

Reactienota zienswijzen

Westfalenstraat ong. Kringloopbedrijf

Gemeente Deventer
januari 2020

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 9 juli 2019 besloten het bestemmingsplan 'kringloopbedrijf ong. Westfalenstraat' als ontwerp ter inzage te leggen. Dit plan heeft van 18 juli tot en met 28 augustus 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 plan is één zienswijze ingediend.

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

Naar aanleiding van de zienswijze is een aantal wijzigingen in de regels van het bestemmingsplan aangebracht. Tevens zijn er enkele ambtshalve wijzigingen in de toelichting en verbeelding van het bestemmingsplan aangebracht.

Alle wijzigingen zijn hieronder samengevat.

Wijzigingen in de regels

1. Artikel 5.1.2.a is gewijzigd in die zin dat de bouwhoogte van licht- en andere masten en technische installaties niet meer dan 10 meter mag bedragen in plaats van niet meer dan 15 meter;
2. Artikel 5.3.1.d, waarin met omgevingsvergunning de maximaal toegestane hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met maximaal 5 meter mag worden verhoogd, is geschrapt.

Wijzigingen in de toelichting

1. Op een afbeelding in paragraaf 1.2 en een afbeelding in paragraaf 2.2 is de plangrens aangepast;
2. Het ondertekende advies van de veiligheidsregio IJsselland is als bijlage 4 bij het bestemmingsplan gevoegd, in plaats van het advies dat nog niet ondertekend was;
3. Paragraaf 4.3.6.4 is aangepast in die zin dat de oude tekst is geschrapt en tekst is toegevoegd over een nieuw onderzoek stikstofdepositie. Het nieuwe onderzoek is bij de toelichting gevoegd als bijlage 6;
4. Paragraaf 4.5.7 is aangepast naar aanleiding van een reactie van het waterschap. De volgende zin is toegevoegd:
'Omdat de locatie circa 3 meter hoger is gelegen dan de omgeving moet voorkomen worden dat bij extreme neerslag wateroverlast ontstaat op de lager gelegen Westfalenstraat. De aanleg van het parkeerterrein zal dusdanig uitgevoerd worden, dat:
 - de afstroming van overtollig regenwater via de taluds en erosie wordt voorkomen en
 - het parkeerterrein als berging kan functioneren bij extreme regenbuien.'In paragraaf 6.4 is deze aanpassing benoemd;
5. Uit paragraaf 4.6 is de zin 'in het algemeen kan gesteld worden dat bij de nieuwbouw van bouwwerken de parkeernormen uit de gemeentelijke Bouwverordening van toepassing zijn' verwijderd, omdat de parkeernormen zijn geregeld via het parkeerbeleid en niet meer via de bouwverordening;
6. Aan paragraaf 4.7 is de laatste zin toegevoegd 'De conclusie van het Besluit Vormvrije m.e.r. beoordeling blijft ook met in achtneming van het later uitgevoerde onderzoek ten aanzien van stikstof ongewijzigd'. Het besluit mer is als bijlage 7 bij het bestemmingsplan gevoegd;
7. In paragraaf 6.3 is benoemd dat er een zienswijze is ingediend;
8. Paragraaf 6.4 is aangepast in die zin dat de reactie van de Gasunie is opgenomen.

Wijzigingen in de verbeelding

1. Het plangebied is aangepast, in die zin dat de plangrens aan de zuidzijde met circa 10 meter naar het zuiden is verschoven.

Leeswijzer

Deze reactienota betreft de zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan Westfalenstraat ong. kringloopbedrijf. Van deze zienswijze is in deze nota een samenvatting opgenomen met daarbij de beantwoording.

2 Zienswijze ontwerp bestemmingsplan

Ingediende zienswijze

Het ontwerp bestemmingsplan Westfalenstraat ong. kringloopbedrijf heeft ter inzage gelegen van 18 juli tot en met 28 augustus 2019. Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan is één zienswijze binnen gekomen:

Op 27 augustus 2019 is bij de griffie van de gemeente Deventer per e-mail een zienswijze binnen gekomen. De e-mail is binnen de termijn ontvangen. Het sturen van een e-mail aan de griffie behoort echter niet tot de mogelijkheden voor het indienen van een zienswijze, zoals deze in de publicatie benoemd zijn. Aangezien de e-mail binnen de termijn voor het indienen van zienswijzen is ontvangen, is reclamant in de gelegenheid gesteld de zienswijze alsnog op één van de drie opengestelde manieren in te dienen tot en met 13 september 2019. Op 1 september heeft reclamant de per e-mail ingediende zienswijze alsnog schriftelijk verstuurd. Deze hebben wij op 3 september 2019 ontvangen. De brief is voorzien van alle benodigde gegevens en de zienswijze is daarom ontvankelijk.

Hierna is de zienswijze samengevat weergegeven en voorzien van een beantwoording.

Reclamant 1

Reclamant woont in de wijk Snippeling, gelegen ten noordoosten van het plangebied voor het kringloopbedrijf aan de Westfalenstraat. Reclamant dient de zienswijze in namens klankbordgroep de Snippeling.

Samenvatting

Reclamant richt zich op de hoogten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daarbij worden drie punten benoemd:

a) Bouwhoogte van gebouwen

In artikel 5.3.1.c is benoemd dat de bouwhoogte van gebouwen met maximaal 5 meter mag worden verhoogd. Het gevolg is dat gebouwen 15 meter hoog kunnen worden. In het verleden is afgesproken dat gebouwen niet gezien dienen te worden vanaf de Snippeling. Daarom was de hoogte vastgesteld op 10 meter.

b) Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

In artikel 5.3.1.d is benoemd dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met maximaal 5 meter mag worden verhoogd. Het gevolg is dat bouwwerken, zoals lantaarnpalen, 20 meter hoog kunnen worden. Dit kan voor lichthinder in de wijk zorgen.

c) Eerder gemaakte afspraken

De klankbordgroep vertegenwoordigt de wijk de Snippeling vanaf 2006, toen er al sprake was van ontwikkeling van het betreffende terrein aan de Westfalenstraat. Er is overleg geweest met de gemeente waarbij onder andere afspraken zijn gemaakt over de hoogte van gebouwen en dergelijke. Te denken valt aan geluids- en stankoverlast en lichthinder. Ook nu is er overleg geweest met gemeente en Circulus-Berkel. Dit is in goede orde verlopen, ook al was de start wat moeizaam omdat de gemeente niet op de hoogte bleek te zijn van het feit dat de klankbordgroep nog steeds bestaat en dat er eerdere overleggen zijn geweest. De nu voorgestelde hoogtes (zoals hiervoor genoemd onder a) en b)) zijn niet in overeenstemming met eerder gemaakte afspraken met de wijk de Snippeling.

Beantwoording

a) Bouwhoogte van gebouwen

Op basis van het ontwerp bestemmingsplan 'Westfalenstraat ong. kringloopbedrijf' mogen gebouwen ter plaatse van het geplande kringloopbedrijf maximaal 10 meter hoog worden. Artikel 5.3.1.c biedt de mogelijkheid om daar met omgevingsvergunning van af te wijken tot een hoogte van maximaal 15 meter. Artikel 5.3.2 geeft daarbij als voorwaarde dat de noodzaak voor de bedrijfsvoering redelijkerwijs is aangetoond en de gebruiksmogelijkheden op aangrenzende gronden niet wezenlijk worden aangetast. De conclusie van reclamant ten aanzien van de maximale hoogte van gebouwen (met afwijking) van 15 meter is dus correct.

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Bergweide, Kloosterlanden-Hanzepark, Veenoord' dat is vastgesteld in 2013. In dit bestemmingsplan is de maximum bouwhoogte van gebouwen 10 meter. Daarvan kan worden afgeweken bij omgevingsvergunning tot maximaal 15 meter. De mogelijkheden ten aanzien van de bouwhoogte van gebouwen is in het ontwerp bestemmingsplan dus niet veranderd ten opzichte van het geldende planologische regime.

Naar aanleiding van de zienswijze heeft op 10 september 2019 een gesprek plaatsgevonden tussen vertegenwoordigers van klankbordgroep de Snippeling en de gemeente. In dit gesprek is toegelicht dat het waarschijnlijk is dat de bebouwing van het kringloopbedrijf niet meer dan twee bouwlagen hoog zal worden en daarmee niet meer dan 10 meter hoog zal zijn. De bouwplannen voor het kringloopbedrijf zijn echter nog niet concreet genoeg om hier uitsluitel over te kunnen geven. Daarom is het gewenst de huidige planologische mogelijkheid te behouden om af te wijken tot maximaal 15 meter. Op basis van een geschetste zichtlijn tussen de bestaande woonbebouwing en de nieuwe bedrijfsbebouwing, zal de bedrijfsbebouwing met een hoogte ergens tussen de 10 en 15 meter wellicht enigszins zichtbaar worden voor de bewoners van de Snippeling. Gezien de afstand van ruim 200 meter tussen de woningen en de bedrijfsbebouwing, de aanwezige beplanting en de geringe wellicht zichtbare hoogte van de bedrijfsbebouwing, wordt dit ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Het bestemmingsplan is daarom niet aangepast op dit punt.

b) Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op basis van het ontwerp bestemmingsplan 'Westfalenstraat ong. kringloopbedrijf' mogen licht- en andere masten en technische installaties ter plaatse van het geplande kringloopbedrijf maximaal 15 meter hoog worden. Artikel 5.3.1.d biedt de mogelijkheid om daar met omgevingsvergunning van af te wijken, tot een maximale hoogte van 20 meter. Artikel 5.3.2 geeft daarbij als voorwaarde dat de noodzaak voor de bedrijfsvoering redelijkerwijs is aangetoond en de gebruiksmogelijkheden op aangrenzende gronden niet wezenlijk worden aangetast. De conclusie van reclamant ten aanzien van de maximale hoogte van bijvoorbeeld lantaarnpalen (met afwijking) van 20 meter is dus correct.

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Bergweide, Kloosterlanden-Hanzepark, Veenoord', dat is vastgesteld in 2013. In dit bestemmingsplan is de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover het licht- en andere masten en technische installaties betreft, 15 meter. Daarvan kan worden afgeweken bij omgevingsvergunning tot maximaal 20 meter. De mogelijkheden ten aanzien van de hoogte van licht- en andere masten en technische installaties is in het ontwerp bestemmingsplan dus niet veranderd ten opzichte van het geldende planologische regime.

Naar aanleiding van de zienswijze heeft op 10 september 2019 een gesprek plaatsgevonden tussen vertegenwoordigers van klankbordgroep de Snippeling en de gemeente. In dit gesprek is toegelicht dat het zeer onwaarschijnlijk is dat de lichtmasten op het parkeerterrein bij het kringloopbedrijf hoger zullen worden dan 10 meter. Het is voor de gemeente dan ook niet bezwaarlijk de mogelijkheden voor licht- en andere masten en technische installaties in het ontwerp plan aan te passen van maximaal 15 meter naar maximaal 10 meter en de afwijkingsbevoegdheid op dit punt uit het plan te schrappen. Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast. Dit neemt overigens niet weg dat op het bedrijventerrein tussen het kringloopbedrijf en de woonwijk wel licht- en andere masten en technische installaties met een maximum hoogte van 15 meter en een afwijking tot 20 meter zijn toegestaan. Dit deel van het bedrijventerrein valt namelijk buiten voorliggende planherziening.

c) Eerder gemaakte afspraken

Wij betreuren het dat reclamant van mening is dat de nu voorgestelde hoogtes niet in overeenstemming zijn met eerder gemaakte afspraken met de wijk de Snippeling. De nu voorgestelde hoogtes zijn echter wel in overeenstemming met het geldende planologische regime dat in 2013 is vastgesteld. Het was daarom raadzaam geweest een verschil tussen eventueel gemaakte afspraken en het planologische regime bij een eerder bestemmingsplan aan te kaarten. Op dit moment leiden eventuele afspraken uit het verleden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan, omdat het eerdere planologische regime leidend is.

Conclusie

De zienswijze is ontvankelijk. Aan de zienswijze wordt deels tegemoet gekomen. Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

1. Artikel 5.1.2.a is gewijzigd in die zin dat de bouwhoogte van licht- en andere masten en technische installaties niet meer dan 10 meter mag bedragen in plaats van niet meer dan 15 meter;
2. Artikel 5.3.1.d, waarin met omgevingsvergunning de maximaal toegestane hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met maximaal 5 meter mag worden verhoogd, is geschrapt.