogelijkheid in plaats van parkeren in de daarvoor bestemde parkeervakken. Het gaat om 7 nieuwe woningen die tegenover de bestaande woningen worden gebouwd. Er is afgesproken dat de gemeente het parkeergedrag na de bouw zal monitoren en indien dit zal leiden tot overlast zal de gemeente met de aanwonenden in overleg treden om samen te kijken naar mogelijke maatregelen bij overlast.*
4. *Groenstrook tussen bestaande en nieuwe bebouwing. De spelregels van bebouwing vanaf de erfgrans zijn in het gehele plangebied gelijk. De achtertuinen van de woningen aan de Brederodelaan grenzen aan een bestaande groenstrook. In het bestemmingsplan is opgenomen dat deze bestaande groenstrook behouden blijft als een buffer tussen de achtertuinen van de nieuwe woningen en de achtertuinen van de nieuwe woningen. Aan de Rubensstraat is er een andere situatie. Daar komen de nieuwe woningen tegenover de bestaande woningen met de Rubensstraat ertussen. De nieuwe woningen moeten op minimaal 5 meter van de erfgrans worden gebouwd met een groene voortuin. Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*
5. *Bomenplan. Tegenover de Rubensstraat en het geplande woongebouw (Specials) op de dijk blijft één boom staan. De bomen die er nog staan zijn van een dusdanig slechte kwaliteit dat zij niet behouden kunnen blijven. De gemeente is voornemens om op een andere locatie nieuwe bomen terug te planten. In het aangepaste stedenbouwkundig plan is in overleg met de landschapsarchitect rekening gehouden met deze bomen. Voor de bestaande woningen verdwijnt de huidige ontsluitingsweg, alleen een langzaamverkeersroute wordt aangelegd. In de nieuwe situatie ontstaat er door de nieuwe verkeerssituatie meer rust voor de deur bij de woningen die nu aan de ontsluitingsweg liggen. Voor de realisatie van de langzaamverkeersroute moeten wel bomen worden gekapt. Bij de invulling van dit gebiedje zijn er mogelijkheden voor een nieuwe groene invulling. In het bestemmingsplan wordt niet de feitelijke inrichting van dit gebied geregeld. De kaders die het bestemmingsplan biedt, geven voldoende ruimte om te komen tot de gewenste inrichting ter plaatse. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.*
6. *Sociale huurwoningen. De gemeente wil zoveel mogelijk vrijheid bieden, mits passend binnen de drie hoofduitgangspunten voor beeldregie. Deze uitgangspunten zijn opgenomen in het beeldregiedocument dat onderdeel is van het bestemmingsplan [Bijlage 4 bij de regels]. Voor de verschillende woningbouwcategorieën die gebouwd kunnen worden gelden gelijke spelregels. Voor sociale huur- of koopwoningen, of woningen in de vrije sector gelden gelijke beeldkwaliteitseisen. Het be-*

stemmingsplan regelt niet t een specifieke verdeling tussen sociale huur- en koopwoningen en vrije kavels. Uitgangspunt van de gemeente Deventer voor de Tuinen van Zandweerd is dat een deel van de woningen wordt uitgevoerd in het sociale huursegment. Hierbij wordt aan een percentage gedacht van ongeveer 15-20%. Dit is een percentage dat minimaal is bij elke te ontwikkelen nieuwe locatie. De gemeente streeft hierbij naar een evenwichtige verdeling. Het bestemmingsplan biedt in ieder geval die ruimte om te voldoen aan een evenwichtige verdeling van woningbouwcategorieën. Bij uitgifte van de kavels bepalen kopers voor een deel zelf welke type woning daarop wordt gebouwd. Dat kunnen woningen zijn die vallen onder de categorie sociale koop tot maximaal €200.000,- euro. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 7. ‘Specials’ zijn nader in te vullen bouwopgaven waarover nu nog geen hele specifieke ideeën bestaan. Deze plekken worden naar verwachting op de markt gezet. Voor deze plekken zijn de belangrijkste ruimtelijke randvoorwaarden opgenomen in het bestemmingsplan, zoals de maximale bouwhoogte en dat het parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost. Het bestemmingsplan biedt een kader waar binnen de ontwikkeling mogelijk is. Pas als de ontwikkeling concreet wordt, is er meer duidelijk over de precieze invulling. Uiteraard is ook bij de specials sprake van stedenbouwkundige supervisie. Voor wat betreft de door reclamanten genoemde aspecten wordt bij de uitwerking van de specials rekening gehouden. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.*

Conclusie:

De zienswijze is ontvankelijk en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het besluit voldoet aan de eisen die de wet stelt en is zorgvuldig tot stand gekomen. Met de reclamanten is gesproken over de inhoud van de zienswijze op 29 november 2019.

2.4 Samenvatting zienswijze 4 (ingediend op 13-09-2019)

1. Verkeersafwikkeling

Reclamanten hebben bezwaar tegen paragraaf 4.6.1 van de Toelichting. In het tekstblok ‘Verkeersafwikkeling’ wordt beschreven dat een groot deel van het verkeer (circa 40% van de verkeersgeneratie) naar verwachting zal ontsluiten via de Roland Holstlaan en de N337 naar het omliggend wegennet. Verkeer binnen Deventer zal grotendeels gebruik maken van de Joost van den Vondellaan, om vervolgens in oostelijke richting de gebiedsontsluitingswegen Zwolseweg en Ceintuurbaan te bereiken (eveneens 40%). Verder wordt beschreven dat een klein gedeelte (20%) vanaf de Rembrandtkade, in zuidelijke richting, via de autoroute langs de IJssel ontsluit.

Reclamanten zijn van mening dat deze percentages niet kloppen, namelijk dat er meer verkeer vanaf de Rembrandtkade, in zuidelijke richting, via de autoroute langs de IJssel ontsluit dan in Artikel 4.6.1 wordt genoemd.

Het is een nieuwe wijk, dus we weten niet wat de verkeersbewegingen exact gaan worden. Reclamanten vragen zich af waarop de percentages zijn gebaseerd en of dit kan worden geverifieerd. Indien de percentages uit een verkeerskundig model komen om de uitgangspunten van dit rekenmodel tegen het licht te houden. Reclamanten verzoekt om een verkeerstelling te overwegen, om de percentages te controleren.

In hetzelfde tekstblok ‘verkeersafwikkeling’ wordt beschreven dat: Dit lage aandeel verkeer sluit aan bij het gemeentelijk beleid (het zogenaamde ‘dakpan-principe’) om langs de IJsselroute een aantrekkelijke verblijfsruimte te creëren en de verkeersfunctie af te waarderen.’ Deze doelen worden met het huidige ontwerp bestemmingsplan volgens reclamanten (met ervaring uit de praktijk) niet bereikt. Reclamanten vragen u hierbij om (meer) maatregelen te nemen om het verkeer door de Rembrandtkade (in zuidelijke richting) te ontmoedigen.

Beantwoording:

- 1. Naar aanleiding van deze zienswijze is met behulp van het verkeersmodel de aannames van de verkeersverdeling van de nieuwe verkeersstromen gecontroleerd. Uit deze controle is gebleken dat eerdere aannames voor de verkeersverdeling niet correct waren. De conclusie dat de gevolgen van de verkeerstoe name op de omliggende wegen aanvaardbaar is, blijft echter, ook na het nieuw verrichte onderzoek, ongewijzigd. De verkeersintensiteiten van zowel de Rembrandtkade als de omliggende erftoegangswegen blijven onder de door de gemeente gehanteerde maximaal*

gewenste verkeersintensiteiten van 12.000 mvt/etm voor de Rembrandtkade en 4000 mvt/etm. Voor de omliggende erftoegangswegen. Dat laat onverlet dat er wel sprake kan zijn van toename van verkeer...

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de verkeersparagraaf aangepast en zal de nieuwe (correcte) verkeersverdeling worden verwerkt. De verkeersintensiteiten op de Rembrandtkade, ook na realisatie van de Tuinen van Zandweerd, zijn geen aanleiding voor de gemeente om het gebruik van de Rembrandtkade te ontmoedigen. Ontmoedigen van het verkeer van de route langs de IJssel, is pas aan de orde wanneer het Hanzetracé is verbeterd. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld. De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Conclusie:

De zienswijze is ontvankelijk en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het besluit voldoet aan de eisen die de wet stelt en zijn zorgvuldig tot stand gekomen. Met de reclamanten is gesproken over de inhoud van de zienswijze op 22 november 2019.

2.5 Samenvatting zienswijze 5 (ingediend op 13-09-2019):

1. Ladder voor duurzame verstedelijking

In de onderbouwing Ladder voor duurzame verstedelijking, wordt beschreven dat er sprake is van transformatie van vrijkomende functies binnen bestaand stedelijk gebied naar woongebied. In dit rapport wordt geconcludeerd (pag. 13), dat met de voorgenomen plannen wordt voldaan aan de voorkeursvolgorde voor verstedelijking

Het rapport beschrijft dat de woningbouw op het 'ijsbaanterrein, het parkeerterrein en twee vrijgekomen sportvelden', voor deze gebieden is inderdaad sprake van vrijkomende functies.

In het betreffende plan wordt echter ook het bestaand openbaar groen van de huidige wijk Zandweerd noord (gedeeltelijk) getransformeerd naar woningbouw en dubbelfuncties groen met autoluwe wegen en parkeervoorziening. Voor dit deelgebied is geen sprake van een vrijkomende functie. Het betreft openbaar groen als onderdeel van de huidige wijk Zandweerd Noord.

Op de strook openbaar groen zoals in figuur 1 opgenomen van de zienswijze, is in het concept Chw-bestemmingsplan een woontegel G gepland voor de bouw van 10 Tiny Houses. Daarnaast is sprake van dubbelfuncties groen /autoluwe wegen en parkeervakken ten behoeve van de nieuwbouw.

Deze strook openbaar groen parallel aan de hoogbouw van de Hobbemastraat is onderdeel van de huidige wijk. Het maakt volgend reclamant geen onderdeel uit van het plangebied "vrijkomende functies" waarvoor op basis van het vigerende bestemmingsplan "geen woningbouw" is toegestaan. Deze strook openbaar groen betreft volgens reclamant, geen locatie die kan worden ingezet als bouwlocatie van de nieuwe woonwijk. Reclamant verzoekt om het plan in huidige vorm niet vast te stellen en voor het plangebied de grenzen aan te houden waarvoor sprake is van transformatie van vrijkomende functies.

2. Openbaar Groen

Op de hierboven beschreven bestaande openbare grond in de wijk Zandweerd Noord met een oppervlakte van 8.000 m², is in de huidige situatie sprake van 40 bomen, bijna allen >50 jaar oud. Volgens Reclamant zijn niet alle bomen ingetekend op de bomeninventarisatie die als bijlage bij het plan is gevoegd. Dit terwijl het grote bomen betreft (afwijking op groenbeleid van de gemeente). Zo lijkt volgens reclamant sprake van ruimte voor een bouwtegel en parkeerplaatsen.

- Door de unieke plaatsing van deze bomen in groepen en soorten heeft de groenstrook in de huidige situatie een parkachtige uitstraling, inclusief een omsloten "ruimte".
- Door de ligging is de strook (grotendeels) afgesloten van verkeersgeluid (afgeblokt door hoogbouw Rembrandflat en Hobbemastraat en woonbebouwing langs de Rubensstraat) en een rustpunt in de wijk.
- Het groen van de hoge bomen draagt in perioden van extreme hitte bij aan vermindering van hitteoverlast in de (naoorlogse) wijk Zandweerd Noord en idem voor de naastliggende hoogbouw aan de Hobbemastraat. Volwassen bomen vangen veel CO₂ af. Zo wordt een bijdrage geleverd aan de klimaatdoelstelling van de gemeente Deventer.
- Verder betreft de groenstrook sociaal veilig openbaar groen, nabij de bestaande woningen (en de toekomstige woningen).

Bovenstaande punten zijn volgens reclamant geen dwingende redenen om deze groenstrook te onttrekken aan de wijk en in gebruik te nemen voor woningbouw. Volgens reclamant is voldoende ruimte aanwezig om, binnen de vrijkomende functie parkeerterrein en gesloopte sporthal, woningbouw te realiseren.

Tiny house

In de zienswijze is door reclamant een alternatieve locatie (figuur 2 van de zienswijze) opgenomen voor de Tiny Houses. Namelijk naast de bouwvakken H en I, binnen de grens van de vrijkomende functie parkeerplaats. Woningbouw op dit terreindeel leidt volgens reclamant niet tot verlies van waardevol groen en het terrein lijkt zelfs beter geschikt als bouwlocatie voor energiezuinige huizen, gelet op de te behalen norm "energieneutraal" (hogere opbrengst zonnecollectoren door minder schaduw).

Woonvisie

Zoals hierboven vermeld onder punt 1 moeten ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken worden getoetst aan Artikel 3.1.6 lid 2 van het besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). De gemeente Deventer heeft daartoe een woonvisie opgesteld (woonvisie Deventer 2018 "meer dan gewoon"), Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat het *aansluit bij de vraag van woningzoekenden en dat aangesloten wordt op de kwaliteit en identiteit van de plek (1)*. Met de nieuwbouwoopgave wil de gemeente o.a. *inspelen op de maatschappelijke opgaven als vergrijzing, de toename van kleine huishoudens, langer zelfstandig wonen en de klimaat en energieopgave (2)*.

Aansluiten bij de identiteit van de plek (1) vraagt om behoud van het bestaand sociaal veilig groen nabij de woningen in de bestaande wijk. *Inspelen op opgaven als vergrijzing, langer zelfstandig wonen en inspelen op de klimaat- en energieopgave (2)* vraagt eveneens om behoud van het bestaande "park" voor de omwonenden én voor de nieuwe bewoners

De keuze in het concept Chw bestemmingsplan, om de bestaande openbare groenstrook in de wijk Zandweerd Noord te transformeren naar woningbouw en de genoemde dubbelfuncties en zo tot in de verre toekomst te onttrekken aan de bestaande wijk, betreft na beoordeling van bovengenoemde punten *geen optimale benutting van de stedelijke invulling*. Zoals eerder gesteld, is er een dwingende reden om deze openbare groenstrook te onttrekken aan de wijk en in gebruik te nemen voor andere functies?

Volgens Reclamant doet het ontwerp voor de Tuinen van Zandweerd op dit onderdeel voor de bestaande wijk geen recht aan de vastgestelde wens voor een natuurvriendelijke duurzame wijk en de ambities van de gemeente Deventer.

In het concept Chw-bestemmingsplan is een voorgestelde strook groen + blauw aanwezig. Het voorgestelde plan is prachtig en uniek en betreft een impuls voor de beleving van tuingroen en mogelijkheden voor natuureducatie en spel in de stad (door horeca ook voor een breder publiek) en in de wijk. Binnen het plan worden verregaande duurzame ambities nagestreefd. En tegelijkertijd wordt bestaand openbaar groen onttrokken aan de bestaande wijk t.b.v. nieuwbouw en andere dubbelfuncties.

Het aanwezige "park" zal het woongenot en de leef kwaliteit van de toekomstige bewoners vergroten. Immers, naar verwachting zullen op de nieuwe eigen woonkavels en tuinen van Zandweerd geen grote bomen verschijnen binnen de met hagen afgeperkte woontegels, vanwege de directe invloed op de energievoorziening (schaduw en opbrengst van zonnecollectoren).

Reclamant verzoekt daarom, om het concept Chw - bestemmingsplan in de huidige vorm niet vast te stellen en het bestaande wijkgroen buiten de plangrenzen te laten.

3. Laanstructuur Rubensstraat

In het bodem beleidsplan 2007 -2017 (paragraaf 3.4.8), is vermeld dat voor het instand houden van de karakteristieke lanen laanboomverjonging wordt toegepast. In de huidige situatielangs de Rubensstraat, zijn grote lindebomen aanwezig. Door herplanting van twee verloren gegane grote bomen (recent gekapt na storm) is een grotere klimaatwinst te behalen t.o.v. verjonging. De laan blijft hiermee een schaduwrijk aantrekkelijke route voor voetgangers aan deze zijde van de wijk

richting de IJssel. De nieuwbouw in het voorliggende plan zal/kan rekening moeten houden met de schaduw m.b.t. te plannen zonnecollectoren.

4. **Delegatiebesluit**

Reclamant verzoekt een beschrijven op te nemen/ vast te leggen van de term “*het nemen van delegatiebesluit door de raad op basis waarvan het college het plan later kan wijziging*”. Is het binnen deze vrijheid bijvoorbeeld mogelijk de keuze voor De tuinen in het noordelijk deel van het plan in te vullen met een zonne-energieparkje t.b.v. het behalen van de gestelde energieprestatienorm? En wat zijn dan nog de inspraakmogelijkheden dan wel mogelijkheden voor het indienen van zienswijzen/maken van bezwaar?

5. **Verkeersvoorzieningen**

Reclamant verzoekt voorafgaand aan het definitief maken van de plannen te (laten) onderzoeken welke verkeersvoorzieningen er getroffen dienen te worden bij realisatie van de geplande ontsluiting van de nieuwe wijk op de Rembrandtkade.

6. **Hindercontouren**

Voor het tankstation “De Croon” is uitgegaan van regels conform de VNG-publicatie, voor een tankstation zonder LPG met een milieucategorie 2 met een bijbehorende richtafstand van 30 meter. In het concept Chw bestemmingsplan wordt vermeld dat in de huidige situatie, de dichtstbijzijnde woonbestemming (Hobbemastraat) op een afstand van 7 meter van het tankstation aanwezig is.

De afstand van het benzinstation tot de woningen aan de Hobbemastraat betreft 30 meter. Er is hier later een wasstraat en een luifel bijgebouwd. De conclusie dat het aspect milieuhinder de beoogde bouw niet in de weg staat is hier kort door de bocht. De richtafstand van de bedrijfsmatige activiteiten reikt tot binnen het plangebied voor de woningen op tegel J.

In de plantoelichting (4.3.4 Geur) is ingegaan op de overwegingen welke geurhinder bij nieuwe woningen aanvaardbaar kan zijn voor een goed woon- en leef kwaliteit vanuit de optiek ruimtelijke ordening.

Reclamant verzoekt uitleg waarom een actueel geuronderzoek als uitgangspunt voorafgaand aan de nieuwbouw nabij deze bedrijfsmatige activiteiten niet relevant is. Vooral ook gelet op de regelmatige sterke benzinegeur bij bepaalde windrichting, tot (ver) buiten de ingetekende hindercontour, mogelijk gerelateerd aan “winden” onder de gebouwde luifel.

Beantwoording:

1. *Het plangebied is een locatie gelegen binnen stedelijk gebied. Voor het bestemmingsplan is een ladderonderbouw opgesteld (bijlage 2 bij de toelichting). Het gehele gebied valt binnen het bestaand stedelijk gebied van Deventer. De grens van bestaand stedelijk gebied en buitengebied loopt volgens de provinciale beleidskaart tot aan de Rembrandtkade. In de definitie van bestaand stedelijk gebied wordt geen onderscheid gemaakt of een bestaande bestemming bebouwing of groen toestaat en of het om een vrijkomende functie gaat. In dit geval kan het gehele plangebied worden gezien als een inbreidingslocatie. Deze zienwijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*
2. *Reclamant heeft gelijk dat niet alle bomen zijn ingetekend en dat groen bijdraagt aan klimaatadaptatie. Op de bomeninventarisatiekaart (bijlage 3) staan de bomen die in ieder geval behouden blijven. Daarom wordt het groen dat overblijft, versterkt en wordt meer ingericht als verblijfsgebied. Rondom de waterpartijen wordt geïnvesteerd om dit gebied toegankelijker en meer soortenrijk te maken. Hierdoor wordt het park veel groter en heeft het groen een grotere waarde. Dit is zowel voor de nieuwe bewoners van de Tuinen van Zandweerd als de bewoners van de bestaande woningen in de buurt. De alternatieve locatie voor de Tiny houses is ruimtelijk gezien niet wenselijk. De locatie die reclamant voorstelt, ligt in het park. Zoals hiervoor beschreven wordt het groen rondom de waterpartij versterkt. Het stedenbouwkundig plan binnen het woongebied zal worden gevormd door een raster van tuinpaden met daaraan gelegen woningen. Hiermee ontstaat een evenwichtig plan met een variëteit aan woningen met voortuinen die allemaal aan de paden zijn gelegen. Tiny Houses vormen een afwijkend woontype dat zich onttrekt aan het specifieke wonen aan de straat. Naast de mogelijkheid van een enkele Tiny House in de woonpadenstructuur wordt de mogelijkheid geboden voor de bijzondere woonvorm van meerdere Tiny Houses bijeen. Juist de lossere verkavelingsvorm van kleiner volumes verhoudt zich op de plek aan de zuidzijde van het plan (ten noor-*

den van de flats aan de Hobbemastraat goed met de mogelijkheid van het behouden van de bestaande bomen. Elders in het plangebied is dit minder het geval. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Twee bomen in de Rubensstraat zijn tijdens de zomerstorm in 2019 omgewaaid. Vanwege de zeer slechte groeiplaatsomstandigheden (weinig ruimte in het trottoir en de aanwezigheid van kabels en leidingen) is er vooralsnog voor gekozen om geen herplanting op deze locatie uit te voeren. De gemeente is voornemens om op een andere locatie nieuwe bomen terug te planten. Het zal een andere locatie zijn waar meer en betere groenruimte is voor nieuwe bomen. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt onderzocht of met groeiplaatsverbetering toch nieuwe bomen aan de Rubensstraat kunnen worden geplant. Bij de uitwerking van het plan wordt hier nader aandacht aan besteed. Dit staat echter los van het bestemmingsplan. De opgenomen bestemming staat bomen ter plaatse toe. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4. Het delegatiebesluit is een besluit van de gemeenteraad waarin het college de mogelijkheid krijgt om, binnen de door de raad vastgestelde kaders, het Chw bestemmingsplan aan te passen. Op de aanpassing is opnieuw de formele voorbereidingsprocedure van toepassing waarin eenieder in de gelegenheid wordt gesteld om een zienswijze in te dienen en in beroep te gaan. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
5. De ontsluiting vanaf de Rembrandtkade moet aan de normen en eisen voldoen, waaronder de veiligheidsnormen. Dit betreft echter een aspect van uitvoering van het plan, en wordt niet in het bestemmingsplan zelf opgenomen. Deze zienswijze leidt dan ook niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ter informatie kan het volgende over de beoogde verkeersaansluiting worden opgemerkt. Een rotonde is een kruispuntoplossing die vooral gebruikt wordt bij kruisingen van (gelijkwaardige) gebiedsontsluitingswegen (50 km/h wegen). Een rotonde is daarom in deze situatie (aansluiting op de Rembrandtkade) geen goede oplossing. Een gebruikelijke aansluiting is een aansluiting met een inritconstructie. De gemeente zal conform de richtlijnen een aansluiting realiseren. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De Rembrandtkade zelf valt buiten het plangebied.
6. Het tankstation aan de Rubensstraat ligt net buiten het plangebied, de hindercirkels liggen echter voor een deel in het plangebied. Volgens de VNG-richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering' behoort een tankstation tot categorie 2, vanwege de aan te houden afstanden tot woningen ter voorkoming van hinder. Deze afstand bedraagt 30 m (geluid, geur, gevaar). Met deze richtafstanden wordt geen rekening gehouden met wind, omdat die variabel is. Deze richtafstanden zijn wel toepasbaar om een goed woon- en leefklimaat aan te tonen. De nieuwe woningen komen op minimaal 30 meter afstand van de plangrens van het tankstation. De verbeelding is hierop aangepast. Naar aanleiding van deze zienswijze is de bestemmingsplanverbeelding gewijzigd. De bestemmingsplan-toelichting is aangevuld.

Conclusie:

De zienswijze is ontvankelijk en leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan. Dit besluit voldoet aan de eisen die de wet stelt en is zorgvuldig tot stand gekomen. De verbeelding wordt aangepast in verband met de richtafstanden van het tankstation. Met reclamant is gesproken op 3 december 2019

2.6 Samenvatting zienswijze 6 (ingediend op 13-09-2019):

1. Reclamant verzet zich niet tegen de bestemming woongebied op zichzelf, maar met name over de situering ervan. Deze zienswijze is derhalve gericht tegen de wijziging van de bestemming verkeer in de bestemming woongebied, oftewel de wijziging naar de bestemming woongebied gesitueerd tussen de Rembrandtkade en Rubensstraat, 10 à 20 meter van de betreffende vestiging van reclamant.

De beoogde planologische wijziging brengt voor reclamant in het bijzonder nadelige gevolgen met zich mee, nu zij een autobedrijf-tankstation nabij de beoogde bestemmingswijzigingen heeft. Consequentie voor reclamant zal zijn dat zij geconfronteerd wordt met bezwaren, klachten, alsmede dat zij -juist beschouwd - geen enkele wijziging aan haar opstallen meer kan realiseren

Bij het ontwerp van de plannen, zoals deze nu voorliggen, is onvoldoende dan wel niet gekeken naar en rekening gehouden met de belangen van ondernemingen in de directe omgeving van het beoogde gebied.

Nadelige gevolgen, die zullen voortvloeien uit een bestemming woongebied zoals men voornemens is te gaan realiseren, zijn volgens reclamant niet meegenomen bij de afwegingen om de bestemming te wijzigen, althans uit de documenten blijkt dit niet. Volgens reclamant is er boven-

dien geen oog voor het bepaalde in regel 7.2.2. (Bijvoorbeeld) lid 1 (ook juncto regel 7.3.) et cetera.

Het plan dient volgens reclamant voor een substantieel deel niet te worden vastgesteld. Op enkele meters afstand van het benzineverkoopspunt zou, volgens de regels, het kunnen komen tot het oprichten van een woning/hoofdgebouw.

2. Ook is het aspect verkeersveiligheid ten onrechte onbesproken gelaten. Volgens reclamant had de benadering zoals gekozen in het plan, in ieder geval, te worden meegenomen de positie van alle mogelijke belanghebbenden, en in het bijzonder met betrekking tot hun financiële situatie, de rechtszekerheid omtrent hun posities.
3. De bestemming 'Groen' biedt volgens reclamant geen soelaas; de regel is onvoldoende rechtszeker, en de inhoud is de facto niet toepasbaar op de nabij gesitueerde bestemming 'Groen'.

Zolang onvoldoende rekening wordt gehouden met het bovenstaande, is er volgens reclamant elk besluit gebrekkig met betrekking tot o.a. de belangafweging(en), en aldus onrechtmatig.

4. Te meer voldoende onderzoek ontbreekt, ook naar fijnstof/stikstof-aspecten. Reclamant verzoekt aan de gemeenteraad om serieus onderzoek te laten doen - alvorens tot besluit te geraken - naar afstanden, onverenigbaarheid van de betreffende bestemmingen, gewenst woon- en leefklimaat, effecten voor De Croon en eventuele (plan) schade. Aldus ligt in de rede dat de gemeenteraad ook hier zelf een zodanige benadering hanteert.

Beantwoording:

1. *Reclamant heeft gelijk over de afstand van 10 á 20 meter en dat het niet wenselijk is om binnen deze afstand van het bronpunt woningen te realiseren. Op basis van de VNG-brochure behoort een tankstation tot categorie 2. De richtafstand bedraagt 30 meter (geluid, geur, gevaar). Op de huidige verbeelding is deze afstand getekend vanaf het bronpunt en dat moet zijn vanaf de plangrens. Met de nieuwe verbeelding behorend bij het vastgestelde plan wordt deze afstand aangepast naar 30 meter. Met aanpassing van de verbeelding is er geen sprake van een belemmering voor de bedrijfsvoering van het bedrijf.*
2. *De onderbouwing van de verkeersveiligheid is in de bestemmingsplantoelichting aangevuld in paragraaf 4.6.2.*
3. *De bestemmingsomschrijving van de bestemming Groen is in vergelijking met die van de huidige groenbestemming nagenoeg hetzelfde. Zowel in de situering als in de planregels. Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*
4. *Naar aanleiding van de uitspraak over het Programma Aanpak Stikstof (PAS) d.d. 29 mei 2019 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vormt de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) niet langer het toetsingskader voor plannen ten aanzien van het aspect stikstof. Op grond van de Wet natuurbescherming is opnieuw naar het aspect stikstof gekeken. Er zijn twee verschillende onderzoeken uitgevoerd. De resultaten van de onderzoeken zijn beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan en zijn de nieuwe onderzoeken opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. In verband met de mogelijkheid voor uitgifte van de kavels in één keer, is een formele toestemming c.q. vergunning gevraagd bij Provincie Overijssel in het kader van de Wet Natuurbescherming. Met de beide onderzoeken is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voldoende vastgesteld.*

Conclusie:

De zienswijze is ontvankelijk en leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan. Dit besluit voldoet aan de eisen die de wet stelt en is zorgvuldig tot stand gekomen. De verbeelding wordt aangepast in verband met de richtafstanden van het tankstation. Met reclamant is gesproken over de zienswijze op 3 december 2019.

3. Overleg reacties

3.1 Samenvatting overlegreactie Waterschap Drents Overijsselse Delta

In de waterhuishoudingsparagraaf (paragraaf 4.5) en het geohydrologisch onderzoek (bijlage 16) zijn de waterbelangen goed vertaald en eerdere opmerkingen verwerkt. Ook de regels, t.b.v. de vrijwaringszone dijk en de dubbelbestemming waterstaat – waterkering, zijn goed door vertaald (conform onze eerdere opmerkingen op het bestemmingsplan Rubensstraat). Daarmee heeft het waterschap geen verdere opmerkingen en kijkt met vertrouwen naar het vervolg van de bestemmingsplanprocedure Tuinen van Zandweerd en de ontwikkeling van het waterhuishoudingsplan.

Beantwoording:

Deze overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

3.2 Samenvatting overlegreactie provincie Overijssel

Provincie Overijssel is enthousiast over het mooie plan wat er ligt voor de Tuinen van Zandweerd. De enige vraag die nog niet beantwoord is hoe de regionale afstemming over de woonafspraken heeft plaatsgevonden en met welke gemeenten? De provincie verzoekt dit alsnog te doen in het plan.

Op basis van de voorliggende informatie achten de provincie het zeer waarschijnlijk dat het plan past binnen het provinciaal ruimtelijke beleid. Als plan in de huidige vorm in procedure wordt gedacht, zien wij op dit moment vanuit het provinciaal belang geen belemmering voor het vervolg van het de procedure

Beantwoording:

De provincie verzoekt verduidelijking te geven over de regionale afspraken. In het kader van de Ladder van duurzame verstedelijking is de behoefte van dit plan onderbouwd, deze onderbouwing is als bijlage 2 van de toelichting opgenomen. In deze onderbouwing zijn ook de regionale behoefte en afspraken beschreven. Hieruit blijkt dat Deventer een kwalitatieve behoefte heeft van 3.000 woningen. Naast de reguliere overlegmomenten met buurgemeenten over woningbouwprogrammering, is het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de gemeenten Raalte en Olst-Wijhe. Deze gemeenten hebben te kennen gegeven in het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding te zien voor reacties. Deze overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

3.3 Samenvatting overlegreactie gemeente Raalte

Begin 2019 hebben de gemeenten Raalte, Olst-Wijhe en Deventer in een sub-regionaal overleg de plancapaciteit en de beoogde plannen voor 2019 van de drie gemeente besproken. Ook het plan locatie van de Tuinen van Zandweerd is daar aan de orde geweest en hiervan is geconcludeerd dat deze binnen de plancapaciteit past.

Het plan past binnen de gemaakte afspraken. De gemeente Raalte heeft dan ook geen bezwaar tegen het plan.

Beantwoording:

Deze overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

3.4 Samenvatting overlegreactie gemeente Olst - Wijhe

De gemeente Olst - Wijhe heeft geen opmerkingen of bezwaar tegen het plan.

Beantwoording:

Deze overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

3.5 Samenvatting overlegreactie Rijkswaterstaat Oost Nederland

Rijkswaterstaat Oost Nederland heeft geen bezwaar tegen het plan.

Beantwoording:

Deze overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

3.6 Samenvatting overlegreactie Veiligheidsregio IJsselland

De veiligheidsregio adviseert om bij de nieuwbouw rekening te houden met de kleine kans op overstroming van het plangebied en om de nieuwe bewoners door middel van risicocommunicatie op de hoogte te brengen van de handelingsperspectieven bij een incident met brandbare vloeistoffen op de IJssel en bij een overstroming.

Beantwoording:

Het Chw bestemmingsplan is ook ter overleg voorgelegd aan het waterschap Drents Overijsselse Delta (zie ook overleg reactie 3.1). Het waterschap is akkoord met het plan en heeft geen bezwaar. Het gebied ligt binnen de hoogwaterbescherming (binnendijks) en kent daardoor geen groter risico op overstroming door oppervlaktewater dan de rest van de stad. De analyse van wateroverlast bij hevige neerslag is gebaseerd op de huidige maaiveldhoogtes. In het plan wordt rekening gehouden met de afstroming van hemelwater over het oppervlak. Het advies om toekomstige bewoners te adviseren wordt meegenomen bij de uitvoering van het bestemmingsplan.

De overlegreactie van de veiligheidsregio geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

BIJLAGE 1 Gewijzigde regels Chw bestemmingsplan “Tuinen van Zandweerd”

De aanpassingen in groen zijn wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. De aanpassingen in geel zijn doorgehaald en worden uit de regels verwijderd naar aanleiding van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

BIJLAGE 2 Geanonimiseerde zienswijzen ontwerp Chw-bestemmingsplan “Tuinen van Zandweerd”