

RAADSBESLUIT

Onderwerp	Chw* Bestemmingsplan Deventer stad en dorpen en Verordening fysieke leefomgeving
Voorstelnummer	2020-22
Raadstafel d.d.	11 maart 2020
Raadsvergadering	1 juli 2020

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 februari 2020, nummer 2020-22.

BESLUIT

Met inachtneming van de aangenomen amendementen 8.1 en 8.2:

- 1 De zienswijzenota "Chw bestemmingsplan Deventer, Deventer stad en dorpen" vast te stellen;
- 2 Het CHW bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen" gewijzigd vast te stellen, bestaande uit de bestemmingsplannen:
 - 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel A';
 - 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B';
 - 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel C';
 - 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel D';

Aan elke set bouwregels in het plan (onderstaand voorbeeld bouwregels bij planregel 194.2.2):

194.2.2 Toepassingsvoorwaarden

De in het vorige lid genoemde omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van :

- a. Het straat- en bebouwingsbeeld;*
- b. De woonsituatie;*
- c. De verkeerssituatie;*
- d. De milieusituatie;*
- e. De parkeersituatie*
- f. De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden*
- g. De sociale veiligheid*

Toe te voegen:

Tevens dienen bij het plan de aspecten hittestress en klimaatadaptatie in voldoende mate te zijn betrokken.

- 3 De bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen, delen A, B, C en D;
- 4 Het exploitatieplan Vijfde hoek, 9e herziening vast te stellen;
- 5 Voor de overige locaties geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- 6 De zienswijzenota "Verordening fysieke leefomgeving" vast te stellen;
- 7 De Verordening fysieke leefomgeving gewijzigd vast te stellen;
- 8 De volgende verordeningen in te trekken met ingang van de inwerkingtreding van de verordening bedoeld onder 7:
 - a. de Verordening Bodembescherming Deventer 2006, vastgesteld op 27 oktober 2010;
 - b. de Bouwverordening Deventer 1992 - 2013, wijziging 14.1, vastgesteld op 16 oktober 2013;
 - c. de Erfgoedverordening 2010 Gemeente Deventer, vastgesteld op 15 september 2010;
 - d. de Marktverordening gemeente Deventer 2014, vastgesteld op 10 september 2014;
 - e. de Algemene verordening ondergrondse infrastructuur 2015, vastgesteld op 12 november 2014;

- 9 De Algemene plaatselijke verordening Deventer vast te stellen;
"Met dien verstande dat aan de APV het volgende artikel 4.3.A wordt toegevoegd:

Artikel 4.3.A: Verbod oplaten ballonnen

1. *In dit artikel wordt onder ballon mede verstaan: herdenkingsballon, vuurballon, sfeerballon, gelukslampion, Thaise wensballon, papierballon en geluksballon, dan wel een voorwerp dat door middel van open vuur of gas opstijgt en zonder sturing wegdrijft.*
2. *Het is verboden ballonnen, van welk materiaal dan ook, door middel van hete lucht afkomstig van vuur, dan wel door middel van helium of andere gassen, op te laten stijgen of te doen laten opstijgen.*
3. *Het verbod in het tweede lid is niet van toepassing op een luchtballon, zijnde een luchtvaartuig, of een ballon ten behoeve van wetenschappelijk of meteorologisch onderzoek.*

En in de artikelsgewijze toelichting een tekst op te nemen die de volgende elementen bevat:

Lange tijd werd er niet of nauwelijks stilgestaan bij de overlast die gepaard gaat en de gevolgen van het oplaten van ballonnen voor de natuur en het milieu. De ballonnen en bijbehorende restanten (linten, ijzerdraad, touwtjes, etc.) komen onvermijdelijk op enig moment weer naar beneden en verworden dan tot zwerfvuil. Ballonnen komen na het oplaten ongecontroleerd neer op het aardoppervlak en veroorzaken op de bodem en in het water zwerfafval en schade aan het milieu. Het richt bovendien schade aan bij verschillende dieren, zoals vogels en vissen. Dieren raken erin verstrikt of zien de ballonnen aan als voedsel en stikken erin. Tot slot vormen ballonnen die met een brandstof-bron zijn uitgerust een veiligheidsrisico wegens brandgevaar. Het verbod geldt voor alle soorten ballonnen. Of het nu gaat om herdenkingsballonnen, sfeerballonnen of geluksballonnen. Hetzelfde geldt voor elk ander voorwerp dat door middel van open vuur of gas opstijgt en zonder sturing wegdrijft.

- 10 De Algemene plaatselijke verordening Deventer, in werking getreden op 28 december 2017, in te trekken met ingang van de inwerkingtreding van de verordening bedoeld onder 9;
- 11 De Verordening tot 2e wijziging van de verordening op de heffing en de invordering van leges 2020 vast te stellen;
- 12 Het vaststellingbesluit met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 1 juli 2020

De raad voornoemd,
de griffier,

A. Kerver

de voorzitter,

R.C. König

RAADSVOORSTEL

Onderwerp Chw Bestemmingsplan Deventer stad en dorpen
en Verordening fysieke leefomgeving

Agendapunt		Portef.houder	Weth. Grijsen
Voorstelnummer	2020-000022	BenW-besluit d.d.:	11 februari 2020
Team	DEV-PRO		

Voorstel

1. De zienswijzennota "Chw bestemmingsplan Deventer, Deventer stad en dorpen" vast te stellen;
2. Het Chw bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen" gewijzigd vast te stellen, bestaande uit de bestemmingsplannen:
 - 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel A'
 - 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B'
 - 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel C'
 - 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel D'
3. de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen, delen A, B, C en D;
4. Het exploitatieplan vijfde hoek, 9e herziening vast te stellen
5. Voor de overige locaties geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
6. de zienswijzennota "Verordening fysieke leefomgeving" vast te stellen;
7. de Verordening fysieke leefomgeving gewijzigd vast te stellen,
8. de volgende verordeningen in te trekken met ingang van de inwerkingtreding van de verordening bedoeld onder 7:
 - a. de Verordening Bodembescherming Deventer 2006, vastgesteld op 27 oktober 2010;
 - b. de Bouwverordening Deventer 1992 - 2013, wijziging 14.1, vastgesteld op 16 oktober 2013;
 - c. de Erfgoedverordening 2010 Gemeente Deventer, vastgesteld op 15 september 2010;
 - d. de Marktverordening gemeente Deventer 2014, vastgesteld op 10 september 2014;
 - e. de Algemene verordening ondergrondse infrastructuur 2015, vastgesteld op 12 november 2014.
9. de Algemene plaatselijke verordening Deventer vast te stellen;
10. de Algemene plaatselijke verordening Deventer, in werking getreden op 28 december 2017, in te trekken met ingang van de inwerkingtreding van de verordening bedoeld onder 9;
11. de Verordening tot wijziging van de Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Deventer houdende regels omtrent de heffing en invordering van leges (Legesverordening 2020) vast te stellen;
12. het vaststellingbesluit met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

Kern van het raadsvoorstel

Het bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen is samen met de voorliggende Verordening fysieke leefomgeving één van de acties voor de implementatie van de Omgevingswet in Deventer. De inwerkingtreding van deze wet is op 1 januari 2021 voorzien.

Dit bestemmingsplan is een experiment met een bestemmingsplan 'met verbrede reikwijdte' onder de Crisis- en herstelwet. Dit experiment maakt het mogelijk om nu al ervaring op te doen met één van de nieuwe instrumenten onder de Omgevingswet: het Omgevingsplan. Dit Omgevingsplan komt in de plaats van alle bestemmingsplannen.

Het bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen omvat het hele stedelijke gebied inclusief de dorpen van Deventer. Met vaststelling van dit bestemmingsplan worden ruim 100 bestemmingsplannen samengevoegd en geactualiseerd.

Ook moeten veel regels uit verordeningen die betrekking hebben op activiteiten in de fysieke leefomgeving in het Omgevingsplan worden opgenomen. Als tussenstap is hiervoor de Verordening fysieke leefomgeving opgesteld. Deze verordening bevat grotendeels de regels uit de verschillende geldende verordeningen die straks in het Omgevingsplan moeten worden geïntegreerd.

Om uiteindelijk tot dit Omgevingsplan te komen zijn en worden de volgende stappen gezet:

- in 2012 is het bestemmingsplan voor het buitengebied vastgesteld;
- in 2016 is voor een groot deel van het stedelijke gebied, het bestemmingsplan 'Digitalisering Analoge bestemmingsplannen' vastgesteld, waardoor alle plannen digitaal te benaderen zijn;
- in de periode tot en met 2019 wordt het bestemmingsplan 'Deventer, Stad en Dorpen' ontwikkeld. Dit als experiment onder de Crisis- en herstelwet.
- in de periode tot en met 2019 wordt er gelijktijdig gewerkt aan een Verordening fysieke leefomgeving.
- na 2019 wordt toegewerkt naar één Omgevingsplan voor het gehele grondgebied. Het eerste omgevingsplan zoals bedoeld in de Omgevingswet is in 2024 gepland.

Beoogd resultaat

Bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan 'Deventer, Stad en Dorpen', de Verordening fysieke leefomgeving en daarna het Omgevingsplan staat de (digitale) serviceverlening aan burgers, bedrijven en instellingen centraal. Informatie is beter van kwaliteit, beter geordend en kan beter worden ontsloten en worden gebruikt voor ruimtelijke initiatieven.

Het resultaat nu is een actueel juridisch planologisch kader voor het bestemmingsplan voor het stedelijk gebied en dorpen. Het betreft een in basis conserverend bestemmingsplan dat in de komende periode, in aanloop naar de Omgevingswet continu doorontwikkeld zal worden. Verder ligt er nu een eenduidige overzichtelijke bundeling van verordenende bepalingen voor de fysieke leefomgeving in één verordening. De opzet van deze instrumenten zijn gericht op de uiteindelijke integratie van alle regels over de fysieke leefomgeving in het Omgevingsplan onder de Omgevingswet. In samenhang met de Verordening fysieke leefomgeving wordt ook de APV opnieuw vastgesteld en wordt de Legesverordening gewijzigd. Aangezien in het plangebied van het bestemmingsplan ook een exploitatieplan geldt, wordt tevens een herziening van het geldende exploitatieplan vastgesteld: "De Vijfde Hoek, 9^e herziening".

Kader

- Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Crisis- en herstelwet, Omgevingswet, Gemeentewet, Wet bodembescherming, Telecommunicatiewet, Woningwet, Erfgoedwet, Monumentenwet 1988;
- Nota van uitgangspunten bestemmingsplan 'Deventer, Stad en Dorpen en verordening Fysieke Leefomgeving', vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 25 oktober 2017 (2017-001069)
- Raadsmededeling voortgang bestemmingsplan Deventer Stad en Dorpen (2019-000205)
- Raadsmededeling voortgangsrapportage Crisis- en herstelwet bestemmingsplan Deventer Stad en Dorpen (2018-001271)
- Raadsmededeling nota van uitgangspunten Bestemmingsplan Deventer, Stad en Dorpen (2017-001467)
- Stand van zaken omgevingsvisie, inclusief relatie bestemmingsplan (2017-002094)
- Raadsmededeling Omgevingsvisie, inclusief relatie bestemmingsplan (2017-001226)
- Raadsmededeling Omgevingsvisie en Omgevingsplan (2015-002171)

- Crisis- en herstelwet: 2014 goedkeuring en inwerkingtreding besluit 8e tranche voor het ontwikkelen van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Deventer;
- Raadsmededeling aanvraag omgevingsplan Crisis- en Herstelwet (854540)
- Raadsmededeling volgaanpak actualiseren bestemmingsplannen en optimaliseren proces 2013 (822715)
- B&W besluit 2013: toewerken naar één bestemmingsplan voor het gehele grondgebied;
- B&W besluit 2013: aanvraag ministerie I&M voor een experiment bestemmingsplan verbrede reikwijdte onder de Crisis- en herstelwet;

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1 en 2: vaststellen reactienota zienswijzen en vaststellen Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen

Bij het actualiseren van onze bestemmingsplannen is de afgelopen jaren op veel beleidsonderwerpen en thema's flexibiliteit ingebouwd en gedereguleerd waar mogelijk. Deze lijn wordt met het bestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen' doorgezet en waar mogelijk nog verder uitgebouwd.

Bij de uitwerking van het bestemmingsplan is ook sterk gekeken naar de doelen en intentie van de Omgevingswet. Verder is in dit bestemmingsplan een aantal ambities uit de Omgevingsvisie verwerkt. Ook overig actueel beleid is verwerkt in dit bestemmingsplan, zoals functiemenging en functieverbreding. Voor een nadere uiteenzetting hiervan wordt verwezen naar de 'Notitie nadere toelichting bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen' in de bijlage bij dit voorstel.

Het bestemmingsplan is een experiment onder de Crisis- en herstelwet. De Crisis- en herstelwet kan nog niet de mogelijkheden bieden die de Omgevingswet straks voor het Omgevingsplan open stelt. Het bestemmingsplan 'Deventer, Stad en Dorpen' blijft een bestemmingsplan onder de huidige regelgeving. Wel maakt het experiment het mogelijk om een andere opzet voor het bestemmingsplan te kiezen die meer aansluit bij het toekomstige omgevingsplan. Hierbij is sterk ingezet op de digitale dienstverlening.

Het bestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen' is een digitaal plan waarbij op perceelsniveau alle functies inzichtelijk in één overzicht worden getoond. Uitgangspunt is dat bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan 'Deventer, Stad en Dorpen' de digitale serviceverlening aan burgers, bedrijven en instellingen centraal staat. Hierbij is een betere toegang, beheer en het hergebruik van gegevens noodzakelijk. Dit geeft een opgave om ook de (geo)data nog beter op orde te brengen. Met dit bestemmingsplan is hier een enorme slag in geslagen.

Het bestemmingsplan bevat het gehele stedelijke gebied en dorpen. In zo'n groot bestemmingsplangebied zijn enorm veel digitale objecten aanwezig (bouwvlakken, functievlakken, aanduidingen etc.). Tijdens de ontwikkeling van het bestemmingsplan is geconstateerd dat de huidige digitale middelen (hardware, software) deze hoeveelheid informatie nauwelijks kan verwerken. Dit heeft diverse technische problemen veroorzaakt. Hierdoor is het noodzakelijk geweest om het plan digitaal op te knippen in vier delen (deel A, B, C en D). Hierdoor is raadpleegbaarheid en gebruik van het bestemmingsplan gewaarborgd.

Het bestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen' bestaat daarom uit de volgende bestemmingsplannen met de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het aangegeven GML-bestand met bijbehorende bestanden:

- 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel A' met GML-bestand NL.IMRO.0150.Chw001A-VG01
- 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B' met GML-bestand NL.IMRO.0150.Chw001B-VG01

- 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel C' met GML-bestand NL.IMRO.0150.Chw001C-VG01
- 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel D' met GML-bestand NL.IMRO.0150.Chw001D-VG01

Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruikgemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie(BGT) met datum maart 2019.

Verbrede reikwijdte

Het bestemmingsplan betreft een experiment op grond van de Crisis en herstelwet en heeft een verbrede reikwijdte. Deze verbreding van reikwijdte is in het voorliggend bestemmingsplan nog enigszins bescheiden.

De winst in dit bestemmingsplan zit niet zozeer in het verbreden van de reikwijdte, maar in het samenvoegen van de verschillende regelingen van circa 100 bestemmingsplanning tot één actueel bestemmingsplan met dezelfde regeling voor vergelijkbare functies of bouwwerken.

De verbreding is te vinden in het afwijken van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP). Door het zogenaamde stapelen van functies wordt het voor een burger en de professional duidelijker welke functies op een locatie zijn toegestaan.

Tevens zijn de volgende aspecten in het plan doorgevoerd:

- **Verbreiding functies centrum Bathmen**

In de Omgevingsvisie is opgenomen dat in het centrum van Bathmen functieverbreding mogelijk kan zijn. Deze ambitie is in het Chw bestemmingsplan overgenomen door meerdere functies op percelen in het centrum op te nemen. Dit betekent dat er geen planologische procedures nodig zijn als een woning omgezet wordt naar winkel of andersom.

- **Combineren van maatschappelijke voorzieningen en sport**

Een ambitie van de gemeente is dat iedereen op een gezonde en actieve wijze kan meedoen in de Deventer samenleving. Het bestemmingsplan mag in deze ontwikkeling geen beperking zijn. Daarom zijn binnen alle (planologisch) bestaande maatschappelijke voorzieningen ook sportvoorzieningen mogelijk (én andersom). Door deze combinatie is het makkelijker om sporten op meerdere locaties mogelijk te maken, waardoor ook beweging in de wijken kan worden gestimuleerd. Een sportvoorziening kan hierdoor altijd dichtbij zijn.

- **Mogelijkheden voor opwekken duurzame energie**

In de gebieden Steenbrugge en Leisurezone Holterweg geldt een verplichting tot het realiseren van duurzame energievoorzieningen.

Verder is in de functies Verkeer en Groen de mogelijkheid opgenomen om nutsvoorzieningen op te richten waaronder ook voorzieningen voor de opwek van duurzame energie wordt verstaan. In de praktijk betekent dit dat in de openbare ruimte bijvoorbeeld zonnepanelen zijn toegestaan (denk aan het bouwen van zonnepanelen op parkeerterreinen, in berm en etcetera). Op deze voorzieningen zijn de bestaande bouwregels van toepassing, wat betekent dat de effecten op de ruimte in principe niet anders hoeven te zijn dan in de huidige situatie.

- **Eetbare stad**

Om sociale samenhang en de cohesie in buurten te stimuleren zijn locaties waar men elkaar kan ontmoeten en voedsel kan verbouwen wenselijk. Om hier mogelijkheden voor te bieden is in dit bestemmingsplan aan de functie Groen toegevoegd dat volkstuinen, moestuinen en/of schooltuinen toegestaan zijn, nadat hiervoor een omgevingsvergunning is verleend. Om te voorkomen dat er ongewenste bouwwerken ontstaan waardoor een verrommelde openbare ruimte ontstaat, is bepaald dat ten dienste van de functie volkstuinen, moestuinen en/of schooltuinen niet mag worden gebouwd.

- Combineren van wonen en zorg

De grens tussen wonen en verzorgd wonen vervaagt. Steeds meer zorginstellingen hebben ook mogelijkheden tot regulier wonen. Ook in reguliere woningen wordt zorg aangeboden in diverse vormen, van ambulante zorg tot 24 uren zorg. In dit bestemmingsplan is ervoor gekozen om bij de grote zorginstellingen zowel maatschappelijke voorzieningen mogelijk te maken alsmede regulier wonen. In regulieren woningen is het eveneens mogelijk om zorgwoningen te realiseren, echter zal hiervoor een omgevingsvergunning verleend moeten worden.

Gewijzigde vaststelling

Het college heeft op 19 maart 2019 besloten het ontwerp Chw bestemmingsplan “Deventer, stad en dorpen” ter inzage te leggen. Na de vaststelling van dit ontwerpbestemmingsplan zijn ambtshalve controles uitgevoerd om de kwaliteit van het bestemmingsplan te controleren. Dit heeft ertoe geleid dat er in het vast te stellen bestemmingsplan diverse wijzigingen in de verbeelding en de planregels zijn opgenomen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Deze wijzigingen komen de kwaliteit van het bestemmingsplan ten goede.

Voor de samenvattingen een toelichting van de ambtshalve wijzigingen wordt verwezen naar de in de bijlage bijgevoegde “nota ambtshalve wijzigingen “Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen”.

Zienswijzen

De bestemmingsplannen hebben als ontwerp ter inzage gelegen van donderdag 11 april 2019 tot en met 22 mei 2019. Tijdens deze periode zijn 30 reacties ingediend.

Van deze reacties is één aangemerkt als (vooroverleg)reactie en niet als officiële zienswijze.

Eén zienswijze is pro forma ingediend en één ingediende zienswijze richt zich op een locatie buiten het plangebied. Deze zienswijzen zijn beide buiten behandeling gelaten.

Van de 27 ontvankelijke zienswijzen worden er 24 deels of geheel overgenomen en leiden daarmee tot het op onderdelen wijzigen van het bestemmingsplan. 3 zienswijzen worden niet overgenomen. Hieronder worden enkele van deze zienswijzen nader toegelicht. Voor een compleet overzicht wordt verwezen naar de ‘reactienota zienswijzen Chw bestemmingplan Deventer, stad en dorpen’.

- Roland Holstlaan evenemententerrein:

Een van de niet overgenomen zienswijzen heeft betrekking op de gebruiksmogelijkheden van het evenemententerrein Roland Holstlaan. In de zienswijze wordt aangegeven dat de omwonenden overlast ervaren van de evenementen, waaronder het stadsfestival. In de beantwoording van de zienswijze wordt aangegeven dat het nieuwe Chw bestemmingsplan de mogelijkheden uit het voorgaande bestemmingsplan één op één heeft overgenomen, en dat er hierdoor geen reden is om nieuwe onderzoeken ed. uit te voeren. Inmiddels heeft het college besloten om een nadere verkenning uit te gaan voeren naar de gebruiksmogelijkheden van het evenemententerrein.

- Gasfabriek

Een van de zienswijzen richt zich op de gebruiksmogelijkheden van de Gasfabriek. De zienswijze richt zich met name op de zorg dat er ter plekke van de Gasfabriek zelfstandige kantoren kunnen vestigen. In de beantwoording is aangegeven dat het niet de bedoeling is om zelfstandige kantoren te vestigen, maar dat kantoren ondersteunend moeten zijn aan de bedrijven die toegestaan zijn binnen het concept van de Gasfabriek. De zienswijze wordt deels overgenomen door de definitie van “Campus Gasfabriek” aan te passen. In de beantwoording van de zienswijze is afstemming gezocht bij de bezwaarprocedure die loopt tegen de verleende omgevingsvergunningen voor de Gasfabriek. Ook is e.e.a. besproken met de initiatiefnemer van de Gasfabriek.

- Haveneiland

Een van de zienswijzen heeft betrekking op de aanwezige functies op het Haveneiland, Havenkwartier. Het verzoek is om alle functies positief te bestemmen. In de beantwoording is aangegeven dat we alleen de functies waarvoor een omgevingsvergunning is verleend (en die

onherroepelijk zijn geworden) in het bestemmingsplan opnemen. Dit houdt in dat diverse functies die nu feitelijk aanwezig zijn, niet worden gelegaliseerd in dit bestemmingsplan.

- **Wonen in binnenstad**

Een aantal zienswijzen heeft betrekking op het verzoek om wonen op de begane grond toe te staan op bepaalde locaties in de Binnenstad. Zoals hierboven reeds toegelicht, is deze ambitie ook in de Omgevingsvisie opgenomen. In het Chw bestemmingsplan wordt tegemoet gekomen aan de zienswijzen en de ambitie in de Omgevingsvisie door op een aantal locaties in het dwaalmilieu de functie 'Wonen - afwijking' op te nemen.

- **Maximumstelsel horeca**

Een van de zienswijzen richt zich onder andere op het loslaten van het maximumstelsel voor het aantal horecabedrijven in de horecagebieden van de Brink en Kop van de Brink. Hiertoe is door de gemeenteraad een partiële herziening van het bestemmingsplan opgesteld, welke echter door de Raad van State is vernietigd. In het Chw bestemmingsplan is voor de horecagebieden Brink en de Kop van de Brink dan ook weer het maximum aantal te vestigen horecabedrijven opgenomen. In de beantwoording van de zienswijze wordt niet meer ingegaan op de inhoudelijke gronden die ingaan op dit punt, aangezien de zienswijze wordt overgenomen.

Op dit moment wordt verkend of en op welke manier omgegaan wordt met het al dan niet loslaten van het maximumstelsel horeca op de Brink. Zodra hier duidelijkheid over is kan dit aspect indien nodig aangepast worden in de doorontwikkeling van het Chw bestemmingsplan danwel het Omgevingsplan.

Besluitpunt 3: Wijzigingsbevoegdheden en delegatie exploitatieplan

De bestemmingsplannen bevatten enkele wijzigingsbevoegdheden waarmee bouwplannen mogelijk gemaakt zouden kunnen worden waarvoor een exploitatieplan zou moeten worden vastgesteld. Dit is een bevoegdheid van de raad. Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Als voor een wijzigingsplan ook een besluit omtrent een exploitatieplan moet worden genomen, is het wenselijk dat deze bevoegdheid ook bij burgemeester en wethouders ligt. De raad kan deze bevoegdheid delegeren, bij het vaststellen van het bestemmingsplan waar de betreffende wijzigingsbevoegdheid in is opgenomen (artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening).

Besluitpunt 4: vaststellen exploitatieplan vijfde hoek, 9e herziening

Het gebied De Vijfde hoek maakt onderdeel uit van het vast te stellen bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen. In het gebied is een exploitatieplan van kracht. In 2019 is de 8e herziening van het exploitatieplan vastgesteld. In dit exploitatieplan wordt verwezen naar het geldende bestemmingsplan, zijnde bestemmingsplan 'Spijkvoorderenk' inclusief de daarop volgende 4 herzieningen.

Omdat het bestemmingsplan 'Spijkvoorderenk' inclusief de daarop volgende 4 herzieningen met de vaststelling van het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen komt te vervallen, dient de verwijzing in het exploitatieplan aangepast te worden naar het nieuwe bestemmingsplan. Dit is opgenomen in de 9e herziening. Dit betreft dan ook een herziening van niet structurele aard. Dit houdt in dat er geen ontwerp exploitatieplan ter inzage gelegd hoefde te worden. Ook staat er tegen de herziening van het exploitatieplan geen beroep open.

Om duidelijk te maken wat de wijzigingen zijn ten opzichte van de 8e herziening, zijn de wijzigingen geel gearceerd. Verwezen wordt naar het in de bijlage bijgevoegde exploitatieplan "De Vijfde hoek, 9e herziening".

Besluitpunt 5: voor de overige locaties geen exploitatieplan vast te stellen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven haar kosten te verhalen. In specifieke aangewezen bouwplannen, zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, moet dit via een exploitatieplan tenzij het verhaal van de kosten op een andere manier is verzekerd.

Binnen dit bestemmingsplan is, uitgezonderd de locatie De Vijfde hoek, geen sprake van aangewezen bouwplannen, anders dan onbenutte planologische bouwruimte, waardoor de gemeente niet verplicht is om tegelijkertijd met het nieuwe bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen voor andere locaties dan De Vijfde Hoek.

Besluitpunt 6, 7 en 8: vaststellen zienswijzennota, vaststellen Verordening fysieke leefomgeving en intrekken verordeningen

De afgelopen jaren hebben we de bestemmingsplannen geactualiseerd en daarmee zo veel mogelijk gestandaardiseerd. Deze standaardisatie is bij veel van de verordeningen voor de fysieke leefomgeving nog niet doorgevoerd. De verordeningen laten nog veel verschillen in opbouw en formulering zien. Ook op landelijk niveau wordt nog nagedacht hoe de regels van verordeningen zouden kunnen worden opgenomen in het Omgevingsplan. Hierdoor werken wij toe naar één verordening voor de leefomgeving en worden deze regels nog niet geïntegreerd met het bestemmingsplan. Dit biedt de gemeente een kans om ook deze verordenende bepalingen uit vele verordeningen te integreren en te uniformeren; zowel qua procedure als inhoud. Samen met het bestemmingsplan kunnen deze regels nog meer in samenhang worden bekeken.

De Verordening fysieke leefomgeving is daarom meer dan een stapel verordeningen met een nietje erdoor. Uit de verordeningen is een systeem gedestilleerd dat als raamwerk dient voor de inhoudelijke regels. De verordening kent daarmee een duidelijk onderscheid tussen hoofdstukken met procedurele regels, en hoofdstukken met inhoudelijke regels.

Uitgangspunt bij de integratie van de verordeningen in de Verordening fysieke leefomgeving is om de verordening beleidsneutraal over te nemen, afgezien van de integratie als zodanig. Dit betekent dat er in principe geen grote inhoudelijke wijzigingen zijn aangebracht. Wel is de ruimte genomen om binnen de beleidsneutraliteit de volgende verbeteringen door te voeren:

- Wijzigingen, wenselijk vanuit de praktijk om onduidelijkheden te verhelpen en veelvoorkomende discussies te voorkomen;
- Deregulering waar bleek dat regels niet meer toegepast worden.

De Verordening fysieke leefomgeving ziet, net als de Omgevingswet, op de fysieke leefomgeving van het gehele gemeentelijke grondgebied. Met dat voor ogen zijn verordeningen geselecteerd die voor gehele of gedeeltelijke integratie in aanmerking komen.

Het betreft de volgende verordeningen:

- APV Deventer, wat betreft:
 - Verbod op wijzigen van wegen;
 - Verbod op het maken van uitwegen;
 - Behoud van houtopstanden;
 - Standplaatsen;
 - Geluidhinder;
 - Enkele losse onderwerpen;
- Bouwverordening;
- Erfgoedverordening;
- Marktverordening;
- Algemene verordening ondergrondse infrastructuur;
- Verordening bodembescherming.

Met uitzondering van de APV zullen deze verordeningen worden ingetrokken op het moment dat de verordening fysieke leefomgeving in werking treedt.

Voor een nadere toelichting op de verordening wordt verwezen naar de notitie in de bijlage van dit voorstel.

Gewijzigde vaststelling Verordening fysieke leefomgeving

In de Verordening fysieke leefomgeving is een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd, veelal van redactionele aard.

Zienswijze Verordening fysieke leefomgeving

De Verordening fysieke leefomgeving heeft gelijktijdig met het bestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen' gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft niet geleid tot het wijzigen van de Verordening fysieke leefomgeving. Wel gaf de zienswijze aanleiding tot het toevoegen van een artikelsgewijze toelichting aan de Verordening. Voor de samenvatting en beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de "zienswijzennota Verordening fysieke leefomgeving".

Besluitpunt 9 en 10: vaststellen Algemene plaatselijke verordening Deventer

Als gevolg van de Verordening fysieke leefomgeving verdwijnt een groot aantal bepalingen uit de Algemene plaatselijke verordening (APV). Om te voorkomen dat hierdoor een verordening ontstaat met veel vervallen onderdelen, wordt tegelijk met de Verordening fysieke leefomgeving een opgeschoonde APV vastgesteld. In deze APV worden tevens enkele wijzigingen aangebracht in het artikel met betrekking tot het parkeren van grote voertuigen in de bebouwde kom van Deventer. Hiermee wordt vervolg gegeven aan de toezeggingen van 27 september 2017 aan de gemeenteraad in het kader van de evaluatie van het parkeerverbod voor grote voertuigen in de bebouwde kom. Met het vaststellen van een nieuwe APV dient de oude APV, in werking getreden op 28 december 2017, in getrokken te worden.

Besluitpunt 11: vaststellen Verordening tot wijziging van de Verordening op de heffing en de invordering van leges 2020

Als gevolg van het wijzigen van de vindplaats van een aantal regels, als gevolg van het vaststellen van de Verordening fysieke leefomgeving en de opgeschoonde APV, moet ook de Legesverordening gewijzigd worden. De legestarieven worden niet aangepast. Voorgesteld wordt de Verordening tot 2e wijziging van de verordening op de heffing en de invordering van leges 2020 vast te stellen.

Besluitpunt 12: bekendmaken en ter inzage leggen besluit

Het raadsbesluit wordt met bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter visie gelegd. Voor het bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om in beroep te gaan bij de Raad van State. Tegen de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingen kan een ieder beroep indienen. Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd. Tegen het vastgestelde exploitatieplan, de Verordening fysieke leefomgeving, de APV en de legesverordening staat geen mogelijkheid open tot het indienen van beroep. Deze treden in werking op de eerste dag na die van de bekendmaking.

Ketenpartners/ participatie

Het bestemmingsplan en de verordening hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hierbij heeft iedereen de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. Uiteindelijk zijn op het bestemmingsplan 30 reacties ingediend, op de verordening is één reactie ingediend.

Het ontwerp van het bestemmingsplan en de verordening hebben voor een groot deel gelijktijdig met de ontwerp omgevingsvisie ter inzage gelegen. Ook is in deze periode gezamenlijk de participatie met de samenleving over visie, bestemmingsplan met de uitgangspunten voor de regels gevoerd.

Gezien het aantal reacties in een zeer groot plangebied, en gezien het feit dat het bestemmingsplan en de verordening in basis conserverend zijn opgesteld, is aan te nemen er voldoende draagvlak aanwezig is.

Het samenvoegen en standaardiseren van circa 100 bestemmingsplannen betreft een pilot, het is een experiment. Na de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan bleken er op verschillende locaties nog fouten te zitten in de regels of verbeelding. Deze fouten zijn voor de vaststelling zo veel mogelijk hersteld. Ondanks vele controles is het echter mogelijk dat er nog steeds fouten in het plan aanwezig zijn. Indien bij ontwikkelingen blijkt een initiatiefnemer extra kosten moet maken wegens aantoonbare fouten in dit bestemmingsplan, dan zullen deze kosten niet ten laste worden gelegd van de initiatiefnemer. Deze werkwijze geldt totdat dit bestemmingsplan is verwerkt in het omgevingsplan.

Ketenpartners

De implementatie van de Omgevingswet, de ontwikkeling van de Omgevingsvisie, het bestemmingsplan 'Deventer, stad en Dorpen' en Verordening fysieke Leefomgeving zijn niet los van elkaar te zien. Daarom heeft Deventer ingezet op een vernieuwende aanpak bij participatie en communicatie: de Expeditie omvat het gehele traject. Omdat de fysieke leefomgeving ook niet statisch is, is het een doorlopend en dynamisch proces. Inwoners, ondernemers, organisaties, gemeenteraad en de gemeentelijke organisatie blijven in gesprek over de opgaven in de fysieke leefomgeving.

Voor het vooroverleg bij het bestemmingsplan en de verordening heeft er op 26 februari 2019 een bijeenkomst plaatsgevonden met diverse overheidsorganisaties en nutsbedrijven. Hierbij waren aanwezig: provincie Overijssel, waterschap Overijsselse Delta, waterschap Vallei en Veluwe, waterschap Rijn en IJssel, ministerie van BZK (programma Chw), Rijkswaterstaat Oost Nederland, GGD, Omgevingsdienst IJsselland, Veiligheidsregio IJsselland, Vitens, Tennet, Gasunie en Prorail. Dit netwerk wordt de komende jaren betrokken bij de doorontwikkeling naar het omgevingsplan. De opmerkingen van deze partijen op de ontwerp stukken zijn verwerkt in het bestemmingsplan en de verordening.

Financiële consequenties

Het actueel hebben en houden van het gemeentelijk beleid in bestemmingsplannen is een wettelijke taak. Hiervoor wordt jaarlijks in het programma Ruimtelijke Ontwikkeling budget gereserveerd. De geraamde kosten voor het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte worden jaarlijks in dit programma begroot. Verder is de ontwikkeling van de instrumenten onderdeel van de implementatie van de Omgevingswet waarvoor gelden zijn begroot.

Betrokkenheid van de raad

Afgelopen jaren is de gemeenteraad meerdere malen geïnformeerd over de ontwikkeling van het bestemmingsplan en de verordening. Dit ook in samenhang met het proces rondom de omgevingsvisie. Voor het bestemmingsplan en de verordening heeft de gemeenteraad eind 2017 een nota van uitgangspunten vastgesteld.

Na vaststelling van het bestemmingsplan en de verordening worden de volgende stappen genomen:

- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan, exploitatieplan en de verordeningen in het digitale Gemeentebled en in de Staatscourant;
- Het raadsbesluit wordt met bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter visie gelegd.
- Voor het bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om in beroep te gaan bij de Raad van State. Tegen de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingen kan een ieder beroep indienen. Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.
- Tegen het vastgestelde exploitatieplan, de Verordening fysieke leefomgeving, de APV en de legesverordening staat geen mogelijkheid open tot het indienen van beroep. Deze treden in werking op de eerste dag na die van de bekendmaking.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



R.C. König

Reactienota Zienswijzen

Chw Bestemmingsplan “Deventer, stad en dorpen”

Gemeente Deventer
Januari 2020

Inhoud

INLEIDING	3
ZIENSWIJZEN CHW BESTEMMINGSPLAN “DEVENTER, STAD EN DORPEN”	6
ZIENSWIJZE 1 (DEEL C)	7
ZIENSWIJZE 2 (DEEL D)	8
ZIENSWIJZE 3 (DEEL B).....	11
ZIENSWIJZE 4 (DEEL B).....	13
ZIENSWIJZE 5 (DEEL B).....	14
ZIENSWIJZE 6 (DEEL B).....	15
ZIENSWIJZE 7 (DEEL B).....	16
ZIENSWIJZE 8 (DEEL A, B, C, D)	17
ZIENSWIJZE 9 (DEEL B).....	20
ZIENSWIJZE 10 (DEEL A, B, C, D)	22
ZIENSWIJZE 11 (DEEL C)	24
ZIENSWIJZE 12 (DEEL A).....	25
ZIENSWIJZE 13 (BUITEN PLANGEBIED)	28
ZIENSWIJZE 14 (DEEL A).....	30
ZIENSWIJZE 15 (DEEL A).....	31
ZIENSWIJZE 16 (DEEL B).....	32
ZIENSWIJZE 17 (DEEL C)	35
ZIENSWIJZE 18 (DEEL B).....	38
ZIENSWIJZE 19 (DEEL B).....	40
ZIENSWIJZE 20 (DEEL B).....	42
ZIENSWIJZE 21 (DEEL B).....	45
ZIENSWIJZE 22 (DEEL B).....	46
ZIENSWIJZE 23 (DEEL B).....	47
ZIENSWIJZE 24 (DEEL B).....	53
ZIENSWIJZE 25 (DEEL D)	54
ZIENSWIJZE 26 (DEEL A, B, C EN D)	55
ZIENSWIJZE 27 (DEEL A).....	56
ZIENSWIJZE 28 (DEEL D)	57
ZIENSWIJZE 29 (DEEL A, B, C EN D)	59
VOOROVERLEGREACTIE.....	61
BIJLAGE 1 (BIJLAGE BIJ ZIENSWIJZE 8)	62
BIJLAGE 2 (BIJLAGE BIJ ZIENSWIJZE 10)	69
BIJLAGE 3 (BIJLAGE BIJ ZIENSWIJZE 20)	71

INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 19 maart 2019 besloten het ontwerp Chw bestemmingsplan "Deventer, stad en dorpen" ter inzage te leggen. Deze stukken hebben van donderdag 11 april 2019 tot en met 22 mei 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 zijn 30 reacties ingediend.

Deze reactienota bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen ten aanzien van het ontwerp Chw bestemmingsplan "Deventer, stad en dorpen".

Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan aangepast. Ook zijn diverse ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het plan. De samenvatting van de ambtshalve wijzigingen is opgenomen in de 'nota ambtshalve wijzigingen'.

Samenvatting van de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen:

Planregels

De regels van het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen, plandeel A, B, C en D zijn gewijzigd als volgt:

1 Inleidende regels, Begripsbepalingen:

- a. Bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen: Aangevuld met 'dakvorm'. Ook wordt de begripsomschrijving enigszins aangepast.
- b. Bevi: begrip aangepast naar 'bevi inrichtingen', begripsomschrijving enigszins aangepast;
- c. Campus Gasfabriek: begripsomschrijving is aangepast;
- d. Kantoor: begripsomschrijving aangevuld met "waaronder congres- en vergaderaccommodaties;
- e. Risicobron: begripsomschrijving enigszins aangepast;

2 Functieregels:

- a. 'Bedrijventerrein – categorie 3.1' aangevuld met: "tenzij middels een specifieke functie anders is aangegeven".
- b. 'Groothandel in hout en bouwmaterialen' toegevoegd;
- c. 'Detailhandel – grootschalig' aangevuld met afwijkingsbevoegdheid om toe te kunnen staan dat het totale bedrijfsvloeroppervlak in de branche 'supermarkt' meer dan 3.500 m2 bedraagt.
- d. Horeca: beschrijving van de toegelaten horeca categorieën is verduidelijkt (tekstueel), toegevoegd terrassen als bijbehorende voorziening;
- e. Horeca - 3b: toegevoegd: er is geen aparte toegang voor het horecagedeelte; het exploiteren van een terras is niet toegelaten.
- f. Horecagebieden: aangevuld met deel van het pand waar functie toegelaten is;
- g. Horecagebied-01 en 02: aangevuld met maximaal aantal horecabedrijven en met de bepaling dat een horizontale of verticale uitbreiding ook meetelt in het maximaal aantal toegelaten horecabedrijven.
- h. Kantoor – bedrijventerrein toegevoegd;
- i. Verkooppunt motorbrandstoffen met LPG: zin over bestaande bevi inrichtingen verwijderd;
- j. Wonen – afwijking: toegevoegd: om mogelijk te maken dat de functie wonen onder voorwaarden mogelijk is in het dwaalmilieu.

3 Bouwregels:

- a. Bouwregel 16 wordt aangevuld met de volgende regel: "in afwijking van het gestelde in lid d mag het hoofdgebouw worden afgedekt met een *afwijkende dakvorm, mits deze dakvorm gelijk is aan de ter plaatse bestaande dakvorm*".

4 Voorlopige regels

Geen wijzigingen n.a.v. zienswijzen

5 Uitwerkingsgebieden

Geen wijzigingen n.a.v. zienswijzen

6 Wijzigingsgebieden

- a. Wetgevingszone - wijzigingsgebied 10': Bouwregel-07 vervangen door Bouwregel-29;
- b. Wijziging toevoeging, uitbreiding en verplaatsing Bevi inrichtingen: 'zeer kwetsbare objecten' toegevoegd;

7 Dubbelbestemmingen:

- a. 'Leiding – Hoogspanningsverbinding': regel wordt aangevuld met "de daarbij behorende belemmeringenstrook en voorzieningen";
- b. 'Leiding – Hoogspanningsverbinding': regel wordt aangepast door een masthoogte van 40 meter toe te staan;
- c. 'Leiding – Hoogspanningsverbinding': regel wordt aangevuld met het slopen van opstallen; het indrijven van voorwerpen in de bodem; het aanleggen van een zonnepark; het tijdelijk opslaan van brandbare stoffen en/of materialen.

8 Gebiedsaanduidingen

Geen wijzigingen n.a.v. zienswijzen

9 Algemene regels:

- a. Bestaande stoepen, opgangen, loopbruggen, trappen, balkons, galerijen: aangevuld met de bepaling: In die gevallen dat bestaande (semi-)particuliere stoepen en opgangen rechtens gebouwd zijn, mogen deze in stand blijven, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd.

10 Overgangs- en slotregels

Geen wijzigingen n.a.v. zienswijzen

Verbeelding plandeel A

De verbeelding van het Chw bestemmingsplan plandeel A is gewijzigd als volgt:

- a. Oranjelaan 63b: functie Horeca - 2b toegevoegd;
- b. Vermeerstraat 2: goot- en bouwhoogte zijn aangepast;
- c. 'Leiding – Hoogspanningsverbinding': een totale breedte van 50,00 meter wordt opgenomen op alle tracés van de hoogspanningsverbinding;

Verbeelding plandeel B

De verbeelding van het Chw bestemmingsplan plandeel B is gewijzigd als volgt:

- a. In de binnenstad is ter plaatse van het 'dwaalmilieu' de functie 'wonen – afwijking' toegevoegd;
- b. Brink 90: functies 'ambachtelijk bedrijf – begane grond en kelder afwijking' en 'wonen – verdieping' toegevoegd;
- c. Duurstedeweg 2: functies 'detailhandel volumineus' en 'opslag' toegevoegd;
- d. St. Olafstraat 3: functies 'Meubelwerkplaats Havenkwartier' en 'Fietswerkplaats Havenkwartier' toegevoegd
- e. St. Olafstraat 4: functie 'Fietswerkplaats Havenkwartier' toegevoegd;
- f. St. Olafstraat 5: functie 'Sport Havenkwartier' toegevoegd;
- g. Sint Olafstraat 7: functie 'groothandel in hout en bouwmaterialen' toegevoegd;
- h. Danzigweg 8/10: verwijderd functie 'Bedrijf – categorie 3.1', toegevoegd 'Bedrijf – categorie 4.2', 'Organische chemische grondstoffenfabriek en 'risicobron'.
- i. Veenweg 71 en Weseperstraat 3: functie 'bouwbedrijf' gewijzigd in 'installatiebedrijf'.
- j. Langs Schipbeek en A1: dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen aangepast conform de leggers van de waterschappen;
- k. 'Leiding – Hoogspanningsverbinding': een totale breedte van 50,00 meter wordt opgenomen op alle tracés van de hoogspanningsverbinding;

Verbeelding plandeel C

De verbeelding van het Chw bestemmingsplan plandeel C is gewijzigd als volgt:

- a. Langs Schipbeek en A1 zijn de dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen aangepast conform de leggers van de waterschappen;
- b. 'Leiding – Hoogspanningsverbinding': een totale breedte van 50,00 meter wordt opgenomen op alle tracés van de hoogspanningsverbinding;
- c. Colmschaterstraatweg 32: de functie Wonen wordt opgenomen in het gebied tussen de bestaande functie Wonen en de functie Verkeer.
- d. Winkelcentrum Flora Colmschate: verleende vergunningen zijn verwerkt

Verbeelding plandeel D

De verbeelding van het Chw bestemmingsplan plandeel D is gewijzigd als volgt:

- a. Prins Johan Frisolaan 1: bouwvlak deels vergroot;
- b. Prinses Margrietlaan, Prinses Beatrixlaan en Koningin Julianalaan: maatvoering aangepast.
- c. Molenstraat 3: bouwvlak deels vergroot, maatvoering aangepast.
- d. Meesterspad: functies zijn aangepast conform bestemmingsplan Meesterspad;

Toelichting

De toelichting van het Chw bestemmingsplan is gewijzigd als volgt:

- a. opnemen van artikelsgewijze plantoelichting
- b. opnemen van de planbeschrijvingen uit de vigerende bestemmingsplannen van de locaties Eikendal, Spijkvoorderenk, Steenbrugge, Havenkwartier en Leisurezone Holterweg.

Zienswijzen Chw bestemmingsplan “Deventer, stad en dorpen”

Ontvankelijkheid

Het ontwerp Chw bestemmingsplan “Deventer, stad en dorpen” heeft ter inzage gelegen van 11 april 2019 tot en met 22 mei 2019. Binnen deze termijn zijn 30 reacties ingediend.

Van deze reacties is één aangemerkt als (vooroverleg)reactie en niet als officiële zienswijze.

Twee reacties zijn ingediend via de mail of mondeling. De indieners van deze zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld om akkoord te gaan met de schriftelijke weergave (verslag ex artikel 3:17 Awb) van deze zienswijzen. Van deze twee is één indiener akkoord gegaan binnen de daartoe gestelde termijn. De andere indiener van de zienswijze heeft niet gereageerd maar is wel ontvankelijk.

Eén zienswijze is pro forma ingediend. De indiener van deze zienswijze is in de gelegenheid gesteld om de zienswijze inhoudelijk aan te vullen binnen een bepaalde termijn. De pro forma zienswijze is echter niet aangevuld. Wegens het ontbreken van gronden is de ingediende zienswijze dan ook niet-ontvankelijk.

Na inhoudelijke beoordeling is gebleken dat één ingediende zienswijze zich richt op een locatie buiten het plangebied. Deze zienswijze is daarmee niet ontvankelijk.

Leeswijzer

Per hoofdstuk zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van antwoord. In de conclusie wordt kort herhaald of en hoe de zienswijze aanleiding geeft tot het aanpassen van het Chw bestemmingsplan. De zienswijzen richten zich soms op een bepaald plandeel, soms op alle plandelen. Dit is vermeld in de titel van de zienswijze.

De samenvatting van de vooroverlegreactie is eveneens in een apart hoofdstuk opgenomen. In enkele gevallen is een bijlage bij een zienswijze gevoegd, deze zijn aan het einde van het document toegevoegd.

Zienswijze 1 (deel C)

Samenvatting

De zienswijze richt zich tegen plandeel C.

- a. De woning van reclamant is afgedekt met een lessenaarskap en is in het bestemmingsplan niet op een juiste manier bestemd. In de bouwregel is bepaald dat een hoofdgebouw dient te worden afgedekt met twee hellende dakvlakken met een bepaalde dakhelling. Ondanks de mogelijkheid om binnenplannen met vergunning af te kunnen wijken van deze bepaling worden de bestaande mogelijkheden beperkt. Het vigerende bestemmingsplan biedt de vrijheid in de dakvorm én dakhelling omdat alleen de bouw- en goothoogte zijn vastgelegd. Voor het eventueel kunnen herstellen of aanpassen van de bestaande lessenaarskap is na het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan een vergunning nodig om af te wijken van het bestemmingsplan. Dit leidt tot onzekerheid en mogelijk extra legeskosten. Verzoek van reclamant is om het artikel 194.1.2 zodanig te wijzigen of te verwijderen dat de woning met één dakvlak kan worden herbouwd zonder beperkingen aan de dakhelling.

Beantwoording

Artikel 194 betreft in het ontwerpbestemmingsplan Bouwregel 16. Door toevoegen van een aantal artikelen in het vast te stellen bestemmingsplan is bouwregel 16 vernummerd naar artikel 198.

- a. Het ligt niet in de bedoeling van het bestemmingsplan om bestaande afwijkende dakvormen weg te bestemmen. Er is gekozen voor het opnemen van de regel voor het voorschrijven van een dakvorm met twee hellende dakvlakken met de daarbij bepaalde dakhelling, omdat dit in het stedelijk gebied de meest voorkomende dakvorm is. Stedenbouwkundig gezien is het wenselijk deze regel op te nemen om grip te kunnen houden op de dakvorm bij verbouw en nieuwbouw van woningen.

Om de bestaande afwijkende dakvormen zoals lessenaarsdaken bij recht (dus zonder afwijking van het bestemmingsplan) op te nemen is er voor gekozen om bouwregel 16 aan te vullen met de volgende regel:

“in afwijking van het gestelde in lid d mag het hoofdgebouw worden afgedekt met een afwijkende dakvorm, mits deze dakvorm gelijk is aan de ter plaatse bestaande dakvorm”.

Hierbij wordt verwezen naar de bestaande dakvorm. ‘Bestaande [...] dakvorm’ is in de begripsomschrijving gedefinieerd als *“afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en dakvorm van een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarbij het voorgaande niet van toepassing is op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.”*

Conclusie

De zienswijze wordt overgenomen. Het bestemmingsplan deel C wordt aangepast door toevoeging van een regel in artikel 198.1.2 (bouwregel 16).

Aan het begrip “bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen” (artikel 1.21) wordt ‘dakvorm’ toegevoegd. Ook wordt de definitie enigszins aangepast.

Deze aanpassingen worden ambtshalve tevens doorgevoerd in de bestemmingsplannen deel A, B en D.

Zienswijze 2 (deel D)

Samenvatting

De zienswijze richt zich tegen plandeel D.

- a. De woning van reclamant is afgedekt met een plat dak. Dit dak is in het bestemmingsplan niet op een juiste manier bestemd. In de bouwregel, artikel 194.1.2, is bepaald dat een hoofdgebouw dient te worden afgedekt met twee hellende dakvlakken met een bepaalde dakhelling. Met deze regel is het niet mogelijk om het platte dak te vervangen omdat er eisen worden gesteld aan de dakhelling. Ondanks de mogelijkheid om binnenplannen met vergunning af te kunnen van deze bepaling worden de bestaande mogelijkheden beperkt. Het vigerende bestemmingsplan biedt de vrijheid in de dakvorm én dakhelling omdat alleen de bouw- en goothoogte zijn vastgelegd. Voor het eventueel kunnen herstellen of aanpassen van het bestaande platte dak is na het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan een vergunning nodig om af te wijken van het bestemmingsplan. Dit leidt tot onzekerheid en mogelijk extra legeskosten. Verzoek van reclamant is om het artikel 194.1.2 zodanig te wijzigen of te verwijderen dat er geen beperkingen worden opgelegd in de dakhelling ten opzichte van het vigerende plan
- b. De woning van reclamant is aan de achterzijde uitgebouwd en ligt deels buiten het bouwvlak. Reclamant verzoekt om het bouwvlak aan te passen aan de bestaande situatie.
- c. De garages van de woningen aan de zijde van de Prinses Margrietlaan zijn opgenomen binnen het bouwvlak. De feitelijke bouwhoogte van de garages is 3 meter. Het wordt bij recht mogelijk de garages helemaal onderdeel te laten uitmaken van het hoofdgebouw en deze tot 9 meter nokhoogte te bebouwen. Het straatbeeld wordt hiermee onevenredig aangetast. Reclamant verzoekt de bouwmogelijkheid van deze percelen te beperken tot het behouden van de bestaande situatie. Hierbij refereert reclamant aan de situatie zoals deze was bestemd voordat op 1-6-2016 het analoge bestemmingsplan Bathmen is gedigitaliseerd.
- d. Reclamant geeft verder aan dat het bestemmingsplan matig leesbaar is via de viewer en veel slechter toegankelijk is dan ruimtelijkeplannen.nl. Bovendien zijn de planregels erg gedetailleerd, en technisch van aard. Tevens heeft er op geen enkele wijze participatie plaatsgevonden. Pas bij de ter visie legging van het ontwerpplan, zijn bijeenkomsten georganiseerd. Reclamant geeft aan dat deze zienswijze normaliter al in het stadium van een voorontwerp afgewikkeld had kunnen worden. Reclamant vindt dit een gemiste kans.

Beantwoording

Artikel 194 betreft in het ontwerpbestemmingsplan Bouwregel 16. Door toevoegen van een aantal artikelen in het vast te stellen bestemmingsplan is bouwregel 16 vernummerd naar artikel 198.

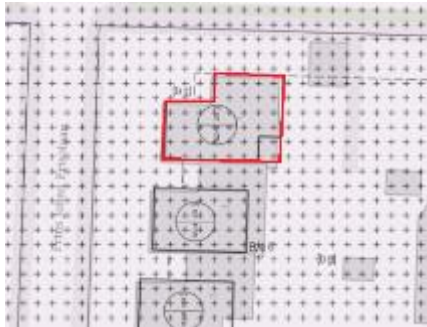
- a. Het ligt niet in de bedoeling van het bestemmingsplan om bestaande afwijkende dakvormen weg te bestemmen. Er is gekozen voor het opnemen van de regel voor het voorschrijven van een dakvorm met twee hellende dakvlakken met de daarbij bepaalde dakhelling, omdat dit in het stedelijk gebied de meest voorkomende dakvorm is. Stedenbouwkundig gezien is het wenselijk deze regel op te nemen om grip te kunnen houden op de dakvorm bij verbouw en nieuwbouw van woningen.

Om de bestaande afwijkende dakvormen bij recht (dus zonder afwijking van het bestemmingsplan) op te nemen is er voor gekozen om bouwregel 16 aan te vullen met de volgende regel:

“in afwijking van het gestelde in lid d mag het hoofdgebouw worden afgedekt met een afwijkende dakvorm, mits deze dakvorm gelijk is aan de ter plaatse bestaande dakvorm”.

Hierbij wordt verwezen naar de bestaande dakvorm. ‘Bestaande [...] dakvorm’ is in de begripsomschrijving gedefinieerd als *“afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en dakvorm van een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarbij het voorgaande niet van toepassing is op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.”*

- b. De woning van reclamant is circa 12,5 meter diep, over twee bouwlagen. Het bouwvlak kent een diepte van eveneens circa 12,5 meter, echter niet op alle punten. De woning valt inderdaad voor een deel buiten het bouwvlak. Het bouwvlak is aangepast naar de feitelijke situatie als volgt:



- c. De woningen in het blok begrensd door de Prinses Margrietlaan, Prinses Beatrixlaan en Koningin Julianalaan zijn gebouwd als woningen met twee bouwlagen, plat afgedekt, met aan de hoekwoningen een aangebouwde garage van één bouwlaag, eveneens plat afgedekt. In het bestemmingsplan Kom Bathmen was voor de hoofdgebouwen een maatvoering opgenomen van 6 meter voor zowel de bouw- als goothoogte. De garages van de hoekwoningen waren reeds opgenomen in het bouwvlak, waarmee ook voor de garages een maximale bouwhoogte van 6 meter mogelijk zou zijn.

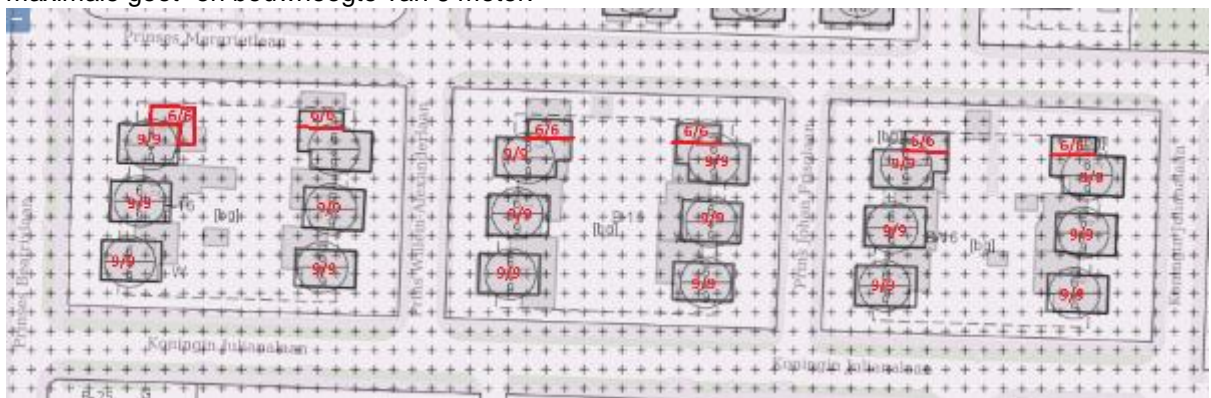
In het betreffende woningblok zijn diverse vergunningen verleend voor het uitbreiden van de hoofdgebouwen met een tweede verdieping (derde bouwlaag).

In het bestemmingsplan Digitalisering analoge bestemmingsplannen is de maatvoering aangepast naar een bouwhoogte van 9 meter, hiermee zijn de verleende vergunningen overgenomen en is de mogelijkheid tot het realiseren van een tweede verdieping (derde bouwlaag) ook op de andere woningen mogelijk geworden. De goothoogte is in dat bestemmingsplan bepaald op 6 meter.

In dit bestemmingsplan is daarmee ook de mogelijkheid van het ophogen van de garages tot 9 meter ontstaan. Stedenbouwkundig is dit echter niet wenselijk.

Besloten is om de maatvoering van de hoofdgebouwen aan te passen naar een maximale bouwhoogte van 9 meter en de goothoogte eveneens te bepalen op maximaal 9 meter. Hiermee is het mogelijk het hoofdgebouw plat af te dekken. Dit doet recht aan een van de reeds verleende vergunningen, waarbij een dergelijke uitbreiding van het hoofdgebouw reeds is gerealiseerd.

Voor de garages aan de hoekwoningen is stedenbouwkundig een accent van 6 meter acceptabel. De maatvoering van de aangebouwde garages zal dan ook aangepast worden naar een maximale goot- en bouwhoogte van 6 meter.



- d. Wij erkennen dat de werking van de viewer waarin het Chw bestemmingsplan wordt verbeeld niet altijd even optimaal is en dat daardoor onduidelijkheid kan ontstaan over de juiste toegelaten functies en bouw mogelijkheden op een perceel. De viewer wordt voortdurend geoptimaliseerd om de werking te verbeteren.

Het samenvoegen van 100 -bijna allemaal verschillende- bestemmingsplannen was een zeer grote opgave. Het doel is inderdaad om het bestemmingsplan leesbaarder te maken, waaronder de planregels. Omdat het tegelijkertijd een -zo veel mogelijk- conserverend plan is, is het ook zo dat de bestaande planologische regelingen zoveel mogelijk zijn overgenomen. Er zijn dan ook

nog geen keuzes gemaakt om bepaalde specifieke (bouw)regels te verwijderen. Ook het Chw bestemmingsplan zal doorontwikkeld worden. De leesbaarheid en duidelijkheid is een belangrijk punt waar we aandacht aan zullen blijven besteden.

Het proces tot de totstandkoming van het Chw bestemmingplan is gelijk opgegaan met het opstellen van de Omgevingsvisie. Besloten is om de participatie op deze producten gelijktijdig uit te voeren. Er zijn een aantal informatieavonden georganiseerd waar informatie verstrekt werd over het Chw bestemmingsplan en de Omgevingsvisie. Omdat het Chw bestemmingsplan echter een in basis conserverend bestemmingsplan is, waar in principe geen grote ontwikkelingen in opgenomen zijn, is besloten niet meer participatie te organiseren dan de genoemde informatieavonden.

Wij zij ons er van bewust dat het publiceren van een voorontwerp er voor had gezorgd dat er vooraf fouten en omissies uit het plan gehaald hadden kunnen worden. Echter gold er tot voorkort voor de vaststelling van het Chw bestemmingsplan op grond van artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet een uiterste datum van 20 september 2019. Indien voor deze termijn geen bestemmingsplan was vastgesteld, kon er geen gebruik meer gemaakt worden van de mogelijkheden uit de Crisis- en herstelwet. Mede vanwege deze termijn is besloten geen voorontwerp op te stellen, maar direct een ontwerp ter inzage te leggen. Inmiddels is artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet in de achttiende tranche als volgt gewijzigd: "Van de in dit artikel bedoelde bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kan tot 1 januari 2024 gebruik worden gemaakt mits het ontwerp van deze plannen ter inzage is gelegd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet." Hierdoor hoeft het bestemmingsplan niet meer voor 20 september 2019 vastgesteld te worden.

Conclusie

De zienswijze leidt op een aantal punten tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan deel D wordt aangepast door toevoeging van een regel in artikel 198.1.2 (bouwregel 16).

Aan het begrip "bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen" (artikel 1.21) wordt 'dakvorm' toegevoegd. Ook wordt de definitie enigszins aangepast.

Deze aanpassingen worden ambtshalve tevens doorgevoerd in de bestemmingsplannen deel A, B en D.

Het bouwvlak van reclamant is op de verbeelding aangepast naar de feitelijke situatie.

In het blok begrensd door de Prinses Margrietlaan, Prinses Beatrixlaan en Koningin Julianalaan is de maatvoering van de hoofdgebouwen aangepast naar een maximale goot- en bouwhoogte van 9 meter. De maatvoering van de aangebouwde garages is aangepast naar een maximale goot- en bouwhoogte van 6 meter.

Zienswijze 3 (deel B)

Samenvatting

De zienswijze richt zich tegen plandeel B.

- a. Op het perceel Duurstedeweg 2 is een groothandelsbedrijf in hout en bouwmaterialen gevestigd, waarbij al sinds jaar en dag sprake is van detailhandel. In de planregels van het geldende bestemmingsplan 'Bergweide, Kloosterlande – Hanzepark, Veenoord' zijn op deze locatie detailhandel volumineus en opslag toegestaan. Deze activiteiten zijn in het ontwerp bestemmingsplan ten onrechte niet overgenomen. Reclamant verzoekt om in het nieuwe bestemmingsplan op deze locatie de functies 'opslag' en 'detailhandel volumineus' toe te staan, waarbij onder laatstgenoemd begrip wordt verstaan 'groothandel, gericht op de zakelijke markt, waarbij ook verkoop aan particulieren plaatsvindt'.
- b. Op het perceel Sint Olafstraat 7 is eveneens een groothandelsbedrijf in hout en bouwmaterialen gevestigd waarbij al sinds jaar en dag sprake is van ondergeschikte detailhandel. In de planregels van het geldende bestemmingsplan Havenkwartier is detailhandel niet toegestaan. Reclamant verwijst naar het beleidskader detailhandel zoals verwoord is in de plantoelichting van het bestemmingsplan Havenkwartier. Hierin is opgenomen dat op de locaties op het Havenkwartier (waaronder de locatie st. Olafstraat) de bepaling geldt dat ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit op bedrijventerreinen mogelijk is, onder voorwaarden:
- het gaat specifiek om aan de hoofdactiviteit (productie, groothandel en/of installatie) gerelateerde ondersteunende detailhandel;
 - de detailhandel is ondergeschikt in termen van omzet en benutte bedrijfsruimte;
 - de verkoopruimte mag maximaal 100 m² bvo omvatten. De omzet die hier behaald wordt, mag maximaal 15% van de totale bedrijfsomzet omvatten.
- Reclamant verzoekt om een maatbestemming voor de locatie aan de St. Olafstraat op te nemen op grond waarvan ondergeschikte detailhandel op de locatie wordt toegestaan.

Beantwoording

- a. Geconstateerd is dat in het vigerende bestemmingsplan Bergweide, Kloosterlanden - Hanzepark, Veenoord de aanduidingen 'detailhandel volumineus' en 'opslag' aanwezig zijn. In het Chw bestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen' ontbreken deze functies op het betreffende perceel. Deze omissie wordt in het vast te stellen bestemmingsplan hersteld door de functies 'detailhandel volumineus' en 'opslag' weer toe te voegen. In de functie Bedrijventerrein - categorie 3.1 wordt aan de niet toegelaten functie 'detailhandel' de volgende zin toegevoegd: "tenzij middels een specifieke functie anders is aangegeven".
- b. In het detailhandelsbeleid, de structuurvisie Detailhandel uit februari 2010, is inderdaad opgenomen dat ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit plaats kan vinden. In het nieuwe detailhandelsbeleid, Visie op de detailhandelsstructuur 2015-2020 blijft het uitgangspunt dat reguliere detailhandel op bedrijventerreinen niet is toegestaan. Uitzonderingen op deze regel worden gemaakt voor:
- Beperkte vorm van volumineuze detailhandel langs de daartoe in het bestemmingsplan aangewezen uitvalswegen op de bedrijventerreinen en het A1 Bedrijvenpark;
 - Beperkte verkoop aan particulieren binnen groothandelsbedrijven langs de daartoe in het bestemmingsplan aangewezen uitvalswegen op de bedrijventerreinen en A1 Bedrijvenpark waarvoor elders in Deventer binnen de detailhandelsstructuur geen ruimte is of inpassing niet mogelijk is en deze gerelateerd is aan de groothandelsactiviteit;
 - Drie deelgebieden in de Stadsaszone (Stadsentree/Hanzeweg, Gemengd werkmilieu en Hanzepark) waar bijzondere vormen van detailhandel onder voorwaarden wordt toegestaan;
 - Het Havenkwartier tussen Mr. de Boerlaan, Scheepvaartkade en Industrierweg. Dat is een creatieve broedplaats waar ruimte is voor creatieve bedrijvigheid op het gebied van kunsten, media & entertainment, creatieve zakelijke dienstverlening en ambachten.

Verder wordt er volgens het detailhandelsbeleid in de overige gebieden op de bedrijventerreinen geen winkelfunctie toestaan behoudens ondergeschikte detailhandel volgens actuele jurisprudentie.

In het bestemmingsplan Havenkwartier was ondergeschikte detailhandel niet in de planregels opgenomen. Ondergeschikte detailhandel werd toegestaan middels de bepalingen uit de jurisprudentie dat verkoop aan particulieren mag plaatsvinden mits dit incidenteel, in beperkte mate, en voortvloeiend uit en ondergeschikt aan de overige op het perceel toegelaten activiteiten plaatsvindt.

Het bedrijf aan de Sint Olafstraat 7 valt onder de beschrijving 'Groothandel in hout en bouwmaterialen, algemeen: b.o. > 2000 m²'. Dit betreft een categorie 3.1 bedrijf en is opgenomen in de bij het bestemmingsplan behorende bedrijvenlijst. Omdat het bedrijf in de bedrijvenlijst is opgenomen, is het niet nodig geweest om een specifieke bestemming op te nemen.

Gezien het detailhandelsbeleid is ondergeschikte detailhandel behorend bij de groothandel op het perceel st. Olafstraat 7 acceptabel.

Om dit in de planregels te verduidelijken is besloten om op het perceel de functie 'Groothandel in hout en bouwmaterialen' op te nemen. In de omschrijving van de toegelaten functies wordt opgenomen dat ter plaatse een groothandel in hout en bouwmaterialen zijn toegelaten, waarbij ook ondergeschikte verkoop aan particulieren kan plaatsvinden.

Conclusie

De zienswijze wordt overgenomen.

Op de verbeelding worden de functies 'detailhandel volumineus' en 'opslag' toegevoegd. In de functie Bedrijventerrein – categorie 3.1 wordt aan de niet toegelaten functie 'detailhandel de volgende zin toegevoegd: "tenzij middels een specifieke functie anders is aangegeven". Ambtshalve wordt deze zin ook toegevoegd aan de andere functies waarin detailhandel als niet toegelaten is opgenomen.

Ondergeschikte detailhandel blijft mogelijk, mits dit incidenteel, in beperkte mate, en voortvloeiend uit en ondergeschikt aan de overige op het perceel toegelaten activiteiten plaatsvindt.

Op het perceel St. Olafstraat 7 wordt de functie 'Groothandel in hout en bouwmaterialen' opgenomen, waarbij de ondergeschikte detailhandel tevens is geregeld.

Zienswijze 4 (deel B)

Samenvatting

De zienswijze richt zich tegen plandeel B.

In deel B van het bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen is op de verbeelding de vrijwaringszone waterstaatswerk aangegeven. Deze komt echter niet overeen met de zonering zoals vastgelegd in de Legger Waterkeringen van Waterschap Rijn en IJssel.

Het verzoek is om de verbeelding aan te passen zodat deze overeenkomt met de Legger Waterkeringen.

Beantwoording

In het zuidelijk deel van het plangebied in zowel plandeel B als plandeel C zijn meerdere beschermingszones en waterkeringen aanwezig. Ook is dit gebied qua beheer verdeeld over twee waterschappen, Rijn en IJssel en Drents Overijsselse Delta.

De waterkeringen die in het gebied voorkomen zijn de volgende:

- een primaire waterkering ten noorden van de Schipbeek, deze vormt eveneens de grens van dijkkringgebied 53 Salland (waterbeheerder Waterschap Drents Overijsselse Delta)
- een primaire waterkering gelijk aan de Rijksweg A1, deze vormt de noordelijke grens van het dijkkringgebied 51, Gorssel (waterbeheerder Rijn en IJssel).
- een 'overige' waterkering ten zuiden van de Schipbeek (zomerkade) (waterbeheerder Waterschap Drents Overijsselse Delta)
- Een 'overige' waterkering langs de Siemelinksweg, Snipperlingsdijk en langs het Overijssels Kanaal (waterbeheerder Waterschap Drents Overijsselse Delta).

De zuidelijke plangrens van het bestemmingsplan is gelegen ten noorden van de Rijksweg A1, hierdoor is de primaire waterkering van de A1 niet in het plangebied zelf opgenomen, de zones langs de waterkering echter wel.

Zowel de primaire als de overige waterkeringen zijn in het bestemmingsplan beschermd middels de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'.

Langs de primaire waterkeringen zijn volgens de legger een de volgende zones aanwezig: kernzone, beschermingszone en buitenbeschermingszone. Binnen deze mogen geen werkzaamheden verricht worden zonder een vergunning van het waterschap. De kernzone is bestemd las dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. De beschermingszones zijn beschermd middels de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' indien er feitelijk een dijk aanwezig is. Indien er geen sprake is van een dijk, dan is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – waterstaatswerk' opgenomen. Een en anders is conform het bepaalde in artikel 2.3.3 van het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro). De bijbehorende regels zijn gelijk aan elkaar, waardoor er geen verschil is in bescherming van de zones. Wel is er sprake van gebieden waar de zones van de twee primaire keringen elkaar overlappen.

Voor activiteiten binnen de zone rond de overige keringen geldt dat altijd toestemming van het waterschap nodig is in het kader van de Keur. Hiervoor zijn in dit bestemmingsplan geen dubbelbestemmingen of gebiedsaanduidingen opgenomen, om dubbele regelgeving te voorkomen.

Conclusie

De zienswijze wordt overgenomen door aan de hand van de digitale gegevens van de leggers van de twee waterschappen voor de waterkeringen en de omliggende zones de genoemde dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen op te nemen.

Zienswijze 5 (deel B)

Samenvatting

De zienswijze richt zich tegen plandeel B.

Wonen boven winkels Deventer (WBWD) verzoekt om het integraal verwerken van de Binnenstadsvisie in het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen.

WBWD is van mening dat het al dan niet toelaten van wonen op de begane grond een essentieel onderdeel is voor de toekomst van de binnenstad. Brede bestemmingsmogelijkheden gaan de binnenstad helpen in de transitie naar een compacter winkelgebied.

Beantwoording

Een van de voorstellen uit de Binnenstadsvisie is het toestaan van woningen op de begane grond in het gemengde milieu.

Wij zijn het met reclamant eens dat de binnenstad naast de centrumfunctie veel te bieden heeft als woonmilieu. De opgave is om een sterkere woonfunctie in de binnenstad hand in hand te laten gaan met het vergroten van de levendigheid en aantrekkingskracht.

Naar aanleiding van de reacties op de Ontwerp Omgevingsvisie en gesprekken met diverse partijen is de afweging gemaakt dat we als gemeente ruimte willen geven aan het wonen op een aantal locaties binnen het 'dwaalmilieu'. In december 2019 is de Omgevingsvisie op dit punt dan ook gewijzigd vastgesteld. In de Omgevingsvisie is hierover het volgende opgenomen:

"In het dwaalmilieu streven we naar een optimale menging winkels, horeca, cultuur, dienstverlening en ambachtelijke bedrijvigheid. We bieden ruimte voor wonen, mits de leefomgevingskwaliteit dit toelaat. Ondernemers en pandeigenaren krijgen zo de kans om flexibel in te spelen op de snel veranderende behoeften van de consument. We denken daarmee de voor de binnenstad fnuikende leegstand te verkleinen. Met het oog op de gewenste levendigheid streven we naar een zekere verscheidenheid van functies. Deze zal per straat of plein verschillen. Het dwaalmilieu kent namelijk een kleurrijk palet aan deelgebieden dat de binnenstad van Deventer een eigen gezicht geeft. In het zuidelijk deel van de Lange Bisschopsstraat tussen het Grote Kerkhof en de Proosdijpassage en rondom het Broederenplein willen we meer flexibiliteit in ruimtegebruik mogelijk maken om de leegstand tegen te gaan. Hier geven we het dwaalmilieu graag een kans. Specifiek willen we ruimte geven aan het wonen op de begane grond in de Smedenstraat (tussen de Sijzenbaanplein en de Gibsonstraat), bij het Broederenplein, in Achter de Broederen en rondom het Grote Kerkhof. In de Overstraten en de Nieuwstraat wordt wonen op de begane grond niet toegestaan. Indien er aanleidingen zijn om in deze straten de functie-invulling opnieuw te beoordelen, dan gaan partijen met elkaar in gesprek. Deze afweging doen we maximaal 1 keer per 2 jaar per straat. Wijzigingen van dit beleid worden separaat voorgelegd ter besluitvorming aan de raad. In het zuidelijke deel van de Lange Bisschopsstraat vinden we wonen en kantoren op de begane grond niet wenselijk. We werken zo toe naar een compacter kernwinkelgebied, terwijl het maken van een 'winkelrondje' mogelijk blijft."

Een van de uitgangspunten van het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen is het conserveren van de bestaande planologische situatie. De Omgevingsvisie biedt met bovengenoemde beleidslijn echter dusdanige mogelijkheden dat is besloten om dit punt wel te verwerken in het Chw bestemmingsplan. In de visie wordt wel aangegeven dat de functie wonen alleen mogelijk is indien de leefomgevingskwaliteit dit toelaat. Hiertoe zal per verzoek beoordeeld moeten worden of aan deze voorwaarde kan worden voldaan. Om deze toets uit te kunnen voeren is er is voor gekozen om de functie mogelijk te maken aan de hand van een afwijking in het bestemmingsplan. In het Chw bestemmingsplan is dan ook de functie 'Wonen – afwijking' opgenomen op de aangeduide locaties in het dwaalmilieu.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen door het toevoegen van de functie Wonen – afwijking op een aantal locaties in het dwaalmilieu. Hiermee kan met een omgevingsvergunning de functie wonen worden toegelaten.

Zienswijze 6 (deel B)

Samenvatting

De zienswijze richt zich tegen plandeel B.

Vereniging van Commercieel Onroerend goed eigenaren Deventer (VCOD) verzoekt om het integraal verwerken van de Binnenstadvisie in het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen. VCOD is van mening dat het al dan niet toelaten van wonen op de begane grond een essentieel onderdeel is voor de toekomst van de binnenstad. Brede bestemmingsmogelijkheden gaan de binnenstad helpen in de transitie naar een compacter winkelgebied.

Beantwoording

Een van de voorstellen uit de Binnenstadvisie is het toestaan van woningen op de begane grond in het gemengde milieu.

Wij zijn het met reclamant eens dat de binnenstad naast de centrumfunctie veel te bieden heeft als woonmilieu. De opgave is om een sterkere woonfunctie in de binnenstad hand in hand te laten gaan met het vergroten van de levendigheid en aantrekkingskracht.

Naar aanleiding van de reacties op de Ontwerp Omgevingsvisie en gesprekken met diverse partijen is de afweging gemaakt dat we als gemeente ruimte willen geven aan het wonen op een aantal locaties binnen het 'dwaalmilieu'. In december 2019 is de Omgevingsvisie op dit punt dan ook gewijzigd vastgesteld. In de Omgevingsvisie is hierover het volgende opgenomen:

“In het dwaalmilieu streven we naar een optimale menging winkels, horeca, cultuur, dienstverlening en ambachtelijke bedrijvigheid. We bieden ruimte voor wonen, mits de leefomgevingskwaliteit dit toelaat. Ondernemers en pandeigenaren krijgen zo de kans om flexibel in te spelen op de snel veranderende behoeften van de consument. We denken daarmee de voor de binnenstad fnuikende leegstand te verkleinen. Met het oog op de gewenste levendigheid streven we naar een zekere verscheidenheid van functies. Deze zal per straat of plein verschillen. Het dwaalmilieu kent namelijk een kleurrijk palet aan deelgebieden dat de binnenstad van Deventer een eigen gezicht geeft. In het zuidelijk deel van de Lange Bisschopsstraat tussen het Grote Kerkhof en de Proosdijpassage en rondom het Broederenplein willen we meer flexibiliteit in ruimtegebruik mogelijk maken om de leegstand tegen te gaan. Hier geven we het dwaalmilieu graag een kans. Specifiek willen we ruimte geven aan het wonen op de begane grond in de Smedenstraat (tussen de Sijzenbaanplein en de Gibsonstraat), bij het Broederenplein, in Achter de Broederen en rondom het Grote Kerkhof. In de Overstraten en de Nieuwstraat wordt wonen op de begane grond niet toegestaan. Indien er aanleidingen zijn om in deze straten de functie-invulling opnieuw te beoordelen, dan gaan partijen met elkaar in gesprek. Deze afweging doen we maximaal 1 keer per 2 jaar per straat. Wijzigingen van dit beleid worden separaat voorgelegd ter besluitvorming aan de raad. In het zuidelijke deel van de Lange Bisschopsstraat vinden we wonen en kantoren op de begane grond niet wenselijk. We werken zo toe naar een compacter kernwinkelgebied, terwijl het maken van een ‘winkelrondje’ mogelijk blijft.”

Een van de uitgangspunten van het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen is het conserveren van de bestaande planologische situatie. De Omgevingsvisie biedt met bovengenoemde beleidslijn echter dusdanige mogelijkheden dat is besloten om dit punt wel te verwerken in het Chw bestemmingsplan. In de visie wordt wel aangegeven dat de functie wonen alleen mogelijk is indien de leefomgevingskwaliteit dit toelaat. Hiertoe zal per verzoek beoordeeld moeten worden of aan deze voorwaarde kan worden voldaan. Om deze toets uit te kunnen voeren is er is voor gekozen om de functie mogelijk te maken aan de hand van een afwijking in het bestemmingsplan. In het Chw bestemmingsplan is dan ook de functie ‘Wonen – afwijking’ opgenomen op de aangeduide locaties in het dwaalmilieu.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen door het toevoegen van de functie Wonen – afwijking op een aantal locaties in het dwaalmilieu. Hiermee kan met een omgevingsvergunning de functie wonen worden toegelaten.

Zienswijze 7 (deel B)

Samenvatting

De zienswijze richt zich tegen plandeel B.

Bergschild 2 tot en met 8 bestaat uit vier appartementen, aldus gestapelde woningen. Volgens het Chw bestemmingsplan zijn op het perceel “Wonen” (artikel 168 planregels) en “Wonen-gestapeld” (artikel 170 planregels) van toepassing. Dat zou kloppen met de feitelijke situatie en daar kunnen reclamanten zich ook in vinden.

In de viewer werd echter de planregel voor “Wonen - gestapeld” (artikel 170 planregels) niet zichtbaar. Om te voorkomen dat in het bestemmingsplan gestapeld wonen per abuis wordt uitgesloten hebben reclamanten voor alle zekerheid een zienswijze ingediend.

Beantwoording

Artikel 168 betreft in het ontwerpbestemmingsplan de functie Wonen. Door toevoegen van een aantal artikelen in het vast te stellen bestemmingsplan is de functie Wonen vernummerd naar artikel 171. De functie Wonen-Gestapeld is vernummerd naar artikel 174.

Wij erkennen dat de werking van de viewer waarin het Chw bestemmingsplan wordt verbeeld niet altijd even optimaal is en dat daardoor onduidelijkheid kan ontstaan over de juiste toegelaten functies op een perceel. De viewer wordt echter continu doorontwikkeld. Ten opzichte van de tijd dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag en zijn er al diverse aanpassingen gedaan in de viewer.

Hierbij bevestigen wij dat op het perceel Bergschild 2 tot en met 8 de functies “Wonen” en “Wonen-gestapeld” van toepassing zijn.

Verder op het perceel Bouwregel – 01 van toepassing. Er is een bouwvlak opgenomen alsmede een maatvoering van 8 meter als maximale goothoogte en 11 meter als maximale bouwhoogte.

Ook de dubbelbestemming Waarde – Beschermd stadsgezicht geldt op dit perceel. Binnen deze regel is de specifieke bouwaanduiding ‘bouwvorm’ van toepassing. Een andere dubbelbestemming op het perceel is Waarde – Archeologie – 5. Tot slot zijn de Algemene regels uit hoofdstuk 9 en de Overgangs- en slotregels uit hoofdstuk 10 van toepassing.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen.

Zienswijze 8 (deel A, B, C, D)

Samenvatting

De zienswijze richt zich tegen plandeel A, B, C en D.

- a. Het ontwerpbestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen' is niet op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd. Op grond van artikel 1.2.1, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient een (ontwerp)bestemmingsplan raadpleegbaar te zijn via een landelijke voorziening voor visies, plannen, besluiten en verordeningen. Het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen' is niet op www.ruimtelijkeplannen.nl te raadplegen, maar via een andere website, wat in strijd is met het Besluit ruimtelijke ordening.
- b. De planverbeelding is onduidelijk en daarmee in strijd met artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op deze wijze is het niet na te gaan welke planregels op een specifiek perceel van toepassing zijn. Reclamant verzoekt alsnog inzage te krijgen in de correcte bestanden.
- c. Het is vigerende Afdelingsjurisprudentie dat aan een aanduiding op een planverbeelding geen juridische betekenis toekomt, als die (aanduiding niet wordt verklaard in de planregels. Nu de planregels in het onderhavige geval geen verklaring geven voor de op de planverbeelding getoonde codes, getallen en afkortingen, is het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan in strijd met de jurisprudentie van de Afdeling. Gelet op het vorenstaande is het ontwerpbestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen' in strijd met de Wet ruimtelijke ordening en vigerende Afdelingsjurisprudentie.
- d. De toelichting op het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen' is dermate summier dat niet gesteld kan worden dat wordt voorzien in een dergelijke goede ruimtelijke onderbouwing. Gelet op het vorenstaande is het ontwerpbestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen' in strijd met het Besluit ruimtelijke ordening en het motiveringsbeginsel.
- e. Reclamant heeft een groot belang om de huidige detailhandelsstructuur binnen de gemeente Deventer te behouden. Indien en voor zover het ontwerpbestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen' op andere locaties dan De Boreel - zoals in het Runshopping Center De Snipperling - een verruiming van de mogelijkheden biedt op het gebied van retail en horeca, maakt reclamant hiertegen bezwaar.
- f. Voor wat betreft de percelen van reclamant is het onduidelijk welke planregeling daarvoor geldt. Bij gebrek aan duidelijkheid, maakt reclamant bezwaar tegen al deze planregels.
- g. In het vigerende bestemmingsplan 'Boreel' is opgenomen dat bij omgevingsvergunning kan worden toegestaan dat wordt afgeweken van de planregels, waarbij wordt toegestaan dat het totale bedrijfsvloeroppervlak in de branche 'supermarkt' meer dan 3.500 m² bedraagt. In het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen' komt deze afwijkingsregel niet terug. Reclamant dreigt als gevolg van deze wijziging ernstig in haar bedrijfsvoering te worden geschaad. Er wordt in de toelichting op de planregels echter in het geheel niet stilgestaan bij deze wijziging, laat staan dat de wijziging door de planwetgever wordt gemotiveerd. Reclamant verzoekt u hierbij de beperking van het aantal supermarktmeters in de planregels voor wat betreft haar percelen op te heffen, dan wel de afwijkingsmogelijkheid zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan ook in dit bestemmingsplan op te nemen. Gelet op het vorenstaande is het ontwerpbestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen' in strijd met de goede ruimtelijke ordening en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel). Daarnaast is niet voldoende rekening gehouden met de belangen van cliënte.
- h. Reclamant verzoekt om de zienswijze gegrond te verklaren, het bestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen' niet vast te stellen, dan wel vast te stellen met inachtneming van de onderhavige zienswijze. Tevens verzoekt reclamant de kosten te vergoeden die voor het indienen van deze zienswijze zijn gemaakt.

Beantwoording

- a. Het ontwerpbestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen' is een bestemmingsplan dat is opgesteld als experiment, vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet. De gemeente Deventer is in de 8e tranche van de Crisis en herstelwet opgenomen, waarbij de mogelijkheid is geboden om te kunnen gaan experimenteren opstellen van een bestemmingsplan met een bredere reikwijdte voor het gehele (gemeentelijke) grondgebied. Van toepassing zijn de artikelen 7c en 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

In artikel 7c is onder meer de volgende mogelijkheid opgenomen:

9. Bij de voorbereiding, vormgeving, inrichting en beschikbaarstelling van het bestemmingsplan kan worden afgeweken van:

a. de volgende artikelen van het Besluit ruimtelijke ordening:

- 1.2.1, tweede lid, en 1.2.1a, onderdeel a, onder de voorwaarde dat het ontwerp van het bestemmingsplan of het vastgestelde bestemmingsplan elektronisch op een algemeen toegankelijke wijze beschikbaar wordt gesteld en blijft op een door de raad te bepalen internetadres. In dat geval bevat de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, een verwijzing naar dit internetadres;

Deze bepaling maakt het mogelijk om het ontwerpbestemmingsplan te kunnen publiceren op een andere voorziening dan www.ruimtelijkeplannen.nl.

- b. Wij erkennen dat de werking van de viewer waarin het Chw bestemmingsplan wordt verbeeld niet altijd even optimaal is en dat daardoor onduidelijkheid kan ontstaan over de juiste toegelaten functies en bouwmogelijkheden op een perceel. De viewer wordt voortdurend geoptimaliseerd om de werking te verbeteren.

In het voormalige kazernesgebouw en op het daaromheen liggende terrein zijn de volgende functies toegelaten: Wonen, Wonen-Gestapeld, Detailhandel, Dienstverlening, Kantoor, Maatschappelijk, Sport, Cultuur en Ontspanning.

In de overige bebouwing (de 'nieuwbouw') en op het daarbij behorende terrein zijn de volgende functies toegelaten: Wonen, Wonen-Gestapeld, Detailhandel-grootschalig, Dienstverlening, één horecavestiging in de categorie 1a, horeca 2b, Kantoor, Maatschappelijk, Sport, Cultuur en Ontspanning, Speelautomatenhal.

Ook zijn evenementen toegestaan op het terrein en in de bebouwing. Verder gelden enkele regels voor uitstallingen.

Op het hele terrein geldt de bouwregel-32.

Nagenoeg het hele terrein heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4'. Verder zijn de Algemene regels uit hoofdstuk 9 en de Overgangs- en slotregels uit hoofdstuk 10 van toepassing. In de bijlage 1 bij deze reactienota is een overzicht opgenomen van alle ter plaatse geldende planregels.

- c. In de viewer worden inderdaad bij een bepaald inzoomniveau symbolen zichtbaar waar geen betekenis in een legenda voor is opgenomen. Deze symbolen en codes kennen dan inderdaad ook geen juridische status. Het is een functionaliteit van de viewer en is te beschouwen als gegevens in de ondergrond.
- d. De toelichting op het nu voorliggende Chw ontwerpbestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen' is inderdaad niet volledig. De toelichting zal bij het vast te stellen Chw bestemmingsplan aangevuld worden, onder andere door een artikelsgewijze plantoelichting op te nemen. Ook op andere punten is de toelichting aangevuld. Omdat het gaat om een grotendeels conserverend bestemmingsplan, waarin de bestaande planologische situatie wordt overgenomen, is het niet nodig geweest om nieuwe onderzoeken uit te voeren.
- e. De detailhandelsstructuur zoals opgenomen in de detailhandelsvisie wordt in het Chw bestemmingsplan niet aangepast. Alleen in de kern van Bathmen is het centrumgebied verruimd qua functie. De wens om de functies in de kern van Bathmen te verbreden komt onder meer voort uit de Omgevingsvisie. Hierdoor wordt de detailhandelsstructuur in Deventer niet wezenlijk aangepast, het gaat om het opnemen van de mogelijkheden die passen bij een dorpscentrum, waarmee Bathmen als dorpscentrum gelijkgesteld kan worden met de centra in Diepenveen en Schalkhaar.
- De toegelaten functies op het Runshopping Centre de Snipperling zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan, er zijn geen wijzigingen doorgevoerd. Op het terrein zijn in ieder geval bedrijven van milieu-categorie 1 of 2 toegelaten. Wat betreft detailhandel zijn uitsluitend grootschalige detailhandelsbedrijven toegelaten, waarbij bepaalde voorwaarden zoals oppervlakte en specifieke branches zijn opgenomen. Verder zijn een aantal functies mogelijk die faciliterend zijn aan de op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven. Zoals dienstverlenende bedrijven, horecabedrijven tot en met categorie 2b en sport.
- Daarnaast is op de locatie van het voormalige Morrespand detailhandel toegelaten binnen een 'bijzonder concept'. Hierbij zijn voorwaarden gesteld aan de branchering en oppervlakte.

- f. Zoals onder punt b. reeds opgemerkt is het wellicht niet geheel duidelijk welke planregeling op de percelen van toepassing is. In bijlage 1 is een overzicht van de planregeling opgenomen. In vergelijking met de planregeling van het bestemmingsplan 'Boreel' zijn er wel enkele aanpassingen gedaan. In het bestemmingsplan was de functie 'familievermaak' toegestaan. Hieraan waren diverse gebruiksregels gekoppeld, onder andere werd de functie in oppervlakte beperkt. Onder 'familievermaak' werd verstaan *“een voorziening ten behoeve van cultuur en ontspanning, niet zijnde een sportvoorziening, in hoofdzaak gericht op de jeugdige consument, waarbij spel en vermaak de belangrijkste doelstellingen vormen. Voorbeelden van specifieke familievermaak voorzieningen zijn binnenspeeltuinen al dan niet gecombineerd met theaterachtige voorstellingen, speelautomatenhal, lasergames, e.d.”*. Daarnaast was de functie 'cultuur en ontspanning' toegestaan. Hieronder werd verstaan: *“een atelier, een bioscoop, een creativiteitscentrum, een dansschool, een museum, een muziekschool, een muziektheater, een theater, en/of een naar de aard daarmee gelijk te stellen voorziening ten behoeve van cultuur en ontspanning”*. Functies die passen in de definitie van familievermaak, passen ook in de definitie van cultuur en ontspanning. Omdat familievermaak een onderdeel is van cultuur en ontspanning, is besloten om uitsluitend cultuur en ontspanning op te nemen. Voor deze functie zijn geen beperkingen aan oppervlakte of maximaal aantal vestigingen meer opgenomen. In de praktijk bleek de maximale bedrijfsvloeroppervlakte van de functie familievermaak lastig te toetsen. Daarbij zijn de gebouwen reeds gerealiseerd. De oppervlaktebeperking was met name opgenomen in het kader van het toenmalige ontwikkelplan. De oppervlaktebeperking voor de grootschalige detailhandel blijft behouden om onderscheid te kunnen maken tussen de reguliere detailhandel en de grootschalige detailhandel.
- g. De mogelijkheid om met omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan om meer dan 3.500m² bedrijfsvloeroppervlakte in de branche supermarkt te realiseren is per abuis niet overgenomen uit het huidige bestemmingsplan Boreel. Omdat het uitgangspunt van het Chw bestemmingsplan is dat de bestaande rechten gerespecteerd worden, is de mogelijkheid alsnog in de planregel opgenomen in de functie 'Detailhandel – grootschalig' (artikel 53).
- h. Wij zien aanleiding tot het gegrond verklaren van de zienswijze voor het onderdeel benoemd onder punt g. Voor het overige zien wij geen aanleiding om het Chw bestemmingsplan gewijzigd of geheel niet vast te stellen. Verder is de gemeente niet genoodzaakt de kosten van het indienen van een zienswijze te vergoeden, aangezien dit wettelijk niet is geregeld.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen. In de functie 'Detailhandel – grootschalig' (artikel 53) wordt een mogelijkheid opgenomen om met omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan waarbij onder voorwaarden kan worden toegestaan dat het totale bedrijfsvloeroppervlak in de branche 'supermarkt' meer dan 3.500 m² bedraagt.

Zienswijze 9 (deel B)

Samenvatting

De zienswijze richt zich tegen plandeel B.

- a. Reclamant is eigenaar van het pand Grote Kerkhof 30-31 in Deventer. Het verzoek om het pand te mogen gebruiken als woon-werk combinatie is niet akkoord bevonden. Reclamant verzoekt om haar aanvraag nogmaals te beoordelen.
- b. Bij de restauratie in 1989 is tussen verdieping gehalveerd, zodat de oude balken vanaf de straatzijde weer in zicht zijn gekomen. Deze open tussenverdieping is de opkamer waar volgens reclamant gewoond kan worden met op de begane grond een atelier/ werkplek/verkoopruimte/ontwerpstudio. Het pand biedt op de begane grond, Grote Kerkhof 30, een prima werkplek en op de tussenverdieping, Grote Kerkhof 31, een perfecte woonruimte. Het plan biedt een oplossing voor de huidige problemen aangaande betaalbare woon/werkruimte voor beginnende ondernemers. Jonge beginnende ondernemers hebben interesse voor werken/wonen. Leegstand zorgt voor achteruitgang en verloedering. Dit komt niet ten goede aan het pand en de omgeving.
- c. Reclamant heeft over de eerdere afwijzing van het verzoek het gevoel dat de gemeente heeft besloten over de eigendom van een ander, zonder daarover met elkaar in gesprek te gaan. Maatwerk op deze locatie is onderdeel van de transitie die de binnenstad moet ondergaan in het kader van de bestemmingsverruiming van wonen op de begane grond.

Beantwoording

- a. Op 11 april is het verzoek om de begane grond van het pand Grote Kerkhof 30 te gebruiken als woning (O&V/ 274846) niet akkoord bevonden. De reden hiervoor was dat er nog discussie is over de vraag of en op welke locatie wonen op de begane grond wel of niet wenselijk zou zijn.

Naar aanleiding van de reacties op de Ontwerp Omgevingsvisie en gesprekken met diverse partijen is de afweging gemaakt dat we als gemeente ruimte willen geven aan het wonen op een aantal locaties binnen het 'dwaalmilieu'. Het Grote Kerkhof maakt onderdeel uit van dit dwaalmilieu. In december 2019 is de Omgevingsvisie op dit punt gewijzigd vastgesteld. In de Omgevingsvisie is hierover het volgende opgenomen:

"In het dwaalmilieu streven we naar een optimale menging winkels, horeca, cultuur, dienstverlening en ambachtelijke bedrijvigheid. We bieden ruimte voor wonen, mits de leefomgevingskwaliteit dit toelaat. Ondernemers en pandeigenaren krijgen zo de kans om flexibel in te spelen op de snel veranderende behoeften van de consument. We denken daarmee de voor de binnenstad fruikende leegstand te verkleinen. Met het oog op de gewenste levendigheid streven we naar een zekere verscheidenheid van functies. Deze zal per straat of plein verschillen. Het dwaalmilieu kent namelijk een kleurrijk palet aan deelgebieden dat de binnenstad van Deventer een eigen gezicht geeft. In het zuidelijk deel van de Lange Bisschopsstraat tussen het Grote Kerkhof en de Proosdijpassage en rondom het Broederenplein willen we meer flexibiliteit in ruimtegebruik mogelijk maken om de leegstand tegen te gaan. Hier geven we het dwaalmilieu graag een kans.

Specifiek willen we ruimte geven aan het wonen op de begane grond in de Smedenstraat (tussen de Sijzenbaanplein en de Gibsonstraat), bij het Broederenplein, in Achter de Broederen en rondom het Grote Kerkhof. In de Overstraten en de Nieuwstraat wordt wonen op de begane grond niet toegestaan. Indien er aanleidingen zijn om in deze straten de functie-invulling opnieuw te beoordelen, dan gaan partijen met elkaar in gesprek. Deze afweging doen we maximaal 1 keer per 2 jaar per straat. Wijzigingen van dit beleid worden separaat voorgelegd ter besluitvorming aan de raad. In het zuidelijke deel van de Lange Bisschopsstraat vinden we wonen en kantoren op de begane grond niet wenselijk. We werken zo toe naar een compacter kernwinkelgebied, terwijl het maken van een 'winkelrondje' mogelijk blijft."

Een van de uitgangspunten van het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen is het conserveren van de bestaande planologische situatie. De Omgevingsvisie biedt met bovengenoemde beleidslijn echter dusdanige mogelijkheden dat is besloten om dit punt wel te verwerken in het Chw bestemmingsplan. In de visie wordt wel aangegeven dat de functie wonen alleen mogelijk is indien de leefomgevingskwaliteit dit toelaat. Hiertoe zal per verzoek beoordeeld moeten worden of aan deze voorwaarde kan worden voldaan. Om deze toets uit te kunnen

voeren is er is voor gekozen om de functie mogelijk te maken aan de hand van een afwijking in het bestemmingsplan. In het Chw bestemmingsplan is dan ook de functie 'Wonen – afwijking' opgenomen op de aangeduide locaties in het dwaalmilieu. Ook op de panden aan het Grote Kerkhof deze functie opgenomen.

- b. Zoals genoemd onder punt a. wordt de functie 'Wonen – afwijking' opgenomen op het perceel Grote Kerkhof 30-31. Zodra het Chw bestemmingsplan in werking is getreden kan reclamant een omgevingsvergunning aanvragen waarna het initiatief van reclamant opnieuw beoordeeld zal worden.
- c. Zoals aangegeven onder punt a. kan het initiatief na de vaststelling van het Chw bestemmingsplan opnieuw beoordeeld worden. Wij nodigen wij u uit om op dat moment opnieuw met ons in gesprek te gaan.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen door het toevoegen van de functie Wonen – afwijking op het Grote Kerkhof 30-31. Hiermee kan met een omgevingsvergunning de functie wonen worden toegelaten. Deze functie wordt tevens op een aantal andere locaties in het dwaalmilieu opgenomen.

Zienswijze 10 (deel A, B, C, D)

Samenvatting

De zienswijze richt zich tegen plandeel A, B, C en D.

Binnen de grenzen van het plan bevinden zich de volgende hoogspanningsverbindingen:

- 110.000 Volt Deventer Platvoet - Markelo Luttekeveldweg
- 110.000 Volt Deventer Platvoet — Deventer Bergweide
- 110.000 Volt Olst Middel — Deventer Platvoet

Daarnaast bevinden zich binnen het plan de volgende hoogspanningsstations:

- 110.000 Volt Deventer Platvoet
- 110.000 Volt Deventer Bergweide

- a. Reclamant verzoekt om de belemmerde strook van de kabelverbinding op de verbeelding aan te passen naar 25,00 meter ter weerszijden van de hartlijn van de verbinding (totale breedte 50,00 meter). Hiermee wordt voorkomen dat er onnodig veel werk voor de gemeente en TenneT ontstaat, omdat de gemeente advies vraagt aan TenneT voor het bepaalde zoals omschreven in de dubbelbestemming.
- b. Reclamant verzoekt om in artikel 240 Leiding hoogspanningsverbinding onder 240.1 de belemmeringenstrook toe te voegen en te wijzigen naar:
Met de daarbij behorende
b. belemmeringenstrook;
c. voorzieningen.
- c. Reclamant verzoekt om aan artikel 240.1. een prioriteitsvolgorde toe te voegen: *In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.*
- d. Reclamant verzoekt om de masthoogte in artikel 240.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde aan te passen naar 40 meter. Binnen het plangebied staan namelijk masten die hoger zijn dan de aangegeven 38 meter en zou het dus niet overeenkomen met de werkelijke situatie.
- e. Reclamant verzoekt om artikel 240.4.1 Vergunningplicht aan te vullen met de volgende regels:
 - a. *het slopen van opstallen;*
 - b. *het indrijven van voorwerpen in de bodem;*
 - c. *het aanleggen van een zonnepark;*
 - d. *het tijdelijk opslaan van brandbare stoffen en/of materialen.*

Beantwoording

Door het toevoegen van een aantal artikelen is de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' vernummerd naar artikel 244.

- a. Geconstateerd is dat de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding', waarbinnen ook de belemmerde strook aanwezig is, inderdaad niet op alle locaties even breed is. In veel gevallen is de zone circa 130 meter breed. De reden hiervan is dat eerder de indicatieve zone ook is opgenomen in de dubbelbestemming. De indicatieve zone is de zone waarin een magneetveld aanwezig kan zijn waarvan het jaargemiddelde hoger is dan 0.4 microTesla. De dubbelbestemming richt zich echter uitsluitend op de bescherming van de hoogspanningsverbinding. Over het al dan niet opnemen van een veiligheidszone in het kader van het thema 'gezondheid' zal in aanloop naar de Omgevingswet het gesprek over gevoerd moeten worden. Vooral nog is het niet nodig om deze zone in het onderhavige Chw bestemmingsplan op te nemen. De verbeelding zal dan ook conform het verzoek worden aangepast. Een totale breedte van 50,00 meter wordt opgenomen op alle tracés van de hoogspanningsverbinding.
- b. Per abuis is de belemmerde strook niet opgenomen in de planregel. Aan artikel 244.1 wordt conform verzoek toegevoegd:

Met de daarbij behorende

- belemmeringenstrook;
- voorzieningen.

- c. Het komt inderdaad voor dat in een gebied meerdere functieregels, dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen aanwezig zijn. In een dubbelbestemming zijn ook bouwregels opgenomen, waardoor in een gebied twee bouwregels kunnen gelden. De dubbelbestemming heeft altijd voorrang op de functie- en de bouwregels uit hoofdstuk 2 en 3. Dit is geregeld door in de bouwregel van de dubbelbestemming op te nemen dat alleen gebouwd mag worden ten behoeve van de dubbelbestemming. Hier kan alleen met een omgevingsvergunning afgeweken worden. Reden voor deze voorrangsregel is, dat de toegekende dubbelbestemming een bijzonder belang vertegenwoordigt dat zo zwaarwegend is, dat andere ruimtelijke belangen daarvoor moeten wijken. Indien er sprake is van meerdere dubbelbestemmingen op één locatie, dan geldt er geen onderlinge voorrangsbeoordeling. De dubbelbestemmingen zijn gelijkwaardig aan elkaar. Dit houdt wel in dat er op bepaalde locaties altijd afgeweken moet worden van het bestemmingsplan om bepaalde bouwwerkzaamheden te kunnen uitvoeren. Als voorbeeld: Als er op een locatie zowel de dubbelbestemming Leiding - Hoogspanningsleiding als Leiding - Gas aanwezig is, dan wordt aan beide dubbelbestemmingen getoetst. Bij een plan om een bouwwerk ten behoeve van de hoogspanningsleiding te bouwen, ontstaat er een strijdigheid met de dubbelbestemming Leiding - Gas. Het bouwwerk kan alleen gebouwd worden met omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan waarbij advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder van de gasleiding. Andersom geldt dat indien er een plan ligt om een bouwwerk ten behoeve van de gasleiding te bouwen, dat hiervoor eveneens omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan moet worden aangevraagd waarbij advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder van de hoogspanningsverbinding. Bij het plan om op deze locatie een bouwwerk te bouwen voor bijvoorbeeld een woonfunctie, moet advies worden ingewonnen bij zowel de beheerder van de gasleiding alsmede de beheerder van de hoogspanningsverbinding.
- d. Door de samenvoeging van de diverse bestemmingsplannen, met daarin verschillende planregels voor de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding', is de dubbelbestemming van een van deze bestemmingsplannen als basis gebruikt. Een van de verschillen in de planregels uit deze bestemmingsplannen is de maximaal toegestane bouwhoogte van de masten. Conform het verzoek zal de planregel worden aangepast door een maximale masthoogte van 40 meter toe te staan.
- e. Het toevoegen van de gevraagde punten als onderdeel van de verbodsbepaling om zonder omgevingsvergunning werken of werkzaamheden uit te voeren, is acceptabel om de leveringszekerheid niet onnodig in gevaar te brengen. Het artikel wordt conform verzoek aangepast.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding en de planregels van het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen. Op de verbeelding wordt de breedte van de dubbelbestemming aangepast naar een totale breedte van 50 meter. De planregel wordt conform verzoek gewijzigd.

Zienswijze 11 (deel C)

Samenvatting

De zienswijze richt zich tegen plandeel C.

In het ontwerpbestemmingsplan Deventer, stad en dorpen heeft de locatie aan de Colmschaterstraatweg 32 een woonbestemming gekregen, conform het feitelijke gebruik. Het gebied aan de voorzijde van de woning tot aan de Colmschaterstraatweg heeft de bestemming Agrarisch met waarden - natuur- en landschapswaarden. Het betreft hier echter de voortuin / voorerf van de woning. Reclamant verzoekt om het vergroten van het bestemmingsvlak Wonen tot aan de Colmschaterstraatweg.

Beantwoording

In het voorgaande bestemmingsplan Voorstad-Oost / Rielerenk had het perceel Colmschaterstraatweg 32 de bestemming Agrarisch met waarden - natuur- en landschapswaarden. Feitelijk is het perceel echter niet meer in gebruik als agrarisch bedrijf. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is reeds besloten om het perceel te bestemmen conform de feitelijke situatie. Hiertoe is het bestaande erf bestemd met de functie Wonen, waarbij de grens van het bouwvlak is aangehouden als bestemmingsgrens. Inderdaad is de voortuin hierin niet meegenomen. Op de grond aan de voorzijde van de woning zal het uitoefenen van de agrarische functie niet meer uitvoerbaar zijn. Om die reden zal dan ook conform het verzoek van reclamant de grond bestemd worden met de functie Wonen, zodat op deze grond de voortuin van de woning toegelaten is.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de verbeelding van het Chw bestemmingsplan door het opnemen van de functie Wonen tot aan de Colmschaterstraatweg.

Zienswijze 12 (deel A)

Samenvatting

De zienswijze richt zich tegen plandeel A.

- a. Op basis van hun ervaringen met de tot op heden plaatsgevonden evenementen op het terrein vrezen reclamanten overlast te ondervinden van een (meerdaags) grootschalig muziekfestivals met meer dan 10.000 festivalgangers, in casu het Stadsfestival.
- b. Het akoestisch onderzoek waarop de maximale geluidnormen zijn gebaseerd, is hiervoor ontoereikend dan wel onvolledig. In zoverre is het ontwerp-bestemmingsplan in strijd met het bepaalde in artikel 3:2 Awb voorbereid. Er zijn geen geluidberekeningen gemaakt voor de categorie grote evenementen en in de betrokken woningen is niet onderzocht of wordt voldaan aan het vereiste van 'spraakverstaanbaarheid' op grond van de maximale geluidbelasting. Op grond hiervan kunt u het ontwerp-bestemmingsplan niet vaststellen.
- c. In artikel 258 ontbreken de volgende bepalingen:
 - a. het maximumaantal bezoekers bij een groot evenement van meer dan 10.000 bezoekers;
 - b. eindtijden van evenementen
 - c. het maximumaantal dagen dat een evenement mag duren met inbegrip van de op- en afbouwwerkzaamheden en pauze dagen;
 - d. het maximumaantal uren dat de maximale geluidbelasting mag plaatsvinden gedurende de op- en afbouwwerkzaamheden en pauze dagen;
 - e. podiumopstelling, geluidstelsel en opstelling van de sub woofers voor middelgrote en grote evenementen;
 - f. voorwaardelijke verplichting ofwel een verbodsbepaling vergezeld van een meldingsplicht die ertoe strekt dat een organisator voorafgaand aan een evenement met behulp van een akoestisch onderzoeksrapport van een deskundige moet aantonen dat wordt voldaan aan de maximale geluidbelasting;
 - g. Paaskermis indelen bij de categorie voor middelgrote evenementen met een geluidbelasting van 51-55 dB(A).Zonder begrenzing van deze aspecten in de planregel is ter plaatse van de woningen van reclamanten geen goed woon- en leefklimaat gewaarborgd. De maximale planologische mogelijkheden zijn onvoldoende begrensd. Ook om die reden kunt u het ontwerp-bestemmingsplan niet vaststellen.
- d. De zakelijke inhoud van het ontwerp-bestemmingsplan is niet goed in de kennisgeving vermeld. Door het toevoegen van de mogelijkheid tot extensieve dagrecreatie wordt de gebruiksfunctie van het evenemententerrein uitgebreid. De tekst in de publicatie is onvolledig en in strijd met het bepaalde in artikel 3:12 Awb. Dit brengt met zich dat het ontwerp-bestemmingsplan opnieuw ter inzage moet worden gelegd, waarbij de volledige zakelijke inhoud van het plan moet worden vermeld.
- e. Reclamanten kunnen zich niet vinden in de uitbreiding van de huidige toegestane gebruiksfunctie voor extensieve dagrecreatie, met name gelet op de overlast die reclamanten in het verleden hebben ondervonden. Reclamanten achten het uitbreiden van de gebruiksfuncties van onderhavige grond ten behoeve van extensieve dagrecreatie niet alleen in strijd met het uitgangspunt dat het ontwerp-bestemmingsplan conserverend van aard is, maar ook met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening dan wel een 'veilige en gezonde fysieke leefomgeving alsmede het doelmatig beheer, gebruik en ontwikkeling van die fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke functies'.
- f. Het digitaal ter beschikking gestelde ontwerp- bestemmingsplan is moeilijk te raadplegen. Noch via de gemeentelijke website noch via www.ruimtelijkeplannen.nl was het ontwerp-bestemmingsplan voortdurend en/of laagdrempelig beschikbaar.
- g. De verwijzing op de website van ruimtelijkeplannen.nl voldoet niet aan hetgeen in de Nota van Toelichting is opgenomen bij artikel 7c lid 9 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Op de website van ruimtelijkeplannen.nl is alleen en niet eens gedurende de volledige termijn van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan een GML-bestand vermeld zonder verwijzing naar een alternatief internetadres.

Beantwoording

Door het toevoegen van enkele artikelen is artikel 258 vernummerd naar artikel 267 (evenementenlocatie Roland Holstlaan)

- a. Over het gebruik van het evenemententerrein voor evenementen zoals het Stadsfestival zijn gesprekken gevoerd tussen de gemeente en de omwonenden. Er zijn afspraken gemaakt om overtreding van de planregels en onnodige hinder en discussie te voorkomen.
- b. Reclamant verwijst naar het onderzoeksrapport dat is gevoegd bij het bestemmingsplan Digitalisering analoge bestemmingsplannen. Nu dit bestemmingsplan onherroepelijk is en onderhavig Chw bestemmingsplan een vastlegging is van de bestaande planologische situatie, is er geen reden om het onderzoeksrapport opnieuw uit te voeren.
- c. Reclamant benoemt diverse aspecten die in de regels zouden ontbreken. Nu er echter sprake is van een voortzetting van de bestaande planologische situatie, welke in het voorgaande bestemmingsplan reeds onderbouwd en onderzocht is, is er nu niet de noodzaak om aanpassingen te doen in de planologische regeling.
- d. In de publicatie van het Chw ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat in het voorliggende plan circa 100 bestemmingsplannen worden samengevoegd. Tevens is vermeld dat het uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen niet worden meegenomen. Door het samenvoegen van deze plannen wordt al het geldende beleid van toepassing op het hele plangebied. Het opnemen van extensieve dagrecreatie binnen de agrarische functie is een van aanpassingen in het plan die zijn opgenomen door het verwerken van nieuw beleid. Hierbij geldt tevens dat reclamant ondanks dat deze verandering niet expliciet is benoemd in de publicatie, deze wel heeft opgemerkt en een zienswijze hier tegen heeft ingediend. Reclamanten zijn daarmee niet in hun belang geschaad.
- e. Door het samenvoegen en standaardiseren van de bijna 100 bestemmingsplannen in één bestemmingsplan zijn ook de toegelaten functies in de functie “Agrarisch” op enkele locaties aangepast. Waaronder de agrarische functie op de onderhavige locatie. Onder extensieve dagrecreatie wordt verstaan ‘niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen, natuurobservatie en natuurspeelplaatsen’. Het terrein is, buiten de georganiseerde evenementen, in principe niet vrij toegankelijk. Het terrein is en blijft afgesloten middels een hekwerk. Wij zijn dan ook van mening dat het toevoegen van de functie extensieve dagrecreatie op deze locatie niet zal leiden tot overlast. We zien geen reden om op het terrein de mogelijkheid tot extensieve dagrecreatie uit te sluiten.
- f. Wij zijn ons er van bewust dat de viewer waarin het Chw bestemmingsplan wordt verbeeld, anders werkt dan bijvoorbeeld de website ruimtelijkeplannen.nl. Wij erkennen dat de werking van de viewer niet altijd even optimaal is en dat daardoor onduidelijkheid kan ontstaan over de juiste toegelaten functies en bouwmogelijkheden op een perceel. De viewer wordt voortdurend geoptimaliseerd om de werking te verbeteren. Dat het plan gedurende de ter visie termijn niet voortdurend beschikbaar zou zijn geweest is ons niet bekend, wij zijn daar gedurende termijn ook niet op gewezen.
- g. De verwijzing op de website van ruimtelijkeplannen.nl naar de alternatieve locatie op het internet, voldoet ons inziens wel aan hetgeen in de Nota van Toelichting is opgenomen bij artikel 7c lid 9 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Hierin is het volgende opgenomen:

“In de huidige situatie dienen de bestemmingsplannen te voldoen aan de op basis van artikel 1.2.6. Bro opgestelde Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Deze regeling bevat vereisten inzake vormgeving, inrichting en elektronische beschikbaarstelling van het plan. Nu geëxperimenteerd gaat worden met een bredere reikwijdte van het bestemmingsplan, ligt het niet voor de hand om deze plannen te baseren op de huidige standaarden, aangezien deze zijn geënt op het begrip «een goede ruimtelijke ordening». Om deze reden kan de gemeente besluiten om af te wijken van de geldende standaarden. Aangezien dit tot gevolg zou kunnen hebben dat het «brede plan niet op www.ruimtelijkeplannen.nl kan worden geplaatst, wordt een alternatieve voorziening getroffen. In die gevallen dient de gemeente ervoor zorg te dragen dat op een andere algemeen toegankelijke wijze beschikbaar wordt gesteld en blijft op een door de raad te bepalen internetadres. Op www.ruimtelijkeplannen.nl wordt dan, bijvoorbeeld in een pdf-bestand een contour zonder geo-inhoud geplaatst, met daarbij (of daarin) een duidelijke verwijzing naar het internetadres. Op dat internetadres kan niet worden volstaan met het tonen van een pdf.”

Nu het Chw bestemmingsplan niet op www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst kon worden, en daarbij ook de functionaliteit van de objectgerichte planteksten niet als zodanig werkbaar zou zijn, is een

plancontour geplaatst waarbij een verwijzing is opgenomen naar het internetadres waar het betreffende bestemmingsplan te raadplegen is. De verwijzing van het juiste internetadres is te vinden in zowel de link naar de regels als naar de toelichting.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het Chw bestemmingsplan.

Zienswijze 13 (buiten plangebied)

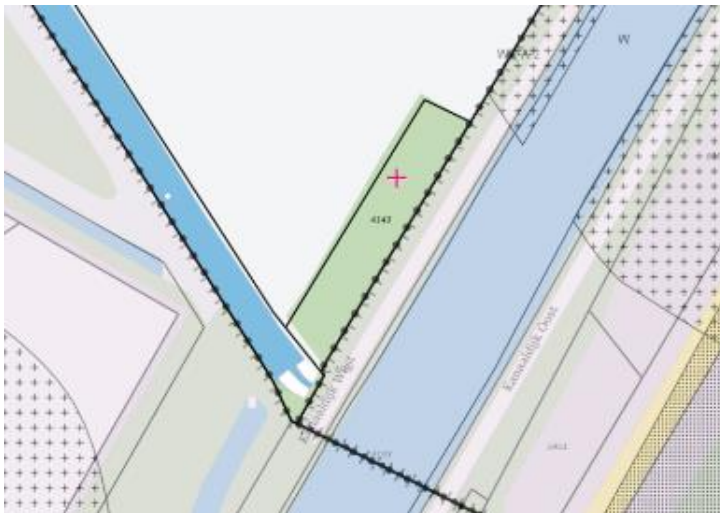
Bij behandeling van de zienswijze bleek dat het betreffende perceel buiten het plangebied ligt. De zienswijze is dan ook gericht tegen het verkeerde besluit en is daarmee formeel niet ontvankelijk. Er is voor gekozen om de zienswijze wel inhoudelijk op te nemen om de indiener wel te kunnen antwoorden op zijn zienswijze.

Samenvatting

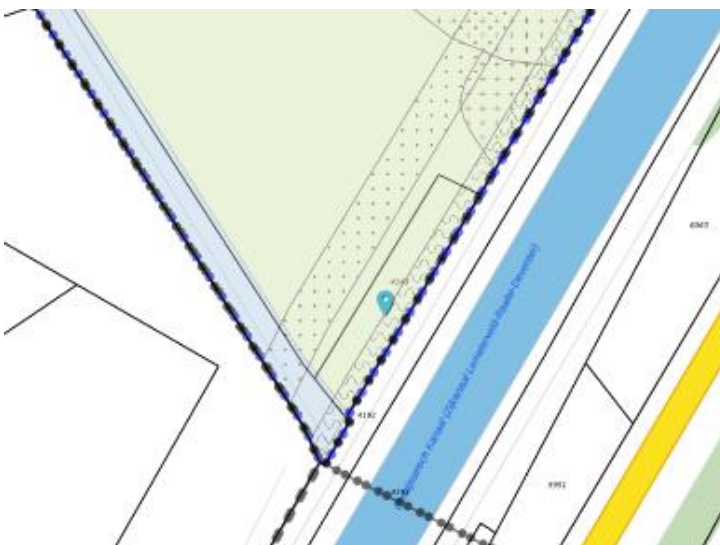
Reclamant is eigenaar van het perceel kadastraal bekend Diepenveen H 4143. Dit perceel is ruim 50 jaar in gebruik geweest als volkstuin. De laatste jaren is de vigerende bestemming agrarisch. Reclamant geeft aan dat het perceel in het bestemmingsplan is ingetekend met de bestemming Groen. Hij heeft hier geen probleem mee, mits er een omgevingsvergunning wordt afgegeven voor het gebruik van de grond voor volkstuinen, moestuinen en/of schooltuinen.

Beoordeling

Het perceel kadastraal bekend Diepenveen H 4143 ligt aan de Kanaaldijk West, ten noorden van het sportpark Horsterhoek. De grens van het Chw bestemmingsplan wordt gevormd door het sportpark. De Kanaaldijk West ligt binnen het plangebied, de aangrenzende gronden zijn gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied, 1^e herziening. Zie onderstaande afbeeldingen.



Afbeelding: Het betreffende perceel H4143 aangegeven met kruisje. De plangrens van het Chw bestemmingsplan is aangeduid met een zwarte bolletjeslijn en ligt net ten zuiden en oosten van het perceel.



Afbeelding: Het betreffende perceel H4143 aangegeven met blauwe druppel. Het perceel ligt binnen het bestemmingsplan Buitengebied, 1^e herziening.

Het perceel heeft in het bestemmingsplan Buitengebied, 1e herziening de bestemming “Agrarisch met waarden – Landschapswaarden”.

Het perceel mag onder meer gebruikt worden voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en het behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid en de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen).

Op dit moment is het perceel niet in gebruik als volkstuin.

Het gebruik van het perceel als volkstuin past niet binnen de geldende bestemming, omdat het bij een volkstuin niet gaat om het uitoefenen van een agrarisch bedrijf.

Omdat het perceel niet ligt in het Chw bestemmingsplan, kunnen we in deze procedure hier geen oplossing voor geven. Indien reclamant de grond weer in gebruik wil nemen als volkstuin, dan zal hiervoor afgeweken moeten worden van het bestemmingsplan Buitengebied, 1^e herziening.

Reclamant kan hiervoor een préadvies aanvragen welke dan integraal beoordeeld kan worden.

Conclusie

De zienswijze richt zich niet tegen het Chw bestemmingsplan en is daarmee niet ontvankelijk.

Zienswijze 14 (Deel A)

Samenvatting

De zienswijze richt zich tegen plandeel A.

Reclamant geeft aan dat voor het perceel Vermeerstraat 2 het maximum aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan is aangeduid. In 2005 gaf het bestemmingsplan de ruimte tot het voeren van meerdere wooneenheden. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, door voor perceel Vermeerstraat 2 het maximum aantal wooneenheden te wijzigen naar vijf.

Beantwoording

In het Chw bestemmingsplan is op het perceel geen aanduiding opgenomen waarmee het maximaal aantal woonheden wordt geregeld.

Op het perceel zijn de volgende functies toegelaten: Wonen – Gestapeld, Wonen, Maatschappelijk – begane grond, Kantoor – begane grond, Detailhandel – begane grond en Dienstverlening – begane grond.

Op het perceel zijn dan ook volgens het onderhavige Chw bestemmingsplan wooneenheden toegelaten, waarbij geen beperking is opgenomen omtrent het aantal. Vijf wooneenheden zijn dan ook mogelijk.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het Chw bestemmingsplan.

Zienswijze 15 (Deel A)

Samenvatting

De zienswijze richt zich tegen plandeel A.

Reclamant geeft aan dat in het Chw ontwerpbestemmingsplan zowel de bouw- als goothoogte maximaal 4 meter bedraagt. Reclamant verzoekt om de goot- en bouwhoogte gelijk te stellen aan de bestaande hoogtes zoals die ook beschreven staan in het bestemmingsplan ten tijde van de aankoop in 2005. Daarin wordt gesproken van een goothoogte van tenminste 5 meter en ten hoogste 6 meter, met een dakhelling van ten minste 30 graden en ten hoogste 45 graden. De woning bestaat in deze vorm al sinds 1936.

Beantwoording

Op het betreffende perceel zijn in enkele jaren meerdere bestemmingsplannen van toepassing geweest. In onderstaand schema is opgenomen welke bestemmingsplannen dit waren en welke maatvoering van toepassing was.

Bestemmingsplan	Bestemming	Minimale en/of maximale goothoogte	Minimale en/of maximale bouwhoogte	Minimale en maximale dakhelling
Jacob van Deventerstraat (vastgesteld op 19-07-1993, goedgekeurd op 17-11-1993)				
Bestemming voorzijde Vermeerstraat	eengezinshuizen EB winkels op de begane grond zijn toegestaan	Min. 5 m Max. 6 m	n.v.t.	Min 30 Max 45
Bestemming achterzijde Vermeerstraat	Winkels lage bebouwing	n.v.t.	3,2 m	n.v.t.
Zandweerd Zuid (vastgesteld 17-12-2008)				
Bestemming voorzijde Vermeerstraat	Gemengd 8	Max 6 m	Max 10 m	Min 20 Max 60
Bestemming achterzijde Vermeerstraat	Gemengd 8	Max 4 m	Max 4 m	plat
Digitalisering analoge bestemmingsplannen (vastgesteld 1 juli 2016)				
Bestemming voorzijde Vermeerstraat	Gemengd	Max 4 m	Max 4 m	n.v.t.
Bestemming achterzijde Vermeerstraat	Gemengd	Max 4 m	Max 4 m	n.v.t.
Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen (ontwerp)				
Bestemmingen voorzijde Vermeerstraat	Diverse functies en Bouwregel 16	Max 4 m	Max 4 m	Min 20 Max 60
Bestemmingen achterzijde Vermeerstraat	Diverse functies en Bouwregel 16	Max 4 m	Max 4 m	Min 20 Max 60

Gebleden is, dat in het bestemmingsplan Digitalisering analoge bestemmingsplannen per abuis de maatvoering van het achterterrein ook op de bebouwing aan de voorzijde van de Vermeerstraat is opgenomen. Gezien de voorgaande bestemmingsplannen is dit niet correct. In het onderhavige Chw bestemmingsplan is deze fout opnieuw overgenomen.

Besloten wordt om de goot- en bouwhoogte van 6 en 10 meter weer te herstellen. Hiertoe wordt de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangepast door de een maximale goothoogte van 6 meter op te nemen en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Op het achterterrein blijft een goot- en bouwhoogte van maximaal 4 meter van toepassing.

Conclusie

De zienswijze leidt tot het aanpassen van de verbeelding door aan de voorkant van de Vermeerstraat de maatvoering van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aan te passen naar een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Zienswijze 16 (Deel B)

Samenvatting

De zienswijze richt zich tegen plandeel B.

- a. Cliënte is eigenaar en verhuurder van kantoorgebouw Leeuwenbrug fase 1 in Deventer. Het ontwerpbestemmingsplan maakt een uitbreiding van kantoorgebruik mogelijk ter plaatse van de Gasfabriek. Cliënte moet dan ook als belanghebbende bij dit bestemmingsplan worden aangemerkt.
- b. Ondanks het overschot aan kantoorruimtes, met als gevolg een aanzienlijk percentage leegstand, heeft de gemeente twee omgevingsvergunningen verleend voor twee bestaande gebouwen van de Gasfabriek, waarmee de mogelijkheden van kantoorgebruik ter plaatse is verruimd.
- c. De in het Chw ontwerpbestemmingsplan opgenomen planregeling, waaronder de definitie van "Campus Gasfabriek" is onduidelijk en multi-interpretabel:
 - Onduidelijk is wat wordt bedoeld met een "ecosysteem van samenhangende activiteiten"
 - Niet is verduidelijkt wanneer sprake is van een "start-up" en wanneer van een "scale-up".
 - De definitie bevat diverse open opsomming van toegelaten bedrijven zonder dat criteria zijn gegeven om te beoordelen welke andere bedrijven zijn toegestaan dan die expliciet zijn genoemd.
- d. Het toestaan van kantoorgebruik bij de Gasfabriek is in strijd met gemeentelijk beleid (Structuurvisie Leegstand en de Structuurvisie Stadsaszone Deventer) en provinciaal beleid (Omgevingsverordening).
- e. Om te voorkomen dat kantoorgebruikers zich kunnen vestigen ter plaatse van de Gasfabriek, dienen in de planregels handhaafbare normen te worden opgenomen, ook gelet op de ruime nieuwbouwmogelijkheden die op het perceel zijn opgenomen.
- f. Reclamant vraagt zich af hoe de extra bebouwingmogelijkheden voor de Gasfabriek zich verhouden tot de bedoeling een conserverend bestemmingsplan vast te stellen, waarin nieuwe ontwikkelingen niet zijn meegenomen.

Beantwoording

- a. Reclamant geeft aan belanghebbende te zijn. Tegen het bestemmingsplan kan een ieder een zienswijze indienen. Het is in deze fase nog niet nodig om te beoordelen of er sprake is van belanghebbendheid.
- b. De ontwikkeling van de Gasfabriek en daarmee 'Het Kantoor' en 'Het apparatengebouw' zijn voor de gemeente zeer gewenst. Het past bij onze ambitie, zoals dat is verwoord in DEVisie 2020 op het gebied van de 'duurzame maakstad' en de 'open informatiestad'. Ook past de ontwikkeling van de gasfabriek in de gebiedsvisie voor het gebied waarin de panden zijn gelegen; de Stadsentree. Dit gebied is in onze structuurvisie 'Stadsassen' aangewezen als de plek voor duurzame producties, innovatie en adviesdiensten en beroepsonderwijs. De ambitie is de Stadsentree te ontwikkelen tot een dynamisch en duurzaam vestigingsmilieu voor productie en innovatie. Hiermee wordt ook ingespeeld op initiatieven om het onderwijs weer dichterbij onze bedrijven te brengen en lokaal jong talent een kans te geven. Wij vinden het zeer gewenst dat deze, al langer leegstaande gebouwen zodoende weer een invulling hebben gekregen. Daarbij is het gebruik als zelfstandig kantoor niet toegestaan. Kantoren zijn uitsluitend mogelijk wanneer zij onderdeel uitmaken van de toegestane bedrijven. Dit is opgenomen in de verleende vergunning en als zodanig overgenomen in het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen.
- c. De definitie van "Campus Gasfabriek" in het ontwerp Chw bestemmingsplan bevat inderdaad een aantal onduidelijkheden. De termen 'start-ups' en 'scale-ups' zijn niet nader gedefinieerd, waardoor er mogelijk ongewenste situaties ontstaan. Deze termen zijn dan ook uit de definitie gehaald.

De 'Gasfabriek' is een verzameling gebouwen op hetzelfde terrein aan de Zutphenseweg. In de gebouwen zijn verschillende bedrijven en instellingen gehuisvest, die zich kenmerken door hun beperkte omvang en innovatieve karakter. De gebouwen en de gehuisveste bedrijven gedragen zich als een campus. Er is interactie tussen de bedrijven onderling, genodigden, bezoekers en onderwijsinstellingen. Deze interactie is in de definitie omschreven als 'ecosysteem'. Omdat het woord 'ecosysteem' kan leiden tot verwarring, is er voor gekozen om gebruik te maken van het woord 'agglomeratie'. Een agglomeratie is een aaneenschakeling van nederzettingen (steden en dorpen) waarvan de inwoners zich gedragen alsof zij in één stad wonen. Juist deze omschrijving

is kenmerkend voor de Gasfabriek: verschillende bedrijven die zich in het geheel gedragen als één bedrijf.

Voor het juist kunnen functioneren van de bedrijven is een facilitaire voorziening gewenst in de vorm van ondersteunende dienstverlening, waaronder begrepen ontvangst-, presentatie-, instructie- en vergaderaccommodatie en horeca. Binnen deze functie is het eveneens de bedoeling om evenementen te organiseren behorend bij de toegelaten functies: congressen, exposities, netwerkbijeenkomsten, beurzen en het bieden van ontmoetingsruimte/vergaderlocatie, flexwerkplekken voor partners en gelieerden.

Al deze genoemde activiteiten zijn aan elkaar gerelateerd.

Gezien bovenstaande is het begrip 'Campus Gasfabriek' herformuleerd op de volgende manier: *"een agglomeratie van samenhangende activiteiten waarin innovatie leidt tot nieuwe producten, groei van ondernemingen en werkgelegenheid.*

De campus richt zich op het huisvesten van innovatieve startende bedrijven en / of innovatieve bedrijfsonderdelen en daarmee samenhangende ondersteunende bedrijven en opleidingsactiviteiten.

Hieronder wordt mede verstaan het bieden van ontmoeting door evenementen en bijeenkomsten. Kantoren mogen uitsluitend ondersteunend zijn aan de ter plaatse gevestigde bedrijven en activiteiten."

Wij zijn ons er van bewust dat deze definitie nog ruimte biedt voor interpretatie. Vanuit de gedachte van de nieuwe Omgevingswet hebben we er voor gekozen om niet alles geheel dicht te timmeren.

- d. In de Structuurvisie Leegstand wordt de locatie aan de Zutphenseweg expliciet beschreven. Voor deze locatie geldt dat een verdere toename van de kantoorvoorraad ongewenst is en er voor deze locaties nieuwe bestemmingen moeten worden gezocht. Voor de Zutphenseweg geldt dat de duurzame maakstad hierbij het uitgangspunt is. Deze locatie is dé vestigingslocatie voor innovatie, adviesdiensten en beroepsonderwijs, zoals beschreven in de Structuurvisie Stadsaszone. De verleende omgevingsvergunningen zijn dan ook, in tegenstelling tot wat reclamant aangeeft, niet in strijd met de structuurvisie Leegstand en Structuurvisie Stadsaszone; zij vormen de praktische invulling van de beschreven gewenste ontwikkeling in dit gebied. Artikel 2.3.3 lid 1 van de Omgevingsverordening van de Provincie Overijssel bepaalt dat bestemmingsplannen niet voorzien in de totstandkoming van nieuwe zelfstandige kantoren en/of kantorenlocaties. Zoals hierboven aangegeven is zelfstandige kantoorruimte op basis van de verleende omgevingsvergunningen en zoals opgenomen in onderhavig Chw bestemmingsplan niet toegestaan. Het Chw bestemmingsplan is dan ook niet in strijd met de provinciale omgevingsverordening.
- e. De bouwmogelijkheden op het perceel zijn overgenomen uit het bestemmingsplan Bergweide, Kloosterlanden - Hanzepark, Veenoord. Deze zijn in het Chw bestemmingsplan niet verruimd. De functies ten behoeve van de Gasfabriek worden geregeld door de hierboven opgenomen begripsomschrijving. Wij achten het niet nodig om specifieke normen op te nemen voor de bouwmogelijkheden op het perceel.
- f. Het perceel ligt binnen het vigerende bestemmingsplan Bergweide, Kloosterlanden - Hanzepark, Veenoord. De gronden zijn bestemd als Bedrijventerrein met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1'.
Op de verbeelding is opgenomen dat op het perceel een maximum bouwhoogte is toegelaten van 20 meter. Er is geen bouwvlak aangeduid. Ingevolge de bijbehorende planregels mogen gebouwen uitsluitend worden gebouwd:
- op een afstand van ten minste 5 m tot wegen met bijbehorende paden en bermen,
 - op een afstand van ten minste 3 m tot één zijdelingse perceelsgrens van de bij de betreffende bedrijfs- of andere vestiging behorende gronden
- het bebouwingspercentage mag op de bij eenzelfde bedrijfs- of andere vestiging behorende gronden boven peil ten hoogste 75% bedragen.
In bouwregel 29 van het Chw bestemmingsplan zijn dezelfde bepalingen opgenomen. De maximale hoogte van gebouwen is 20 meter. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd:
- op een afstand van ten minste 5 m tot wegen met bijbehorende paden en bermen
 - op een afstand van ten minste 3 m tot één zijdelingse perceelsgrens van de bij de betreffende bedrijfs- of andere vestiging behorende gronden;
- Het bebouwingspercentage per bouwperceel mag maximaal 75% bedragen.

De bouwregels zijn dan ook niet aangepast, er is geen sprake van verruiming van de bouwmogelijkheden.

Er blijft hiermee sprake van een conserverend bestemmingsplan, waarin wel de reeds verleende vergunningen zijn opgenomen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het Chw bestemmingsplan door het aanpassen van de begripsomschrijving 'Campus Gasfabriek'.

Zienswijze 17 (Deel C)

Samenvatting

De zienswijze richt zich tegen plandeel C.

- a. Reclamant is eigenaar en verhuurder van het winkelcentrum Colmschate in Deventer, gelegen binnen het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan. Cliënte moet dan ook als belanghebbende bij dit bestemmingsplan worden aangemerkt. Het bestemmingsplan ziet daarnaast op andere winkellocaties binnen het stedelijk gebied van Deventer. Als concurrerend vastgoedeigenaar is cliënte ook daarom belanghebbende.
- b. Winkelcentrum Colmschate wordt door reclamant in fasen vernieuwd. De eerste fasen zijn inmiddels gerealiseerd. Om de vernieuwing mogelijk te maken, zijn inmiddels diverse omgevingsvergunningen aangevraagd, verleend en onherroepelijk geworden. Deze vergunning zijn echter niet overgenomen in het onderhavige Chw bestemmingsplan. Het gaat hierbij onder meer over het bouwen buiten de bouwvlakken, het aanpassen van de maximum goot- en bouwhoogte en het toestaan van de centrumfuncties op de verdieping.
- c. De bestaande gebruiksrechten om ter plaatse van het winkelcentrum verschillende categorieën horeca te kunnen hebben, in het ontwerpbestemmingsplan is beperkt: Het huidige bestemmingsplan "Colmschate e.o" staat ter plaatse van het winkelcentrum op de begane grond volgens reclamant de volgende horecacategorieën 2a, 2b, 3a en 3b toe. In het Chw ontwerpbestemmingsplan heeft het gehele winkelcentrum volgens reclamant de functie "Horeca-2a begane grond", waarmee op de begane grond uitsluitend horecabedrijven van categorie 2a zijn toegestaan. Reclamant verzoekt om dezelfde horecabedrijven toe te staan als onder het vigerende bestemmingsplan.
- d. Het huidige bestemmingsplan staat ter plaatse van het winkelcentrum op de begane grond ook bedrijven toe die in de bijbehorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn aangeduid als milieu-categorie 1 of 2. Dit soort bedrijfsmatige activiteiten zijn passend binnen een winkelcentrum. Zo hoort een 'hakkenbar' bijvoorbeeld zonder meer in een winkelcentrum als Colmschate. Het ontwerpbestemmingsplan staat dit gebruik echter niet meer toe. Cliënte verzoekt daarom alsnog aan het winkelcentrum ook een bedrijfsfunctie toe te kennen, waarmee dezelfde bedrijfsactiviteiten worden toegelaten die ook op grond van het huidige bestemmingsplan toegestaan zijn.
- e. Reclamant verzoekt om te bevestigen dat de gronden bij het winkelcentrum ook kunnen worden gebruikt ten behoeve van winkelcentrum ondersteunende functies, zoals ondersteunende kantoren, terrassen, parkeren, evenementen, standplaatsen en warenmarkten.
- f. Voor behoud van een gezonde winkelstructuur is het essentieel keuzes te maken waar detailhandel wel en waar niet wordt toegestaan. Reclamant verzoekt om de toedeling van een detailhandelsfunctie aan locaties buiten het winkelcentrum, ten noorden van de Holterweg en aan de Stationsweg, te heroverwegen. Hierbij stelt reclamant voor om voor de locaties waar sprake is van feitelijke bestaand, legaal detailhandelsgebruik, dit gebruik via een uitsterfregeling te laten beëindigen. Voor zover het gaat om locaties waar thans helemaal geen sprake is van detailhandel, verzoekt reclamant dit gebruik geheel niet toe te staan.
- g. Reclamant verzoekt om geen uitbreiding toe te staan van winkellocaties en bovendien op de bestaande winkellocaties geen uitbreiding mogelijk te maken van ter plaatse toegelaten branches. Dit betekent bijvoorbeeld dat in artikel 60 van het nieuwe bestemmingsplan - net als het geval is in het huidige bestemmingsplan voor De Snipperling (zie artikel 5.1 van bestemmingsplan 'Bergweide, Kloosterlanden-Hanzepark, Veenoord') - vastgehouden moet worden aan een limitatieve lijst van ter plaatse toegelaten volumineuze branches.
- h. Reclamant constateert dat de leisure-strook aan de Holterweg de functie 'Horeca - 3b' gekregen heeft. Dit houdt in dat overige facilitaire/ondersteunende horeca als ondersteuning aan de andere hoofdfunctie toegestaan is. In de planregels is opgenomen dat het horecavloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 15% van het bedrijfsvloeroppervlak van de andere op deze locatie toegelaten functies. Reclamant vindt dat bij een zodanig groot vloeroppervlak geen sprake meer is van facilitaire/ondersteunende horeca en verzoekt om de toegelaten horeca - 3b te beperken tot maximaal 10% en daarbij bovendien op te nemen:
 - dat deze facilitaire/ondersteunende horeca per unit niet groter mag zijn dan 100 m² en
 - niet zelfstandig mag worden geëxploiteerd

Beantwoording

- a. Reclamant geeft aan belanghebbende te zijn. Tegen het bestemmingsplan kan een ieder een zienswijze indienen. Het is in deze fase nog niet nodig om te beoordelen of er sprake is van belanghebbendheid.
- b. Inderdaad zijn per abuis de onherroepelijke omgevingsvergunningen niet in het bestemmingsplan overgenomen. Deze zijn alsnog opgenomen in het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bouwvlakken en de hoogten aangepast naar de verleende vergunningen. De winkels die feitelijk op de verdieping aanwezig zijn, zijn in het Chw bestemmingsplan ook opgenomen.
- c. In het bestemmingsplan Colmschate e.o. zijn ter plaatse van het winkelcentrum horecabedrijven in de categorie 2a, 2b, 3a of 3b toegestaan, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond. In het ontwerp Chw bestemmingsplan is de functie 'horeca - 2a begane grond' opgenomen. Binnen deze functie zijn horecabedrijven *tot en met* categorie 2a toegelaten (zoals beschreven in Bijlage 6 Staat van horeca-activiteiten). Deze functie is alleen toegestaan op de begane grond (eerste bouwlaag). Door de woorden 'tot en met' kan onduidelijkheid ontstaan. Daarom is ervoor gekozen om de zin aan te passen naar '*horecabedrijven in de categorie 2a, 2b, 3a of 3b (zoals beschreven in Bijlage 6 Staat van horeca-activiteiten)*'. Planologisch zijn de mogelijkheden voor het vestigen van horecabedrijven ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan Colmschate e.o. gelijk gebleven.
- d. Met de standaardisatie van de functies is gekeken naar de mogelijkheden in vergelijkbare winkelcentra in Deventer. In geen ander winkelcentrum zijn bedrijven in milieucategorie tot en met 2 toegestaan. De keuze is gemaakt om in het winkelcentrum Flora de functie bedrijven in milieucategorie 1 of 2 niet meer toe te laten. Wij zijn van mening dat deze bedrijfsmatige activiteiten, zoals groothandels, fabrieken en dergelijke, juist niet passend zijn binnen een winkelcentrum. Het gaat hierbij namelijk veelal om bedrijven met een gesloten karakter. Bedrijven zoals een 'hakkenbar' passen binnen de functie dienstverlening danwel detailhandel. Deze functies zijn nadrukkelijk wel wenselijk in het winkelcentrum.
- e. Op de gronden behorende bij het winkelcentrum zijn de functies Wonen, Wonen-Gestapeld, Maatschappelijk, Detailhandel, Horeca 2a en Dienstverlening toegelaten. Bijbehorende en ondersteunende functies zoals terrassen, parkeren, standplaatsen en warenmarkten passen binnen deze functies. Bij deze functies behorende ondersteunende kantoren zijn ook toegestaan, zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan. Evenementen zoals een braderie zijn eveneens passend binnen de toegelaten functies. Andere evenementen zijn toegestaan mits deze volgens jurisprudentie kortdurend en incidenteel plaatsvinden.
- f. In de Visie op de detailhandelstructuur 2015-2020 "Ruimte maken voor vernieuwing" is voor het wijkwinkelcentrum Colmschate aangegeven dat het gaat om een perspectiefrijk winkelmilieu. Op hoofdlijnen wordt aangegeven dat Hart van Colmschate (Flora, Holterweg en Oostriklaan) versterkt kan te worden door onder andere uitbreiding van het aanbod dagelijks en niet-dagelijks (maar behoud nadruk op dagelijks aanbod), uitbreiding daghoreca, schaalvergroting en modernisering supermarkten, verbeteren parkeren, compactheid, spreiding trekkers, bereikbaarheid, oversteekbaarheid Holterweg en uitstraling. In deze visie wordt de noordkant van de Holterweg dan ook gerekend tot onderdeel van het Wijkwinkelcentrum Colmschate. Ook in de ontwerp-omgevingsvisie wordt de noordkant van de Holterweg en Oostriklaan aangeduid als wijk-buurtcentrum. Flora-Colmschate wordt aangeduid als onderdeel van de detailhandelshoofdstructuur waarin het dagelijkse winkelaanbod grotendeels op peil is. We zien geen aanleiding om in te gaan op het verzoek van reclamant om voor het gebied ten noorden van de Holterweg een heroverweging te maken op het gebied van het detailhandelsbeleid. Daarbij is een van de uitgangspunten van het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen dat het gaat om een in basis conserverend plan waarbij de bestaande planologische mogelijkheden worden gerespecteerd.
- g. De detailhandelsstructuur zoals opgenomen in de detailhandelsvisie wordt in het Chw bestemmingsplan niet aangepast. De toegelaten functies met de bijbehorende branches op het Runshopping Centre de Snipperling zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan, er zijn geen wijzigingen doorgevoerd.

In artikel 60 van het ontwerp Chw bestemmingsplan is de functie 'Detailhandel – volumineus' opgenomen (bij vaststelling vernummers naar artikel 57). Deze functie is gelijk aan de functie zoals opgenomen in artikel 5.1 onder a van het huidige bestemmingsplan. Hierbij is door het noemen van bepaalde branches aangeduid wat er wordt verstaan onder volumineus. Het is nooit de bedoeling geweest om een limitatieve opsomming van branches weer te geven (door toevoeging van de afkorting 'e.d.'). Dit blijkt ook uit de toelichting van het bestemmingsplan en uit de Structuurvisie Detailhandel 2010. Anders is dit bij de grootschalige detailhandel, hier is bewust wel een branchering opgenomen. Zoals aangegeven zijn deze branches ongewijzigd overgenomen.

- h. In het bestemmingsplan Leisurezone Holterweg is de bestemming Cultuur en ontspanning opgenomen. In deze bestemming zijn onder meer bedrijven, instellingen en/of voorzieningen ten behoeve van leisure met ondergeschikte horeca toegestaan. Ook evenementen/ evenementenhallen en feestzalen met ondergeschikte horeca zijn toegestaan binnen de bestemming. In dit bestemmingsplan is 'ondergeschikte horeca' niet nader gespecificeerd. Er is geen begripsbepaling opgenomen van ondergeschikte horeca, ook gelden er geen beperkingen in oppervlakte.

In het horecabeleid is voor de ondergeschikte horeca een aantal algemene randvoorwaarden opgenomen. Het gaat om de volgende voorwaarden:

- de ondernemer is in bezit van een exploitatievergunning voor ondersteunende horeca.
- de horeca-activiteit is ondergeschikt aan de hoofdactiviteit;
- de ruimtelijke uitstraling wordt bepaald door de hoofdactiviteit;
- de openingstijden van de horeca-activiteit zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdactiviteit;
- de toegang tot de horeca-activiteit is dezelfde toegang van de hoofdactiviteit, er is dus geen aparte ingang voor het horecagedeelte;
- het aantal m² ondersteunende horeca is gemaximeerd ten opzichte van de hoofdfunctie;
- voor de horeca-activiteit mag geen aparte reclame worden gemaakt.
- in de APV is bepaald dat het exploiteren van een terras niet mogelijk is bij ondergeschikte horeca.

Bij aanvragen om exploitatievergunning wordt aan bovenstaande punten getoetst. Dus ook voor de Leisurezone Holterweg worden deze punten gehanteerd. Bij het opstellen van het Chw bestemmingsplan is er sprake geweest van standaardisering van planregels. In enkele bestemmingsplannen werd ondergeschikte horeca beperkt tot een vloeroppervlak van 15 % van de hoofdfunctie.

Er is voor gekozen om in de functieregel 'Horeca - 3b' de beperking in vloeroppervlak op te nemen. Met deze nieuwe planregel wordt de ondergeschikte horeca op de locatie langs de Holterweg al ingeperkt ten opzichte van de planologische situatie. Voor het verder beperken van de functie zien wij geen aanleiding.

Wel is ervoor gekozen om, naast de beperking in maximale oppervlakte, ook in de planregels op te nemen dat er is geen aparte toegang voor het horecagedeelte mag zijn en dat het exploiteren van een terras is niet toegelaten.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de verbeelding van het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen door het verwerken van de verleende vergunningen voor het winkelcentrum Colmschate. De planregels zijn aangepast door in de functies Horeca de woorden 'tot en met' te verwijderen en te vervangen door het benoemen van alle toegelaten horeca categorieën. Aan de functie 'Horeca – 3b' zijn twee voorwaarden toegevoegd, welke zijn overgenomen uit het horecabeleid.

Zienswijze 18 (Deel B)

Samenvatting

De zienswijze richt zich tegen plandeel B.

- a. In het vigerende bestemmingsplan "Bergweide, Kloosterlanden - Hanzepark, Veenoord" heeft het perceel Danzigweg 8 de functie bedrijf tot en met (milieu)categorie 4.2. In het Chw ontwerpbestemmingsplan is de functie gewijzigd in bedrijf tot en met (milieu)categorie 3.1. Reclamant verzoekt deze wijziging weer ongedaan te maken en de functie bedrijf tot en met (milieu)categorie 4.2 weer terug te brengen op het betreffende perceel.
- b. Tevens verzoekt reclamant om de functie bedrijven (milieu)categorie 3.1 van de percelen Bremenweg 8,10,12,14, Danzigweg 4,6, 6A en Elbingstraat 1-3 Deventer te wijzigen in (milieu)categorie 4.2. Deze adressen zijn gelegen binnen één kadastraal perceel (bekend gemeente Deventer, sectie H, nummer 4285). Het perceel kent nu verschillende milieu categorieën, wat de eventuele verhuurbaarheid/verkoopbaarheid van het gehele kadastrale perceel met opstallen niet ten goede komt.

Beantwoording

- a. Het perceel Danzigweg 8 heeft inderdaad in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Bedrijventerrein met de functieaanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 4.2' en 'specifieke vorm van bedrijf - chemische productenfabriek 2'. In het nieuwe Chw ontwerpbestemmingsplan zijn de functies 'Bedrijf – categorie 3.1' en 'Organische chemische grondstoffenfabriek categorie 4.2' opgenomen. De aanpassing van de milieucategorie is geen bewuste keuze, de juiste milieucategorie zal in het vast te stellen Chw bestemmingsplan weer opgenomen worden. Ook de benaming van de functie 'Organische chemische grondstoffenfabriek categorie 4.2' zal aangepast worden, met inachtneming van de uitspraak op het bestemmingsplan "Bergweide, Kloosterlanden - Hanzepark, Veenoord" (ECLI:NL:RVS:2013:1693). De benoeming van de categorie zal verwijderd worden. De functie krijgt dan de benaming "Organische chemische grondstoffenfabriek"

Na de terinzagelegging van het Chw ontwerp bestemmingsplan is, op 14 juni 2019, het bestemmingsplan Danzigweg 10 onherroepelijk geworden. De begrenzing van dit bestemmingsplan is deels gelegen op het perceel Danzigweg 8. De wijzigingen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen zullen doorgevoerd worden in het vast te stellen Chw bestemmingsplan. Het gaat dan om het opnemen van de functie 'risicobron' met bijbehorende regels.

- b. Het bestemmingsplan is een grotendeels conserverend bestemmingsplan. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen niet worden meegenomen voordat deze een eigen planologische procedure hebben doorlopen. Het verzoek om de milieucategorie te verhogen van 3.1 naar 4.2 betreft een nieuwe ontwikkeling. Aan het verzoek kan echter geen niet zondermeer medewerking verleend worden. Het in het algemeen verhogen van milieucategorieën is niet wenselijk. Het bedrijventerrein is namelijk een zogenaamd 'gezoneerd bedrijventerrein'. Hierbij wordt de systematiek van inwaartse zonerende gehanteerd. Bij inwaartse zonering worden beschermde zones rondom de milieugevoelige functie (b.v. bestaande woongebieden) gecreëerd. Dit is ingegeven door de nabije ligging van het plangebied ten opzichte van omliggende woonwijken als Knutteldorp, Snippeling, Hoornwerk en Rivierenwijk. Op het bedrijventerrein zijn op korte afstand van de gevoelige functies weinig belastende activiteiten (lagere milieucategorieën) toelaatbaar. Hoe groter de afstand tot woonbebouwing, hoe groter de toelaatbare hinder kan zijn (hogere milieucategorieën). Deze systematiek volgt uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering, uitgave 2009. De gemeente hanteert deze systematiek om een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit in het algemeen. Met de voorgestelde categorie-indeling op de verbeelding, heeft de gemeente tot doel een algemeen toelatingsbeleid te creëren voor nieuwe bedrijven, dat recht doet aan bovenstaande systematiek van ruimtelijke scheiding. Op de vraag of bepaalde bedrijfsactiviteiten daadwerkelijk plaats kunnen vinden is het bepaalde bij en krachtens de Wet milieubeheer van toepassing.

Het verzoek van reclamant om de milieucategorie te verhogen past niet in de genoemde systematiek. Het vestigen van bedrijven met de maximale milieucategorie 3.1 heeft op dit perceel de voorkeur. Indien een bedrijf in een hogere categorie zich op het perceel wil vestigen, dan zal

onderzocht moeten worden of dit bedrijf vergelijkbaar is met een bedrijf in milieucategorie 3.1. Is dit niet het geval, dan zullen de milieugevolgen nader onderzocht moeten worden.

Conclusie

De zienswijze geeft deels aanleiding tot het aanpassen van de verbeelding van het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen door het opnemen van de juiste functies conform het planologisch regime uit het bestemmingsplan "Bergweide, Kloosterlanden - Hanzepark, Veenoord" en het bestemmingsplan "Danzigweg 10". De titel van de functie "Organische chemische grondstoffenfabriek categorie 4.2" is aangepast naar "Organische chemische grondstoffenfabriek".

Zienswijze 19 (Deel B)

Samenvatting

De zienswijze richt zich tegen plandeel B.

- a. In het nieuwe bestemmingsplan stad en dorpen is van de ambities van het Havenkwartier, zoals opgenomen in het ontwikkelingsplan 2010 en het bestemmingsplan uit 2012 niets terug te vinden. Reclamant verzoekt om een goede samenvatting met de doelstellingen op te nemen in de toelichting van dit bestemmingsplan, bijvoorbeeld als bijlage van de toelichting.
- b. Ten aanzien van het perceel Industrieweg 18-22 is in de van toepassing zijnde wijzigingsbevoegdheid (artikel 224 Wetgevingszone – wijzigingsgebied 10) opgenomen dat de geldende bouwregel-07 gewijzigd kan worden in bouwregel-36. Echter verwijst de viewer naar bouwregel-29. Deze laatste lijkt meer op de bouwregels uit het vigerende bestemmingsplan. Reclamant verzoekt dit aan te passen.
- c. In de bouwregel-36 wordt onder artikel 214.1.1 een maximale bouwhoogte aangegeven van 14 meter, terwijl in artikel 224.1 Wetgevingszone – wijzigingsgebied 10 de maximale hoogte van 16 meter wordt genoemd met een hoogte accent van 24 m langs de Industrieweg. Deze laatste hoogte maten staan ook in het vigerende bestemmingsplan genoemd in artikel 19.2 wijzigingsbevoegdheid 2. Reclamant verzoekt om dit in bouwregel-36 aan te passen.
- d. Het hoogte accent van 24 meter ligt volgens het vigerende bestemmingsplan aan de Industrieweg op de kop van de 2e havenarm. In het nieuwe bestemmingsplan is wel de Industrieweg genoemd, maar niet de kop van de 2e havenarm. Reclamant verzoekt dit als zodanig nog aan te geven.
- e. In bouwregel-36 onder artikel 214.1.2 is wel de mogelijkheid tot overbouw opgenomen, maar reclamant mist deze aanduiding op het perceel op de plankkaart. Reclamant verzoekt om deze aanduiding van de mogelijkheid tot genoemde overbouw op Industrieweg 18-22 aan te geven.
- f. Het perceel Achter de Muren z.p. 12 en het naastgelegen pand, nr 10, zijn technisch gezien (installaties, verwarming, sanitaire voorzieningen) nauw met elkaar verweven. Reclamant verhuurt beide panden aan bedrijven op het gebied van computerservice-informatietechnologie. Het pand Achter de Muren 10 heeft in het bestemmingsplan Deventer Stad en Dorpen de bestemming Kantoren en nr. 12 de bestemming Maatschappelijke doeleinden. Reclamant verzoekt om op het pand Achter de Muren z.p. 12 ook de bestemming kantoren op te nemen, zodat beide panden dezelfde bestemming hebben.

Beantwoording

Door toevoegen van een aantal artikelen in het vast te stellen bestemmingsplan is artikel 224 (Wetgevingszone – wijzigingsgebied 10) vernummerd naar artikel 236, artikel 214 (bouwregel-36) is vernummerd naar artikel 218.

- a. In het ontwerp Chw bestemmingsplan was inderdaad geen aandacht besteed aan de ambities en ontwikkelrichtingen van een aantal ontwikkellocaties, waaronder het Havenkwartier. Dit is aangepast door in de toelichting en in de bijlage bij de toelichting van het Chw bestemmingsplan van een aantal ontwikkellocaties, waaronder het Havenkwartier, de planbeschrijvingen uit de vigerende bestemmingsplannen over te nemen.
- b. Inderdaad moet in de wijzigingsbevoegdheid de verwijzing naar de bestaande bouwregel worden aangepast van Bouwregel-07 naar Bouwregel-29. Dit is in de regels van 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 10' aangepast.
- c. Bouwregel 36 hoeft niet aangepast te worden. Deze bouwregel geldt voor de bebouwing op de gehele havenarm. Op grond van het geldende bestemmingsplan Havenkwartier geldt als regel voor de toegestane bouwhoogte: "de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 14 m bedragen, dan wel niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangeduid". Deze regel hebben wij in Bouwregel 36 gehandhaafd. Door in de wijzigingsvoorwaarden van wijzigingsgebied 10 op te nemen dat de maximale bouwhoogte 16 m mag bedragen met een hoogte accent van 24 m, kan op deze locatie na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dus een aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' worden opgenomen van respectievelijk 16 of 24 m. Op die manier past de nieuwe situatie in bouwregel 36.
- d. In de toelichting van het bestemmingsplan "Havenkwartier" is opgenomen dat in het deelgebied 'Kop 2e haven' een gebouw van 6 tot 8 bouwlagen gerealiseerd kan worden. Dit deelgebied ligt

parallel aan de Industrieweg. Wijzigingsgebied 10 is van toepassing op het hele Haveneiland, waaronder ook het in de toelichting benoemde deelgebied 'Kop 2e haven'. Het is een voortzetting van de "Wro-zone wijzigingsbevoegdheid 2" uit het bestemmingsplan Havenkwartier, dat ook alleen van toepassing was op het Haveneiland. In deze wijzigingsregel uit bestemmingsplan Havenkwartier is de volgende bepaling opgenomen: "de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 16 m, met langs de Industrieweg een bebouwingsaccent van 24 m". Deze voorwaarde is in het Chw bestemmingsplan één op één overgenomen.

- e. In bouwregel-36 zijn inderdaad bepalingen opgenomen met betrekking tot de bouwaanduiding 'overbebouwing'. Deze aanduiding is echter niet opgenomen op het perceel van reclamant. De aanduiding komt voor aan de oostkant van de Mr. H.F. de Boerlaan, waar bij een aantal panden feitelijk sprake is van uitstekende bouwdelen zoals erkers op de verdieping, welke zijn aangeduid als 'overbebouwing'.
Op het perceel Industrieweg 18-22 is bouwregel 29 van toepassing. Middels een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om de bouwregel te wijzigen naar bouwregel 36. In deze wijzigingsprocedure is het ook mogelijk om aanduidingen zoals overbebouwing op te nemen. In de huidige situatie zijn er geen bouwonderdelen aanwezig welke als zodanig bestemd moet worden. Afhankelijk van de toekomstige ontwikkelingen kan het bestemmingsplan gewijzigd worden.
- f. Het perceel Achter de Muren-Zandpoort 12 is in het vigerende bestemmingsplan Binnenstad bestemd als 'Maatschappelijk'. Als zodanig bestemde gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning en woningen op de verdieping. Deze functies zijn als zodanig overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het is bij ons niet bekend dat er vergunningen zijn verleend voor het gebruik van het perceel in afwijking van het bestemmingsplan. Wij zien dan ook geen reden om de functie van het pand aan te passen, ook omdat het een in basis conserverend bestemmingsplan betreft.

Conclusie

De zienswijze geeft deels aanleiding tot het aanpassen van het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen. De toelichting wordt aangevuld met een hoofdstuk over de ontwikkelingen en ambities in onder andere het Havenkwartier. In de planregel van het wijzigingsgebied 10 wordt de verwijzing van Bouwregel-07 gewijzigd naar Bouwregel-29.

Zienswijze 20 (Deel B)

Samenvatting

De zienswijze richt zich tegen plandeel B.

- a. Reclamant meldt dat de viewer lang niet altijd werkt, niet alle koppelingen en verwijzingen werken. Het geheel is weinig overzichtelijk.
- b. Het bestemmingsplan Deventer stad en dorpen beoogt een conserverend plan te zijn, maar op verscheidene onderdelen beperkt het ontwerp bestemmingsplan de mogelijkheden. In het vigerende bestemmingsplan Havenkwartier 2012 is de bestemming voor het gebied rond de Sint Olafstraat 'Bedrijventerrein', hierin wordt verwezen naar een zeer beperkte staat van bedrijfsactiviteiten met het oog op het 'uitsterven' van de bedrijfsbestemmingen en de stapsgewijze transformatie van het gebied naar gemengde doeleinden. Reclamant verzoekt om de beperkte bedrijvenlijst over te nemen, met inachtneming van de werkelijk bestaande situatie van de resterende bedrijven.
- c. Reclamant geeft aan dat er op het bedrijventerrein Havenkwartier een aantal vergunningen, overgangsrecht en verjaarde situaties zijn, welke onderdeel vormen van de transformatie naar gemengd gebied. In het ter inzage liggende ontwerpplan Deventer stad en dorpen zijn niet de juiste bestemmingsomschrijvingen opgenomen. Reclamant verwijst naar diverse percelen aan de St. Olafstraat en de Industrierweg. Reclamant verzoekt om de bestaande regels voor de bestemming bedrijventerrein Havenkwartier 2012, vergunningen, overgangsrecht situaties, verjaring situaties en bestaand gebruik over te nemen.
- d. In het ter Chw bestemmingsplan Deventer stad en dorpen is er een nieuwe dubbelbestemming Archeologie-3 opgenomen, welke in het vigerende bestemmingsplan Havenkwartier 2012 niet van toepassing is. Het gebied is in de jaren 30 opgehoogd terrein, archeologie is de eerste meter zeker niet van toepassing. Reclamant verzoekt om deze beperkende dubbelbestemming te verwijderen.
- e. De mogelijkheden voor beroep aan huis zijn beperkter dan in het bestemmingsplan Havenkwartier, specifiek het geluidbeleid Havenkwartier. Het is de nadrukkelijke bedoeling in het Havenkwartier bedrijvigheid en wonen te laten mengen. Graag dit onderdeel specifiek voor het Havenkwartier overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan Havenkwartier overnemen.
- f. Aan de Sint Olafstraat zijn nog een aantal bedrijven gevestigd, niet passend in bedrijvenhavenkwartier. Deze bedrijven zijn vaak van een lichter bedrijfscategorie dan aangegeven in het bestemmingsplan Havenkwartier 2012. Dit geldt voor bedrijven aan de Sint Olafstraat 2,4,1,3 en 5 alsmede een aantal bedrijven aan de Industrierweg 16, 18, 20 en 22. Reclamant verzoekt om de bedrijfscategorie voor Sint Olafstraat 2 te wijzigen van 3.2 naar categorie 3.1. Voor de Sint Olafstraat 4,1,3 en 5 alsmede Industrierweg 16,18 en 20 volstaat volgens reclamant de bestemming bedrijven - Havenkwartier in plaats van bedrijfscategorie 3.1.

Beantwoording

- a. Wij erkennen dat de werking van de viewer waarin het Chw bestemmingsplan wordt verbeeld niet altijd even optimaal is en dat daardoor onduidelijkheid kan ontstaan over de juiste toegelaten functies en bouwmogelijkheden op een perceel. De viewer wordt voortdurend geoptimaliseerd om de werking te verbeteren.
- b. In het bestemmingsplan Havenkwartier 2012 zijn twee bedrijvenlijsten opgenomen. De 'Staat van bedrijfsactiviteiten' en de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten Havenkwartier'. Voor het gebied dat in het bestemmingsplan is aangewezen als Bedrijventerrein (dit gebied betreft onder andere het Haveneiland), zijn de bedrijven toegestaan die zijn opgenomen in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' (bijlage 1), mits rekening wordt gehouden met de ter plaatse toegestane maximale milieucategorie. De maximale milieucategorie betreft in het bestemmingsplan Havenkwartier 3.2. In de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' bij het bestemmingsplan Havenkwartier is ervoor gekozen om alle bedrijven die een milieucategorie 4.1 of hoger hebben, uit de lijst te halen, omdat deze milieucategorie niet voorkomt in het plangebied van het Havenkwartier.
Bij het opstellen van het Chw bestemmingsplan zijn veel verschillende bestemmingsplannen samengevoegd. Hiermee zijn ook de verschillende bedrijvenlijsten samengevoegd. Hierdoor zijn in de bedrijvenlijst die bij het Chw bestemmingsplan is gevoegd, ook bedrijven opgenomen met milieucategorie 4.1 en hoger. Dit betekent niet dat deze bedrijven dan ook worden toegelaten op

het Haveneiland. De toegelaten bedrijfscategorieën zijn namelijk niet gewijzigd. De hoogst toegelaten bedrijfscategorie op het Haveneiland bedraagt nog steeds 3.2. De specifieke staat van bedrijfsactiviteiten Havenkwartier geldt voor bedrijven die zich willen vestigen binnen de bestemmingen Bedrijf of Gemengd 1, 2 of 3, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Havenkwartier 2012. Deze bestemmingen zijn overgenomen in de toegelaten functies in het Chw bestemmingsplan. De verwijzing naar de 'Staat van bedrijfsactiviteiten Havenkwartier' is ongewijzigd overgenomen. Deze bedrijvenlijst is in het Chw bestemmingsplan opgenomen in bijlage 4.

- c. Het uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat het een conserverend plan is. De bestaande planologische situatie wordt dan ook overgenomen. Wel worden verleende vergunningen in het bestemmingsplan overgenomen. In de afgelopen jaren zijn inderdaad een aantal vergunningen verleend aan de Sint Olafstraat welke nog niet zijn overgenomen in het ontwerp-Chw bestemmingsplan. Het betreft vergunningen voor:
- St. Olafstraat 3: Ged. wijz van industriefunctie in vintage meubel (werkplaats / winkel), sportstudio (fysiotherapie met sport onder begeleiding), en fietswerkplaats / winkel. (nr. DEV-F02-54472, november 2018)
 - St. Olafstraat 4: fietswerkplaats met winkel
 - St. Olafstraat 5: veranderen van winkel naar sportaccommodatie (trampolinepark en indoor skihal)

Deze vergunningen zullen worden overgenomen in het vast te stellen Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen. Hiertoe zullen de betreffende functies aan de locatie worden toegevoegd. Op het perceel St. Olafstraat 3 worden de functies 'Meubelwerkplaats Havenkwartier' en 'Fietswerkplaats Havenkwartier' opgenomen. Op St. Olafstraat 4 wordt de functie 'Fietswerkplaats Havenkwartier' opgenomen en op St. Olafstraat 5 wordt de functie 'Sport Havenkwartier' opgenomen, wat in de regels nader is omschreven als trampolinepark/indoor skihal.

- d. Er is geen aanleiding om de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' te verwijderen. Bij een bestemmingsplanwijziging of een nieuw bestemmingsplan wordt altijd gebruik gemaakt van zo recent mogelijke archeologische informatie. In dit geval betekent dit dat de nieuwe archeologische verwachtingskaart uit 2013 en de in januari 2015 door de gemeenteraad vastgestelde beleidskaart het uitgangspunt vormen. Hierbij speelt de geomorfologische onderlegger een grotere rol. Daarbij heeft de afdekkende laag opgebracht zand juist een beschermende werking op de eventueel aanwezige archeologische resten. Tevens is kritisch naar de historische informatie gekeken en zijn niet-zekere locaties heroverwogen. Voor een uitgebreide beschrijving van de archeologische verwachtingswaarden in het gebied wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze reactienota.
- e. In het vigerende bestemmingsplan Havenkwartier is binnen de bestemmingen Gemengd 1 en Gemengd 2 opgenomen dat zowel de functie Wonen als de functie Bedrijf zijn toegestaan. Binnen de functie bedrijf wordt aangegeven dat beroep- en bedrijfsuitoefening is toegestaan voor zover opgenomen in de bij het bestemmingsplan gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten, milieucategorie 1. Ook andere functies zijn toegestaan binnen de gemeente bestemming. Binnen de bestemming Gemengd-1 is geen specifieke bepaling opgenomen voor beroep of bedrijf aan huis. In de specifieke gebruiksregels in de bestemming Gemengd-2 is het volgende opgenomen: "*met betrekking tot de bestemming dient per afzonderlijk bouwperceel ten minste 50% van de bruto vloeroppervlakte voor wonen te worden gebruikt, met dien verstande dat tussen het woongebruik en het gebruik van de overige doelen een directe en persoonlijke relatie dient te bestaan*". In het gebied met de bestemming Bedrijventerrein zijn geen beroepen- en bedrijven aan huis toegestaan, maar zijn op de daartoe aangeduide locaties bedrijfswoningen toegestaan.
- In het Chw bestemmingsplan is in het gebied tussen de Mr. De Boerlaan en de 1^e Havenarm de functie Wonen alsmede de functie Wonen-Gestapeld opgenomen. Door de samenvoeging van alle bestemmingsplannen in het stedelijk gebied, is in de functie Wonen ook een beroep- of bedrijf aan huis toegelaten. In het gebied is echter ook de functie Bedrijf - categorie 1 en Bedrijf - Havenkwartier (ABC) van toepassing, alsmede diverse andere functies. Dit betekent dat deze functies ook gecombineerd kunnen worden. Er is hierbij dus geen sprake van een beperking van de mogelijkheden.

Op de gronden in het gebied waar in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd-2' opgenomen was, is een gebiedsaanduiding opgenomen 'Wonen – Havenkwartier', waarin het volgende is geregeld: *"In aanvulling op de in de overige functieregels opgenomen regels, geldt ter plaatse van de aanduiding Wonen - Havenkwartier het volgende: per bouwperceel dient ten minste 50% van de bruto vloeroppervlakte voor de functie Wonen of Wonen - gestapeld te worden gebruikt, met dien verstande dat tussen het woongebruik en het gebruik van de overige op het bouwperceel aanwezige functies een directe en persoonlijke relatie dient te bestaan"*.

Hiermee is getracht aan te sluiten bij de huidige planregeling.

In het gebied tussen de 1^e Havenarm en de Hanzeweg zijn in het Chw bestemmingsplan de functies Bedrijventerrein - categorie 3.1, Bedrijventerrein - categorie 3.2 en Bestaand bedrijf toegelaten. Op dezelfde locaties als in het vigerende bestemmingsplan zijn bedrijfswoningen toegelaten. Bij deze bedrijfswoningen dient een bijbehorend bedrijf aanwezig te zijn.

Geconcludeerd wordt de mogelijkheden voor beroep en bedrijf aan huis niet zijn gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

- f. Het aanpassen van de categorie-indeling van de bestaande planologische situatie past op dit moment niet in het uitgangspunt van het conserverende bestemmingsplan. In de ter plaatse opgenomen wijzigingsbevoegdheid zijn mogelijkheden opgenomen om voor concrete ontwikkelingen onder voorwaarden de functies te wijzigen. Zolang er geen concrete aanleiding is, is het wijzigen van de functies in dit bestemmingsplan niet aan de orde.

Conclusie

De zienswijze geeft deels aanleiding tot het aanpassen van het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen. De verleende vergunningen op St. Olafstraat 3,4 en 5 worden verwerkt, hiertoe worden de specifieke functies opgenomen op de verbeelding en in de planregels.

Zienswijze 21 (Deel B)

Samenvatting

De zienswijze richt zich tegen plandeel B.

- a. Reclamant meldt dat de viewer lang niet altijd werkt, niet alle koppelingen en verwijzingen werken. Het geheel is weinig overzichtelijk.
- b. Voor de percelen Veenweg 71 en Weseperstraat 1 en 3 in Deventer is de omschrijving van de bestemmingen niet correct. De bedrijfsactiviteiten zijn:
 - SBI-code: 2829 - Vervaardiging van overige machines en apparaten voor algemeen gebruik
 - SBI-code 2511 -Vervaardiging van metalen constructiewerken en delen daarvan
 - SBI-code 4333 installatie van verwarmings- en luchtbehandelingsapparatuur

Er zijn verder twee bedrijfswoningen aanwezig, aan de Weseperstraat 1 en Weseperstraat 3. Reclamant verzoekt om de bestemming in het bestemmingsplan Deventer stad en dorpen te wijzigen in overeenstemming met genoemde bedrijfsactiviteiten en bedrijfswoningen.

Beantwoording

- a. Wij erkennen dat de werking van de viewer waarin het Chw bestemmingsplan wordt verbeeld niet altijd even optimaal is en dat daardoor onduidelijkheid kan ontstaan over de juiste toegelaten functies en bouwmogelijkheden op een perceel. De viewer wordt voortdurend geoptimaliseerd om de werking te verbeteren.
- b. In het bestemmingsplan Voorstad-Oost/Rielerenk is op de betreffende locatie de bestemming Bedrijf opgenomen met daarbij de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-installatiebedrijf'. Dit houdt in dat uitsluitend een installatiebedrijf is toegestaan. Deze maatwerkfunctie was opgenomen om te voorkomen dat zich andere soorten bedrijven zich vestigen op deze locatie. Per abuis is in het Chw bestemmingsplan de bestemming Bouwbedrijf opgenomen in plaats van Installatiebedrijf. In het vast te stellen Chw bestemmingsplan zal de functie 'Installatiebedrijf' weer opgenomen worden in plaats van bouwbedrijf, conform het geldende planologisch regime. In het bestemmingsplan Voorstad-Oost/Rielerenk is de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen op de verbeelding ter plaatse van Weseperstraat 3. Ingevolge de regels is ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis. Deze aanduiding is in het Chw bestemmingsplan conform overgenomen.
Het adres Weseperstraat 1 is ons niet bekend. In de kadastrale gegevens is op het betreffende perceel het adres Veenweg 71 van toepassing. Zowel in het bestemmingsplan Voorstad-Oost/Rielerenk als in het daarvoor geldende bestemmingsplan Voorstad-Oost II (vastgesteld 29-3-1983, goedgekeurd 3-7-1984), was ter plaatse geen tweede bedrijfswoning opgenomen. Ook zijn ons geen vergunningen bekend waarin een tweede bedrijfswoning is vergund. Wij zien dan ook geen aanleiding om een tweede bedrijfswoning op te nemen op deze locatie.

Conclusie

De zienswijze geeft deels aanleiding tot het aanpassen van de verbeelding van het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen door het wijzigen van de functie 'bouwbedrijf' in 'installatiebedrijf'.

Zienswijze 22 (Deel B)

Samenvatting

De zienswijze richt zich tegen plandeel B.

Reclamant dient namens Stichting Tweede Havenarm Deventer een pro-forma zienswijze in op het ontwerp bestemmingsplan Deventer Stad en Dorpen inzake de Sint Olafstraat en Industrieweg. Reclamant heeft gevraagd om het stellen van een termijn om de zienswijze in te kunnen dienen.

Beantwoording

De zienswijze is ontvangen op 22 mei 2019. Op 11 juni is een ontvangstbevestiging verzonden waarin is opgenomen dat reclamant in de gelegenheid werd gesteld om de zienswijze aan te vullen tot uiterlijk 26 juni 2019.

Er is geen aangevulde zienswijze ingediend.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen.

Zienswijze 23 (Deel B)

Samenvatting

De zienswijze richt zich tegen plandeel B.

Opzet nieuw bestemmingsplan

- a. Doordat het Chw ontwerpbestemmingsplan enorm uitgebreid is en uitsluitend digitaal raadpleegbaar is, vindt reclamant het daardoor zeer lastig in te zien en te bevatten. Reclamant heeft hierdoor ernstige hinder ondervonden bij het indienen van een zienswijze, waardoor hij beperkt is in de uitoefening van zijn rechten.

Wijzigingen opgenomen in bestemmingsplan t.o.v. de huidige bestemmingsplannen

- b. Het ontwerpbestemmingsplan bevat zeer veel wijzigingen ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen. Deze wijzigingen zijn niet onderbouwd en de betrokken belangen zijn niet afgewogen. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en getuigt niet van behoorlijk bestuur.
- c. In het ontwerpbestemmingsplan “Deventer, stad en dorpen” zijn diverse wijzigingen opgenomen die gevolgen hebben voor het pand Brink 90. Deze wijzigingen zijn op geen enkele wijze onderbouwd of afgewogen. Reclamant verzoekt om deze wijzigingen weer ongedaan te maken. Het gaat om de volgende wijzigingen:
 1. Binnen het begrip kantoor zijn niet langer congres- en vergaderaccommodaties opgenomen. Deze functies zijn daardoor niet langer toegestaan in het pand.
 2. De mogelijkheid om na verlening van een omgevingsvergunning een ambachtelijk bedrijf te vestigen op de begane grond en in de kelder is niet opgenomen.
 3. De functie wonen op de verdieping is niet opgenomen.
 4. De functie horeca is niet meer beperkt tot de begane grond en de kelder maar wordt in alle bouwlagen toegestaan. Dit geldt niet alleen voor Brink 90. Aan de functies horecagebieden 1 t/m 10 worden geen beperkingen gesteld aan de bouwlaag/bouwlagen voor vestiging van horeca. Dit geldt evenmin voor de functie horeca 3b welke aan panden in de binnenstad is toegekend. Hierdoor wordt horeca toegestaan in het gehele pand. Dit is in strijd met het horecabeleid. De diverse horecafuncties dienen alsnog te worden beperkt tot de begane grond en de kelder, waarbij in de kelder alleen ondergeschikte functies worden toegestaan. Alleen op het centrale deel van de Brink binnen horecagebied 1 dient uitbreiding (mits niet kruislings) van het op de begane grond en in de kelder gevestigde horecabedrijf naar de eerste verdieping te worden toegestaan met een omgevingsvergunning, maar alleen als de eerste verdieping wat betreft bouwstructuur of constructief gezien onvoldoende mogelijkheid biedt om de woonfunctie te handhaven.
 5. Particuliere stoepen worden niet langer afzonderlijk aangeduid. In het ontwerpbestemmingsplan “Deventer, stad en dorpen” worden particuliere stoepen niet langer afzonderlijk aangeduid maar vallen zij binnen de functie verkeer. Dit past niet bij het bijzondere karakter van particuliere stoepen. De particuliere stoepen in de binnenstad, waaronder begrepen de stoep van ons pand Brink 90, dienen de functie erf van het bijbehorende pand te krijgen, waarbij bouwwerken zijn toegestaan die ten dienste staan van de bebouwing waartoe zij behoren.
- d. In het ontwerpbestemmingsplan “Deventer, stad en dorpen” worden een aantal ensembles aangeduid. Met het aanwijzen van specifieke ensembles wordt echter de reikwijdte van de aanwijzing van de binnenstad van Deventer als Beschermd stadsgezicht ondermijnd en afgezwakt. Het dient een algemeen uitgangspunt te zijn, dat wijzigingen van de gevel van een pand geen onevenredige gevolgen mogen hebben voor de cultuurhistorische waarde van de gevelwand waartoe zij behoren. Door het aanwijzen van specifieke ensembles wordt de bescherming van het overige stadsgezicht beperkt. Het is onduidelijk hoe de ensembles in het ontwerpbestemmingsplan “Deventer, stad en dorpen” tot stand zijn gekomen, welke criteria hierbij zijn gehanteerd en wie hierbij heeft geadviseerd.
- e. Reclamant geeft aan dat er buiten de opgenomen ensembles ook andere sterk samenhangende gevelwanden zijn. Het niet inzichtelijk waarom deze gevelwanden niet als ensemble zijn aangemerkt en niet voor bescherming in aanmerking komen.
- f. In het ontwerpbestemmingsplan “Deventer, stad en dorpen” is bepaald, dat de gevel van het pand Brink 90 alsmede de gevels van de aangrenzende panden Brink 91, 92, 93 en 91A t/m F vanaf de verdieping een verticale gevelindeling moet/moeten hebben. Bij de recente

omgevingsvergunningen welke zijn verleend voor het wijzigen van de puien van de panden Brink 92 en 93 heeft de Planadviesraad monumenten en Beschermd stadsgezicht echter uitdrukkelijk gewezen op het belang van de verticale gevelindeling van de begane grond van de panden Brink 92 en 93. Het is daarom niet inzichtelijk waarom de panden Brink 90, 91, 92, 93 en 91a t/m F alleen vanaf de verdieping een verticale gevelindeling moeten hebben en niet voor de hele gevel een verticale gevelindeling dient te gelden, zoals bijvoorbeeld wel geldt voor aangrenzende panden Brink 86, 87, 88 en 89.

Functietoekenning en horecaquota

- g. Reclamant geeft aan dat het toestaan van ruime bestemmingen met diverse centrumfuncties van imminent belang is om leegstand tegen te gaan. Hierbij dient dan wel gestuurd te worden op overlast gevende functies als horeca. Het ontwerpbestemmingsplan "Deventer, stad en dorpen" kent selectief functies toe aan panden in de binnenstad, waarbij totaal onduidelijk is op welke gronden en onder welke belangenafweging deze functies zijn toegekend. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en getuigt niet van behoorlijk bestuur.
- h. Het ontwerpbestemmingsplan "Deventer, stad en dorpen" staat wonen op de begane grond in bepaalde delen van de binnenstad wel toe en op andere plekken niet. Wonen op de begane grond bevordert volgens reclamant het gebruik van het gehele pand en voorkomt leegstand. Andersom gezien wordt door het uitsluiten van een woonfunctie op de begane grond leegstand bevorderd, hetgeen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De functie wonen op de begane grond moet daarom volgens reclamant worden toegekend aan alle panden in de binnenstad van Deventer, waaronder begrepen het pand Brink 90 te Deventer.
- i. In het ontwerpbestemmingsplan "Deventer, stad en dorpen" wordt het aantal horecabedrijven voor het horecagebied 1/concentratiegebied de Brink voor het horecagebied 2/ Kop van de Brink niet begrensd. De wijzigingsplannen "Binnenstad, wijziging horecaquota Brink en Grote Kerkhof" en "Binnenstad, herziening Kop van de Brink, wijziging horecaquota" zijn echter nog niet onherroepelijk. Ook is bij de vaststelling van het "Horecabeleid 2016 - 2020" en bijbehorende zienswijzennota bepaald dat bij de vaststelling van de pilot 'omgevingsplan' het al dan niet loslaten van het maximumstelsel voor de Brink opnieuw wordt beoordeeld aan de hand van nieuwe ontwikkelingen. Dit is niet gebeurd bij het opstellen van het Chw ontwerpbestemmingsplan. Het loslaten het maximumstelsel voor de Brink dient alsnog opnieuw te worden beoordeeld aan de hand van nieuwe ontwikkelingen.
- j. Het niet begrenzen van het aantal horecabedrijven voor het horecagebied 1/concentratie gebied de Brink en voor het horecagebied 2/ Kop van de Brink is op grond van het navolgende in strijd met een goede ruimtelijke ordening:
 - 1. Het niet begrenzen van het aantal horecabedrijven is in strijd met de uitgangspunten uit het bestemmingsplan Binnenstad.
 - 2. Het niet begrenzen van het aantal horecabedrijven is in strijd met het horecabeleid Deventer 2016-2020.
 - 3. Het niet begrenzen van het aantal horecabedrijven is ook niet in overeenstemming met de geformuleerde plannen en ambities van de Gemeente Deventer, zoals die onder andere zijn verwoord in het Ambitiedocument 'Een bericht aan de stad'.
 - 4. Het is niet inzichtelijk waarom het maximum voor het aantal horecabedrijven voor het 'Zuidelijk gedeelte van de Brink' (Zandpoort/Welle) wel begrensd blijft maar voor de 'Kop van de Brink' niet. Beide gebieden zijn aangewezen als ontwikkelingssector.
 - 5. Door het niet langer begrenzen van het aantal horecabedrijven met een maximum treedt ongewenste verdringing op van andere functies. Functiemenging draagt juist bij aan een prettig leef- en verblijfsklimaat en voorkomt leegstand.
 - 6. Voor horeca kunnen hogere huren worden gerealiseerd dan andere functies, zodat van marktwerking geen representatief en divers beeld van functies mag worden verwacht. De vraag om meer horeca toe te staan lijkt overigens vooral ingegeven door de wens van pandeigenaren om een hogere huurprijs te kunnen realiseren. Deze wens kan geen basis vormen voor een goede ruimtelijke ordening.
 - 7. Het stellen van beperkingen is inherent aan een goede ruimtelijke ordening. Met name voor functies als horeca die druk leggen op andere functies. Uitsluitend de wens om meer groei van horeca mogelijk te maken kan nooit de reden zijn voor het los laten van het maximumstelsel.
 - 8. Gevreesd wordt dat enkel horeca een aantasting van de pleinwand van de Brink tot gevolg heeft, terwijl de pleinwand waardevol is en een Beschermd Stadsgezicht is.

9. Juist om groei te bereiken en tegelijkertijd de leefbaarheid en veiligheid te garanderen is per horecasector een maximum vastgesteld voor het aantal uitbreidingsmogelijkheden. Uit het ontwerpbestemmingsplan "Deventer, stad en dorpen" blijkt op geen enkele wijze hoe de leefbaarheid en veiligheid wordt gegarandeerd indien het aantal horecabedrijven in de gebieden niet met een maximum aantal begrensd wordt. Dit is in strijd met artikel 3:2 en 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht.
10. Ook het waarborgen van een representatief en divers beeld van functies in de ontwikkelingssector 'Kop van de Brink' is een belangrijke reden geweest om het aantal horecabedrijven in dit gebied te begrenzen. Met het niet begrenzen van het aantal horecabedrijven is de representativiteit en diversiteit in het gebied 'Kop van de Brink' niet langer gewaarborgd. Er treedt ongewenste verdringing op van andere functies en leegstand. Inmiddels zijn in het horecagebied 2/Kop van de Brink nieuwe horecagelegenheden gevestigd waarmee 2 winkels verdwenen zijn. Hierdoor is de schakelfunctie en de representativiteit en diversiteit van functies al aangetast.
11. Het gevaar bestaat dat er druk ontstaat om ook horeca in het (kern)winkelgebied toe te staan. Er is zijn nu al grote problemen met winkelleegstand in het centrum van Deventer.
12. Verder is het niet langer mogelijk om de voor de panden waarin zich horeca vestigt de voorziene fietsklemmen te plaatsen in de openbare ruimte, omdat deze ruimte wordt ingenomen door horecaterrassen. Hierdoor worden nog steeds overal fietsen geplaatst, hetgeen zorgt voor veel overlast een zeer rommelig straatbeeld. Eén en ander dient te worden afgewogen bij de beoordeling van het loslaten van het maximumstel in het horecagebied 2/ Kop van de Brink.
13. Niet is aangetoond dat er behoefte is aan 43 nieuwe horecabedrijven. Het aantal horecabedrijven voor het horecagebied 1/concentratiegebied de Brink dient alsnog te worden begrensd op 35. Het aantal horecabedrijven voor het horecagebied 2/Kop van de Brink dient alsnog te worden begrensd op 16.
14. Volgens reclamant zou het benutten van de uitbreidingsmogelijkheid voor horeca naar de eerste verdieping in de concentratiesector 'Concentratiegebied de Brink' een betere oplossing zijn dan de uitbreiding van de horeca in de andere horecagebieden.

Beantwoording

Opzet nieuw bestemmingsplan

- a. Wij erkennen dat de werking van de viewer waarin het Chw bestemmingsplan wordt verbeeld niet altijd even optimaal is en dat daardoor onduidelijkheid kan ontstaan over de juiste toegelaten functies en bouwmogelijkheden op een perceel. De viewer wordt voortdurend geoptimaliseerd om de werking te verbeteren. Daar reclamant een zeer uitgebreide zienswijze heeft ingediend zien wij niet in op welke manier reclamant beperkt is in de uitoefening van zijn rechten.

Wijzigingen opgenomen in bestemmingsplan t.o.v. de huidige bestemmingsplannen

- b. Het bestemmingsplan is in eerste instantie een conserverend bestemmingsplan. Dat betekent dat het uitgangspunt is dat er in principe geen wijzigingen zijn opgenomen. Door het samenvoegen van 100 -bijna allemaal verschillende- bestemmingsplannen is het echter niet te vermijden dat voor bepaalde locaties net een andere regeling gaat gelden dan voorheen. Ook is nu het meest recente beleid van toepassing, wat in sommige plannen nog niet het geval was. Ook zijn in het plan onherroepelijke vergunningen verwerkt waardoor op diverse locaties wijzigingen in de bestaande planologische situatie zijn aangebracht. Tijdens de controle van het ontwerp Chw bestemmingsplan is geconstateerd dat er op diverse locaties fouten zijn gemaakt, zo zijn er op enkele locaties per abuis functies vergeten op te nemen op de verbeelding. Deze fouten zijn in het vast te stellen Chw bestemmingsplan zo veel mogelijk hersteld.
- c. De wijzigingen in het bestemmingsplan die gevolgen hebben voor het pand Brink 90 zijn niet bewust opgenomen. De wijzigingen zullen dan ook in het vast te stellen Chw bestemmingsplan weer worden hersteld.
 1. Door de samenvoeging van de diverse bestemmingsplannen zijn ook de begripsomschrijvingen gestandaardiseerd. Hierdoor is het inderdaad ontstaan dat congres- en vergaderaccommodaties niet langer toegestaan zijn binnen de functie Kantoor. Wij nemen de zienswijze van reclamant over door de begripsomschrijving aan te passen met de toevoeging van "waaronder congres- en vergaderaccommodaties". Omdat deze toevoeging echter niet zondermeer wenselijk is op het bedrijventerrein, is de

functie Kantoor – bedrijventerrein aangemaakt waarin congres- en vergaderaccommodaties niet toegelaten zijn binnen de functie kantoor, mits deze zich bevinden op het bedrijventerrein.

2. De mogelijkheid om na verlening van een omgevingsvergunning een ambachtelijk bedrijf te vestigen op de begane grond en in de kelder is per abuis vervallen en zal weer worden opgenomen. De functie 'Ambachtelijk bedrijf – begane grond en kelder afwijking' zal op de verbeelding worden opgenomen.
3. De functie wonen op de verdieping is per abuis niet opgenomen. Op de verbeelding wordt alsnog de functie 'wonen – verdieping' opgenomen.
4. In de regels voor de horecagebieden is alsnog opgenomen in welk deel van het pand de functie is toegelaten. De regels worden als volgt geformuleerd, waarbij hieronder horecagebied 2 als voorbeeld is genomen:

Ter plaatse van de functie Horecagebied - 02 is toegelaten:

a. horecabedrijven in de categorie 2a, 2b, 3a of 3b (zoals beschreven in Bijlage 6 Staat van horeca-activiteiten);

1. er zijn maximaal 16 horecabedrijven toegestaan;

- *indien er sprake is van een uitbreiding van een bestaand horecabedrijf met een naastgelegen pand (horizontaal) wordt deze uitbreiding tot een uitbreiding van het aantal horecabedrijven gerekend.*

2. deze functie is alleen toegestaan op de begane grond (eerste bouwlaag) en in de kelder (onderbouw);

3. met dien verstande dat in de kelder geen zelfstandig horecabedrijf mag worden gevestigd.

In het horecabeleid 2009-2014 was opgenomen dat in de kelder alleen ondergeschikte horeca mogelijk was. In de actualisatie van het horecabeleid (2016) is dit principe losgelaten. Wel is in het beleid de voorwaarde gesteld dat de kelder onderdeel uitmaakt van het op de begane grond gevestigde horecabedrijf. In onderhavig bestemmingsplan is dit vertaald door de voorwaarde op te nemen dat in de kelder geen zelfstandig horecabedrijf mag worden gevestigd.

Voor de functie Horeca-3b is niet opgenomen in welk deel van een pand deze functie mag plaatsvinden. Horeca 3b is dan ook in het gehele pand toegelaten, maar blijft een ondergeschikte functie door het opnemen van een oppervlaktebeperking en de voorwaarden dat geen eigen toegang en geen terrassen zijn toegelaten.

In de regels voor horecagebied 01 is de afwijking voor het toelaten van een (niet zelfstandig) horecabedrijf op de verdieping toegevoegd.

5. In het bestemmingsplan Binnenstad is in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - voorterrein': (semi)particuliere stoepen en opgangen toegestaan zijn. Echter worden lang niet alle locaties aangeduid waar dergelijke stoepen en opgangen aanwezig zijn. Er is voor gekozen om alle bestaande (semi)particuliere stoepen en opgangen bij recht in het bestemmingsplan op te nemen binnen een algemene regel:

287.2 Bestaande stoepen, opgangen, loopbruggen, trappen, balkons, galerijen

a. In die gevallen dat bestaande (semi-)particuliere stoepen en opgangen rechtens gebouwd zijn, mogen deze in stand blijven, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd.

b. [...]

- d. In 2016 is de gemeente gestart met een inventarisatie en waardering van het cultuurhistorisch erfgoed in de gemeente. Dit heeft geleid tot een Erfgoedkaart gemeente Deventer met bijbehorende rapportage inventarisatie en waardering. Deze erfgoedkaart is nog niet vastgesteld. Wel is besloten om als experiment een aantal beschermenswaardige gevels in het bestemmingsplan aan te wijzen. Dit heeft geresulteerd in de betreffende planregel voor

ensembles. In de bijlage bij de planregel is de beschrijving en waardering van de betreffende ensembles opgenomen. De regels voor bescherming van het Beschermd Stadsgezicht zoals deze opgenomen waren in het bestemmingsplan Binnenstad zijn geheel overgenomen in het Chw bestemmingsplan. In de algemene regels binnen de dubbelbestemming Beschermd Stadsgezicht is opgenomen dat voor alle gevallen waarvoor een omgevingsvergunning nodig is dient vooraf een advies te worden gevraagd aan de planadviesraad monumenten en beschermd stadsgezicht. Hierbij zal, afhankelijk van de locatie en de aard van het geval ook gekeken worden naar de gevolgen voor de cultuurhistorische waarde van de gevelwand. Door het toevoegen van een planregel voor specifieke ensembles wordt de bescherming van het overige stadsgezicht niet beperkt.

- e. Zoals aangegeven is het aanwijzen van een aantal ensembles een experiment. Met dit experiment wordt vooruitgelopen op vaststelling van de Erfgoedkaart. In de 'rapportage inventarisatie en waardering' bij de Erfgoedkaart is opgenomen welke cultuurhistorische waarden per pand aanwezig zijn. Op dit moment worden deze panden publiekrechtelijk niet of nauwelijks beschermd. De nieuwe Omgevingswet maakt het mogelijk om voor deze panden wel een bepaalde bescherming op te nemen in het toekomstige Omgevingsplan. Het opnemen van cultuurhistorische waarde met een bepaald beschermingsniveau in het omgevingsplan is een project waar we in de komende jaren mee verder zullen gaan. Onderdeel hiervan is het vaststellen van de Erfgoedkaart. In dit traject zal ook de nodige participatie gaan plaatsvinden.
- f. In het bestemmingsplan 'Binnenstad herziening Kop van de Brink' is op Brink 90 de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beschermde gevelwand 1' opgenomen. Deze aanduiding bepaalt dat onder andere dat de gevel een verticale gevelindeling dient te hebben. Uitzondering wordt gemaakt voor de gevels van de eerste bouwlaag van gebouwen binnen de bestemmingen Centrum - Kernwinkelgebied 1 en Centrum - Kernwinkelgebied 2. Brink 90 heeft in het bestemmingsplan 'Binnenstad herziening Kop van de Brink' de bestemming 'Centrum - Kernwinkelgebied 1'. Dit betekent dat de verticale gevelindeling alleen van toepassing is op de verdieping. In het bestemmingsplan Binnenstad wordt dit verklaard door dat de winkels in het kernwinkelgebied hiermee de mogelijkheid hebben tot het realiseren van etalages. Dat de verplichting tot het realiseren van een verticale gevelindeling niet opgenomen is op de begane grond, neemt niet weg dat er door de planadviesraad wel geadviseerd kan worden om een verticale gevelindeling op de begane grond te realiseren of te behouden. Omdat het Chw bestemmingsplan een in basis conserverend bestemmingsplan is, is de bestaande planologische regeling overgenomen. Er zijn dan ook geen wijzigingen aangebracht in de locaties of de waardering van de beschermde gevelwanden, uitgezonderd het eerder benoemde experiment van het opnemen van ensembles. In het traject tot het vaststellen van de Erfgoedkaart staat het reclamant vrij om zijn wensen aan te geven voor het al dan niet extra beschermen van bepaalde waarden van het pand Brink 90.

Functietoekenning en horecaquota

- g. Het toekennen van de specifieke functies aan panden komt voort uit het uitgangspunt dat het in hoofdlijnen een conserverend bestemmingsplan is. Al in het bestemmingsplan Binnenstad en de daaropvolgende herzieningen was sprake van het aanwijzen van specifieke functies op bepaalde locaties. Dit is in dit bestemmingsplan niet anders.
- h. In de omgevingsvisie wordt wel erkend dat de binnenstad naast de centrumfunctie veel te bieden heeft als woonmilieu. De opgave is om een sterkere woonfunctie in de binnenstad hand in hand te laten gaan met het vergroten van de levendigheid en aantrekkingskracht. Naar aanleiding van de reacties op de Ontwerp Omgevingsvisie en gesprekken met diverse partijen is de afweging gemaakt dat we als gemeente ruimte willen geven aan het wonen op de plint in de Smedenstraat (deel van ING richting Stadspoortgarage), bij het Broederenplein, bij Achter de Broederen en het Grote Kerkhof. Dit zal verwerkt worden in de vast te stellen omgevingsvisie. In de overige straten in het dwaalmilieu, in het specifiek de Overstraten en de Nieuwstraat wordt wonen op de plint vooralsnog niet toegestaan. Ook in de kernwinkelgebieden is wonen op de begane grond niet toegestaan. Een van de uitgangspunten van het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen is het conserveren van de bestaande planologische situatie. Het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen zal zich na vaststelling verder doorontwikkelen, waarbij onder andere de beleidskeuzes uit de omgevingsvisie verwerkt zullen worden. Ook het onder voorwaarden toestaan van

woningen op de begane grond op bepaalde locaties in de binnenstad is hier onderdeel van. Dit geldt echter niet voor de locatie van Brink 90.

- i. In het ontwerp Chw bestemmingsplan “Deventer, stad en dorpen” wordt het aantal horecabedrijven voor het horecagebied 1 en het horecagebied 2 inderdaad niet begrensd. Ten tijde van het ontwerp Chw bestemmingsplan werd vooruitgelopen op de vaststelling van de bestemmingsplannen “Binnenstad, wijziging horecaquota Brink en Grote Kerkhof” en “Binnenstad, herziening Kop van de Brink, wijziging horecaquota”, waarin uitvoering werd gegeven aan het horecabeleid tot het loslaten van het maximumstelsel aan horecabedrijven op de locaties Brink, Grote Kerkhof en Kop van de Brink. Bij uitspraak van 23 oktober 2019 is het bestemmingsplan ‘Binnenstad, herziening Kop van de Brink, wijziging horecaquota’ geheel vernietigd en is het bestemmingsplan ‘Binnenstad, herziening Kop van de Brink, wijziging horecaquota’ vernietigd voor zover het betreft de plandelen die betrekking hebben op horecagebied ‘Concentratiegebied de Brink’. Door de uitspraak zijn in de horecagebieden 1 en 2 het maximaal aantal horecabedrijven weer van toepassing. In het vast te stellen Chw bestemmingsplan is voor Horecabied-01 bepaald dat het maximum aantal horecabedrijven 35 betreft. Voor Horecagebied-02 is een maximum van 16 horecabedrijven opgenomen.
- j. Aangezien in het vast te stellen Chw bestemmingsplan het aantal horecabedrijven voor het Horecagebied-01 en het Horecagebied-02 weer is teruggebracht, is het niet nodig om inhoudelijk in te gaan op de argumenten van reclamant tegen het niet begrenzen van het aantal horecabedrijven.

Conclusie

De zienswijze geeft deels aanleiding tot het aanpassen van de verbeelding van het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen door op het pand Brink 90 de functies functie ‘Ambachtelijk bedrijf – begane grond en kelder afwijking’ en functie ‘wonen – verdieping’ op de verbeelding op te nemen.

Het begrip kantoor is aangepast door congres- en vergaderaccommodaties toe te voegen aan de begripsomschrijving. Omdat deze functie niet zondermeer op het bedrijventerrein wenselijk is, is de functie Kantoor – bedrijventerrein aangemaakt waarin congres- en vergaderaccommodaties niet toegelaten zijn binnen de functie kantoor.

De regels voor de horecagebieden worden aangevuld met de bepaling in welk deel van het pand de functie toegelaten is. Voor de horecagebieden 01 en 02 wordt het maximaal aantal horecabedrijven weer opgenomen. Voor deze locaties wordt toegevoegd dat een horizontale of verticale uitbreiding ook meetelt in het maximaal aantal toegelaten horecabedrijven.

In de algemene regels is in artikel 280.2 en artikel 281.1 een bepaling toegevoegd over het bouwen en het gebruik van bestaande (semi)particuliere stoepen en opgangen.

Zienswijze 24 (Deel B)

Samenvatting

De zienswijze richt zich tegen plandeel B.

In het ontwerpbestemmingsplan deel B, is de locatie Danzigweg 10, niet voorzien van de functie "*Organische chemische grondstoffenfabriek categorie 4.2*", alsook alle overige bestemmingsregels, welke recent het bij raadsbesluit van 24 april 2019 in het bestemmingsplan "Danzigweg 10 Deventer" zijn vastgesteld. Gelet op de publicatiedata van beide stukken, "vastgestelde bestemmingplan" en "ontwerpbestemmingsplan" hebben deze elkaar gekruist. Reclamant verzoekt de locatie alsnog op de juiste manier te bestemmen.

Beantwoording

Inderdaad is het bestemmingsplan Danzigweg 10 in het ontwerpbestemmingsplan niet opgenomen. Het bestemmingsplan is 14 juni 2019 onherroepelijk geworden. Het onherroepelijke bestemmingsplan zal worden opgenomen in het vast te stellen Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van de zienswijze door het overnemen van het inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan Danzigweg 10.

Zienswijze 25 (Deel D)

Samenvatting

De zienswijze richt zich tegen plandeel D.

- a. Reclamant geeft aan dat het bijgebouw van Molenstraat 1 op de plankaart door de erfgrens van Molenstraat 1 met Molenstraat 3 getekend is. Dit is niet conform de huidige situatie. Reclamant ziet de plankaart graag aangepast op dit punt.
- b. Met het oog op de toekomst van het bedrijf van reclamant verzoekt hij om enige verruiming van het bouwblok. De bebouwing van het complex op de hoek van de Molenstraat en Schoolstraat staat nagenoeg op de erfgrens. Hierdoor is er een strook onbebouwde en onbruikbare grond ontstaan. Op deze strook wil reclamant een uitbouw realiseren, waarmee het bebouwingspercentage nog wel onder de 60% blijft.
- c. Het dakvlak van de uitbouw is volgens reclamant dan tevens geschikt om gebruik te maken van zonnecollectoren. Hiermee kan het energieverbruik van het bedrijf worden teruggebracht en wordt een bijdrage geleverd aan een duurzame toekomst.
- d. De toekomstvisie van het bedrijf sluit aan bij de veranderingen welke ten grondslag liggen aan dit ter inzage liggende Ontwerp bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bevat de verruiming van functies in het centrum van Bathmen.

Beantwoording

- a. Het bouwvlak van de bebouwing aan Molenstraat 3 is inderdaad over de kadastrale perceelsgrens getekend. Vermoedelijk is vanaf de luchtfoto de bebouwing scheef ingetekend zonder daarbij te kijken naar de kadastrale grenzen. Het bouwvlak zal worden aangepast door deze aan de juiste zijde van de kadastrale grens te begrenzen.
- b. De uitbouw die reclamant wil realiseren valt onder de bepaling 'aan- en uitbouw', waarvoor in het bestemmingsplan in bouwregel-16 specifieke regels zijn opgenomen. Op het perceel mag het bebouwingspercentage 60% bedragen, waarbij de oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, bij een hoofdgebouw niet meer dan 75 m² mag bedragen. De afstand van aanbouwen en uitbouwen en bijgebouwen tot de onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens mag op bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 300 m² niet minder dan 1 m bedragen. Het bouwplan van reclamant voldoet niet aan deze bepalingen. Stedenbouwkundig gezien is het bouwplan van reclamant acceptabel. Besloten is om het bouwvlak op het perceel uit te breiden in de richting van de zijdelingse perceelsgrens, met een maximale goot- en bouwhoogte van 4 meter. Hierdoor kan de aanbouw gerealiseerd worden binnen de bepalingen van het bestemmingsplan. Reclamant zal nog wel een omgevingsvergunning aan moeten vragen voor de bouw van de uitbouw.
- c. Wij zijn verheugd om te vernemen dat reclamant van plan is om het dakvlak te voorzien van zonnecollectoren. Voor deze activiteit is geen omgevingsvergunning nodig, het bestemmingsplan is geen belemmering voor het uitvoeren van deze activiteit. Wij wensen reclamant dan ook veel succes toe bij het plaatsen van de zonnecollectoren.
- d. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de verbeelding door het bouwvlak van het perceel aan de Schoolstraat terug te leggen tot op de kadastrale perceelsgrens. Het bouwvlak van het perceel Molenstraat 3 wordt vergroot om de gewenste uitbouw te kunnen realiseren.

Zienswijze 26 (Deel A, B, C en D)

Samenvatting

De zienswijze richt zich tegen plandeel A, B, C en D.

- a. In de Regels onder paragraaf 1.94 Risicobron mist reclamant een tekst voor het aspect vervoer gevaarlijke stoffen alsmede het rangeren en/of het bevinden van gevaarlijke stoffen op het emplacement.
- b. Verder ontbreekt op de verbeelding de geluidscontour en zonering Spoor. De hiervoor benodigde gegevens kunt u vinden op www.geluidregisterspoor.nl. De hoogtelijnen kunnen worden aangevraagd bij het geluidproductieplafond-loket.

Beantwoording

- a. In de begripsbepaling werden een aantal voorbeelden genoemd wat onder andere kan worden verstaan onder een risicobron. Het is niet de bedoeling om een limitatieve opsomming te geven van risicobronnen. Om te voorkomen dat de voorbeelden als limitatieve opsomming wordt uitgelegd, is besloten de voorbeelden niet in de begripsbepaling op te nemen. De begripsomschrijving is teruggebracht tot “*een plaats of situatie waar risico's kunnen ontstaan*”. In de toelichting (paragraaf 3.2.2.2) zijn de voorbeelden wel benoemd. In deze tekst zijn ook de aspecten ‘vervoer gevaarlijke stoffen’ alsmede ‘het rangeren en/of het bevinden van gevaarlijke stoffen op het emplacement’ benoemd.
- b. Het opnemen van de geluidscontouren en zonering spoor is niet noodzakelijk. Het bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen betreft een op hoofdlijnen conserverend bestemmingsplan. In de huidige bestemmingsplannen zijn deze zones niet opgenomen. De contouren en zonering wordt op dit moment nog geregeld door middel van de Wet geluidhinder. Met het opstellen van het nieuwe omgevingsplan gaan we onderzoeken welke aspecten, waaronder geluidscontouren, opgenomen worden als werkingsgebied in het plan. Over deze aspecten gaan we te zijner tijd graag het gesprek aan met de betreffende partners.

Conclusie

De zienswijze leidt tot het aanpassen van de begripsbepaling ‘Risicobron’ en het aanvullen van de toelichting.

Zienswijze 27 (Deel A)

Samenvatting

De zienswijze richt zich tegen plandeel A.

Met betrekking tot het perceel Oranjelaan 63b Diepenveen heeft de eigenaar van het perceel de volgende vragen/opmerkingen:

- a. Voor het perceel is een Omgevingsvergunning Regulier voor Exploitatie Horeca (Categorie 2B) verleend. In dit bestemmingsplan is de vrijstelling voor het horecabedrijf niet als bestemming opgenomen.
- b. Het perceel Oranjelaan 63B behoort nu niet tot de dorpskern/centrumgebied van Diepenveen. Kunnen de functionele mogelijkheden op het perceel Oranjelaan 63B te Diepenveen verruimd worden, waarbij aangesloten wordt bij de functies zoals zijn opgenomen in het centrumgebied van Diepenveen?
- c. Op dit moment zit er bij het restaurant geen terras. In de toekomst zou ik dat wel graag willen hebben. Het verzoek is om op basis van het toekomstig omgevingsplan het hebben van een terras bij ons restaurant tot de mogelijkheden te laten behoren.

Beantwoording

- a. Inderdaad is er een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van een pizzeria, döner en grillroom (horecabedrijf categorie 2b) op het perceel Oranjelaan 63b te Diepenveen (d.d. 2 februari 2017, nr O&V/1909882). In het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen zal de vergunning verwerkt worden door op de verbeelding de functie 'Horeca – 2b begane grond' toe te voegen aan het perceel Oranjelaan 63b Diepenveen.
- b. In het huidige bestemmingsplan "digitalisering analoge bestemmingsplannen" is het centrumgebied van Diepenveen in het zuiden begrensd tot Oranjelaan 75. De panden Dorpsstraat 63 b en c hebben in het bestemmingsplan een gemengde bestemming. Hierbinnen zijn wel meerdere functies toegestaan, maar deze zijn niet gelijk aan de mogelijkheden binnen het centrumgebied. In de ontwerp-omgevingsvisie is het gebied vanaf ongeveer de brandweer aan de Dorpsstraat tot aan het Kulturhus aan de Dorpsstraat opgenomen als 'gemengd dorpsmilieu'. In het gemengd dorpsmilieu is de toename van de functies wonen, dienstverlening, maatschappelijk, horeca, cultuur en ontspanning en natuur en ecologie mogelijk. Toename van kantoren, bedrijven, detailhandel is mogelijk onder voorwaarden. Een van de uitgangspunten van het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen is het conserveren van de bestaande planologische situatie. Indien we voor het centrum van Diepenveen de keuze zouden maken om het gemengd dorpsmilieu uit de ontwerp-omgevingsvisie over te nemen, en daarbij een planologische verruiming van functies op te nemen, dan zouden we dit ook voor de andere centrumgebieden moeten doen. Omdat de omgevingsvisie nog niet is vastgesteld door de gemeenteraad wordt er voor gekozen om op dit punt niet vooruit te lopen op dit beleidsvoornemen uit de ontwerp-omgevingsvisie. Het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen zal zich na vaststelling verder doorontwikkelen, waarbij onder andere de beleidskeuzes uit de omgevingsvisie verwerkt zullen worden. Ook het verruimen van de functies binnen het gemengd dorpsmilieu is hier onderdeel van.
- c. Door het mogelijk maken van de functie 'Horeca – 2b begane grond' op het hele perceel mag ook de buitenruimte gebruikt worden voor deze functie. Dit houdt in dat het bestemmingsplan het hiermee mogelijk maakt om ook terrassen te maken ten behoeve van het restaurant. Overigens blijft het wel noodzakelijk om voor het terras een terrasvergunning aan te vragen.

Conclusie

De zienswijze leidt tot het aanpassen van de verbeelding van het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen door het opnemen van de functie 'Horeca – 2b begane grond' op het perceel Oranjelaan 63b te Diepenveen.

Verder wordt in de functieregels opgenomen dat terrassen zijn toegestaan binnen de horecafuncties (uitgezonderd Horeca-3b, dit betreft ondersteunende horeca waar terrassen niet zijn toegestaan).

Zienswijze 28 (Deel D)

Samenvatting

De zienswijze richt zich tegen plandeel D.

- a. Reclamant is het niet eens met de functiemenging zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen". Het maakt geen verschil dat de bouwmogelijkheden niet veranderen. De functiemenging gaat ten koste van zijn woon- en leefgenot.
- b. Tussen reclamant en de gemeente is een overeenkomst gesloten, welke is opgenomen in de brief van 14 september 2016. Reclamant wil dat de gemeente zich houdt aan deze overeenkomst.
- c. Reclamant verzoekt om het plangebied van het Meesterspad uit het plangebied van het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen" te knippen. Het bestemmingsplan Meesterspad wordt weliswaar wel eerder vastgesteld, de ontwikkeling kan dan op basis van dat plan wel doorgang vinden, maar reclamant wil eerst zekerheid over de toekomstige functies voordat hij akkoord gaat met de kavelruil.

Beantwoording

- a. In de omgevingsvisie is het centrum van Bathmen aangeduid als 'gemengd dorpsmilieu'. Toename van de functies wonen, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, horeca, cultuur en ontspanning en natuur en ecologie is hier mogelijk. Voor de functies kantoren, bedrijven en detailhandel is toename mogelijk onder voorwaarden. Tevens is het volgende opgenomen: *"We willen de beschikbaarheid van voorzieningen op peil houden. We geven ontwikkelingsruimte in het gebied Schoolstraat, Brink, Dorpsstraat en Molenstraat. Concentratie en functiemenging zijn belangrijk. Zittende en nieuwe ondernemers kunnen daardoor investeren met perspectief. We verwachten geen grote groei van het aantal ondernemingen, maar de concentratie kan ook ontstaan door verplaatsingen elders uit het dorp."*
Om de concentratie en functiemenging mogelijk te maken is in het bestemmingsplan nu ook voor het centrum van Bathmen mogelijk gemaakt dat bepaalde functies onderling uitwisselbaar zijn. De bouwregels blijven zoals bestaand, wat betekent dat de verruiming geen mogelijkheden biedt voor het uitbreiden of wijzigen van bebouwing, alle functies dienen binnen de bestaande bebouwing gevestigd te blijven. Hiervoor is gekozen omdat in het centrum van Bathmen ook een belangrijke cultuurhistorische identiteit heeft. Om hier grip op te kunnen houden dient voor aanpassingen van bebouwing die niet passen in de bouwregels alsnog een aparte planologische procedure doorlopen te worden.
Voor wat betreft de locatie Meesterspad is bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan een andere keuze gemaakt, daarom wordt voor deze percelen de onlangs vastgelegde situatie overgenomen. Zie ook de beantwoording onder punt c.
- b. De locatie Meesterspad betreft een gemeente ontwikkellocatie waar onder andere een aantal woningen worden gerealiseerd. Om de ontwikkeling tot uitvoer te kunnen brengen was medewerking nodig van reclamant, onder meer vanwege een benodigde grondruil. De gemeente heeft hiertoe met reclamant afspraken gemaakt welke zijn vastgelegd in een overeenkomst. Hierin is onder andere het volgende opgenomen:
"[...] De grondruil wordt uitgevoerd pas nadat de wijziging van het bestemmingsplan voor dit gebied onherroepelijk is geworden, zodat u zekerheid hebt over de bestemming. Volledigheidshalve melden we dat het hier een wijziging naar bestemmingsplan wonen betreft met als uitgangspunt niet gestapelde bouw. Deze overeenkomst wordt ontbonden indien in het te wijzigen bestemmingsplan uiteindelijk niet voldaan wordt aan het uitgangspunt van niet-gestapelde bouw."
Ter uitvoering van deze overeenkomst is het bestemmingsplan Meesterspad opgesteld. Dit bestemmingsplan is niet in het Chw ontwerpbestemmingsplan overgenomen, omdat het plan ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan nog niet vastgesteld was. Inmiddels is het bestemmingsplan Meesterspad op 10 juli 2019 door de gemeenteraad vastgesteld en op 29 augustus 2019 onherroepelijk geworden. Besloten is om het nieuwe bestemmingsplan Meesterspad als geheel over te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan en op deze locatie dan ook niet de verbreding van de functies zoals bedoeld onder punt a. door te voeren.

- c. Het bestemmingsplan Meesterspad wordt als zodanig overgenomen in het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen. In de besluitvorming omtrent de vaststelling van het Meesterspad is in het raadsvoorstel het volgende opgenomen: *“Vanwege een benodigde grondruil om dit plan mogelijk te maken, is met een particuliere eigenaar overeengekomen dat percelen (hoofdzakelijk) de bestemming 'Wonen' krijgen. Deze eigenaar is akkoord met het bestemmingsplan Meesterspad, zoals dat nu ter vaststelling voorligt. Tegelijkertijd is het Chw bestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen' in procedure. In dit ontwerp-bestemmingsplan zijn voor de locatie Meesterspad meer functies opgenomen dan in het bestemmingsplan Meesterspad. Hier is de betrokken eigenaar het niet mee eens en heeft tegen het Chw bestemmingsplan een zienswijze ingediend. Om gevolgen voor de grondruil te voorkomen (en dus de realiseerbaarheid van het plan te waarborgen) is het voorstel het bestemmingsplan Meesterspad 1-op-1 over te nemen bij de vaststelling van het Chw bestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen'.”* Hier wordt in deze zienswijzennota en door de opgenomen wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan aan voldaan.

Conclusie

De zienswijze leidt tot het aanpassen van de verbeelding door het overnemen van het recent onherroepelijk geworden bestemmingsplan Meesterspad.

Zienswijze 29 (Deel A, B, C en D)

Samenvatting

De zienswijze richt zich tegen plandeel A, B, C en D.

- a. Reclamant adviseert om het ontwerp bestemmingsplan samen met de partners breder uit te werken.
- b. Het begrip Bevi's is onbekend. Het gaat om Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. Ook wel "Bevi inrichtingen" genoemd.
- c. Reclamant geeft naar aanleiding van artikel 1.24 aan dat er ook nog andere risicovolle bedrijven zijn dan gasontvangststations en windturbines die niet onder Bevi vallen maar wel risicocontouren hebben.
- d. In artikel 156.1 is opgenomen dat een verkooppunt motorbrandstoffen met LPG toegestaan is met daaraan ondergeschikt een autowasserij, een en ander met uitzondering van bevi's, behoudens de bestaande, zodanige bedrijven met de bestaande risicobronnen. Reclamant geeft aan dat LPG tankstations ook onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) vallen.
- e. In artikel 224.1, artikel 237.1 en artikel 238 is de voorwaarde opgenomen dat moet worden voldaan aan de normen met betrekking tot externe veiligheid. Reclamant geeft aan dat externe veiligheid normering bestaat uit plaatsgebonden risico en groepsrisico. Van het plaatsgebonden risico (PR10-6) kan bij beperkt kwetsbare objecten gemotiveerd worden afgeweken van de norm. Het groepsrisico moet worden verantwoord door het bevoegd gezag. Dit is geen harde norm.
- f. In artikel 275.3 is een wijzigingsbevoegdheid voor 'Wijziging toevoeging, uitbreiding en verplaatsing bevi'. In deze wijzigingsbevoegdheid worden voorwaarden opgenomen waarin gesproken wordt van kwetsbare objecten. Reclamant geeft aan dat deze bepalingen aangevuld dienen te worden met de term 'zeer kwetsbare objecten'. Dit is een nieuwe categorie voor ziekenhuizen, bejaardentehuizen etc.

Beantwoording

Door het toevoegen van enkele artikelen in het vast te stellen bestemmingsplan worden de volgende artikelen vernummerd:

- artikel 1.24 (Bevi) wordt 1.25,
 - artikel 156 (Verkooppunt motorbrandstoffen met LPG) wordt artikel 161,
 - artikel 224 (Wetgevingszone - wijzigingsgebied 10) wordt artikel 236
 - artikel 237 (Wetgevingszone - wijzigingsgebied 08) wordt artikel 235
 - artikel 238 (Wetgevingszone - wijzigingsgebied 09) is verwijderd
 - artikel 275.3 (Wijziging toevoeging, uitbreiding en verplaatsing bevi) wordt artikel 283.3.
- a. Het huidig Chw bestemmingsplan betreft een in basis conserverend plan. Met het opstellen van het nieuwe omgevingsplan gaan we onderzoeken hoe we om moeten gaan met bepaalde milieuaspecten, waaronder externe veiligheid. Hierover gaan we te zijner tijd graag het gesprek aan met de betreffende partners.
 - b. Het begrip zal in het bestemmingsplan aangepast worden. In de regels is de term 'bevi's' aangepast naar 'Bevi inrichtingen'.
 - c. In de begripsbepaling werd als bevi (nu: Bevi inrichting) een verwijzing gemaakt naar het Besluit externe veiligheid inrichtingen, waarbij dit werd aangevuld door het benoemen van twee inrichtingen die niet onder de werking van dit besluit vallen. Om te voorkomen dat dit gezien wordt als limitatieve opsomming, is besloten deze inrichtingen niet meer in de begripsbepaling op te nemen. De begripsomschrijving is teruggebracht tot "*bedrijf zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen*".
De genoemde inrichtingen – gasontvangstation en windturbines – kennen op de verbeelding wel de functie 'risicobron'.
 - d. Inderdaad vallen LPG tankstations onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi). De toevoeging van de bepaling dat *Bevi inrichtingen niet zijn toegelaten, behoudens de bestaande, zodanige bedrijven met de bestaande risicobronnen* is overbodig. De bepaling wordt dan ook weggelaten uit de functieregel. De LPG tankstations hebben ter plaatse van de LPG vulpunten allen de functie 'Risicobron'.

- e. In de genoemde artikelen zijn bevoegdheden opgenomen voor het wijzigen van de ter plaatse toegelaten functies naar andere functies, zoals Wonen. Het is de bedoeling dat bij de wijziging van de functies naar een kwetsbare functie zoals Wonen ook onderzocht wordt wat de gevolgen zijn voor het aspect externe veiligheid. Het gaat hier inderdaad niet om harde normen, maar om een beleidsafweging van de gemeente, waarin het aspect externe veiligheid in ieder geval wordt meegenomen.
- f. De term 'zeer kwetsbare objecten' is in de huidige regelgeving (Besluit externe veiligheid inrichtingen) nog niet opgenomen. De term is opgenomen in het in voorbereiding zijnde Besluit kwaliteit leefomgeving. Het gaat hierbij om zeer kwetsbare gebouwen, zoals basisscholen, scholen voor minderjarigen met een lichamelijke of geestelijke beperking, gezondheidszorg met bedgebied (ziekenhuizen en verpleeghuizen), kinderopvang met slaapgelegenheid en gevangenissen. De gebouwen in deze categorie vallen nu nog onder de categorie kwetsbare objecten zoals bedoeld in het Bevi. In het Chw bestemmingsplan wordt nog gebruik gemaakt van de termen uit het Bevi. In dit Chw bestemmingsplan wordt het nieuwe BKL nog niet opgenomen. De term 'zeer kwetsbaar' zal vooralsnog niet in het Chw bestemmingsplan opgenomen worden. In de doorontwikkeling van het Chw bestemmingsplan zal in overweging genomen worden welke onderdelen uit het BKL wel worden opgenomen, vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Conclusie

De zienswijze leidt tot het deels aanpassen het Chw bestemmingsplan. In de planregels wordt de term 'bevi's' aangepast naar 'bevi inrichtingen', de begripsomschrijving wordt eveneens aangepast. In de functieregel Verkoop punt motorbrandstoffen met LPG wordt de verwijzing naar bestaande bevi inrichting verwijderd.

Vooroverlegreactie

Door het Waterschap Drents Overijsselse Delta is een vooroverlegreactie ingediend. Hierin worden de volgende punten benoemd:

Samenvatting

- a. De dubbelbestemmingen Waterstaat-waterkering en de gebiedsaanduiding Vrijwaringszone – dijk overlappen, deze graag aanpassen zodat de vrijwaringszone aansluit op het waterstaatswerk/ waterkering, maar niet overlapt waardoor er sprake is van dubbelbepalingen.
- b. Verzoek om de regels van Vrijwaringszone-dijk graag over te nemen van het bestemmingsplan Rubensstraat e.o., waarin de invulling van de bouwregels en (vergunning/melding plichtige) werkzaamheden goed zijn verwerkt;
- c. De regels van de dubbelbestemming Waterstaat-waterkering zijn momenteel lichter dan de vrijwaringszone-dijk. Dat zou niet het geval moeten zijn. Het belang van het waterschap ligt met name bij het waterstaatswerk/ waterkering zelf en niet zozeer de vrijwaringszone. Voor de regels van de dubbelbestemming Waterstaat-waterkering graag aansluiten bij de regels van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-dijk'.
- d. Het is niet duidelijk ter bescherming van welk werk de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone-waterstaatswerk' ter hoogte van de Schipbeek is opgenomen. De zone loopt namelijk niet parallel aan Schipbeek of de A1. Daarnaast zijn de regels sterk beperkend, vergelijkbaar met de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering. Wanneer dit enkel is opgenomen ten behoeve van een watergang, is dit volgens het waterschap onnodig beperkend. Het waterschap zou eerder regels vergelijkbaar met de andere watergangen, gelegen in het stedelijke gebied, opnemen.
- e. Het is onduidelijk waarom de bouwregels onder de dubbelbestemmingen direct zijn ondergebracht en bij de functieregels/enkelbestemmingen losgekoppeld als aparte regel. Gevraagd wordt of het mogelijk is om dit op eenzelfde manier kan worden doorgevoerd.

Beantwoording

- a. De dubbelbestemming Waterstaat-waterkering in het zuidelijk deel van het plangebied betreft de waterkering langs de Schipbeek. De dubbelbestemming dient alleen de kernzone van de waterkering te beschermen. De omliggende beschermingszone dient bestemd te worden als 'vrijwaringszone – dijk'. Deze bestemmingen/aanduidingen zijn inderdaad niet overlappend aan elkaar. De verbeelding wordt aangepast waarbij de betreffende dubbelbestemming en gebiedsaanduiding op elkaar aansluiten.
- b. De regels van Vrijwaringszone-dijk zijn gelijk aan die van het bestemmingsplan Rubensstraat e.o.
- c. In zowel de regels van de dubbelbestemming Waterstaat-waterkering als de vrijwaringszone-dijk is opgenomen dat alleen gebouwd mag worden ten behoeve van de waterkering danwel de vrijwaringszone. Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken om te kunnen bouwen ten behoeve van de andere ter plaatse toegelaten functie. Hiertoe is het nodig om vooraf advies in te winnen bij de betreffende bekeerder van de waterkering.
- d. De gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone-waterstaatswerk' betreft de beschermingszone langs de primaire kering van de A1. Omdat de A1 geen dijk is, is conform de Barro de aanduiding 'Vrijwaringszone-waterstaatswerk' opgenomen. De regels zijn gelijk aan de regels van de 'vrijwaringszone – dijk'.
- e. De bouwregels zijn inderdaad losgekoppeld van de toegelaten functies. Op een perceel is altijd slechts één bouwregel opgenomen, terwijl meerdere functies toegelaten kunnen zijn. In deze dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen kunnen ook bouwregels voorkomen. Deze bouwregels zijn altijd in afwijking of aanvulling op de bestaande bouwregel ter plaatse. Omdat de bouwregel in de dubbelbestemming of gebiedsaanduiding volledig samenhangt met de betreffende functie, is ervoor gekozen om deze vooralsnog niet los te koppelen. Wellicht wordt er in de doorontwikkeling van het Chw bestemmingsplan nog de keuze gemaakt om de systematiek aan te passen, hier zal de komende periode verder over nagedacht worden.

BIJLAGE 1 (bijlage bij zienswijze 8)

In onderstaande tabel is opgenomen op welke manier de functies uit het bestemmingsplan Boreel zijn vertaald in het nieuwe Chw bestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen'. Onderscheid is gemaakt tussen het oorspronkelijke kazernegebouw en de daarnaast gerealiseerde 'nieuwbouw':

'Kazernegebouw'



Afbeelding: In rood weergegeven het terrein behorend bij het winkelcentrum Boreel 'kazernegebouw'

Functie in bestemmingsplan Boreel (bestemming Centrum-1)	Specifieke gebruiksregel in bestemmingsplan Boreel (bestemming Centrum-1)	Hoe overnemen in Chw plan:
het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 10.2	-	<ul style="list-style-type: none"> • Wonen • Wonen-Gestapeld
zorgwoningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 4.4.1 onder a	-	Zorgwoningen zijn opgenomen binnen Wonen en Wonen-Gestapeld
detailhandel	-	Detailhandel
dienstverlening	-	Dienstverlening
horecabedrijven die in de van deze planregels deel uitmakende bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten zijn aangeduid als categorie 2b, 3a of 3b	<ul style="list-style-type: none"> • het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de horecacategorie 2b, zoals bedoeld in bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten, mag niet meer bedragen dan 4.000 m²; • het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de horecacategorie 3a, zoals bedoeld in bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten, mag niet meer bedragen dan 500 m²; 	<ul style="list-style-type: none"> • Horeca - 2b • Beperking in maximale oppervlakte aan horeca is niet meer opgenomen. Doordat horeca 2b (en daarmee ook categorie 31 en 3b) onbeperkt is toegelaten, is het niet meer nodig om specifiek te benoemen dat horeca categorie 3a is toegelaten.
kantoren	-	Kantoor
maatschappelijke voorzieningen	-	Maatschappelijk
sport	-	Sport
cultuur en ontspanning	-	Cultuur en Ontspanning
warenmarkten en standplaatsen	-	Op het hele terrein is detailhandel toegestaan, warenmarkten en standplaatsen passen hierbinnen

'Nieuwbouw':

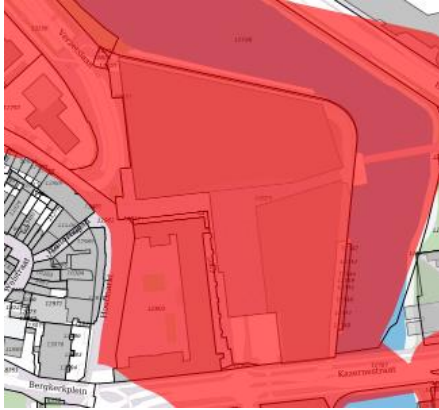


Afbeelding: In rood weergegeven het terrein behorend bij het winkelcentrum Boreel 'nieuwbouw'

Functie in bestemmingsplan Boreel (bestemming Centrum-2)	Specifieke gebruiksregel in bestemmingsplan Boreel (bestemming Centrum-2)	Hoe overnemen in Chw plan:
het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 10.2	-	<ul style="list-style-type: none"> • Wonen • Wonen-Gestapeld
zorgwoningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 4.4.1 onder a	-	Zorgwoningen zijn opgenomen binnen Wonen en Wonen-Gestapeld
grootschalige detailhandel	<ul style="list-style-type: none"> • het bedrijfsvloeroppervlak per grootschalige detailhandelsvestiging mag niet minder bedragen dan 1.000 m², met dien verstande dat het totale bedrijfsvloeroppervlak van de grootschalige detailhandel niet meer mag bedragen dan 15.500 m²; • in afwijking van het bepaalde onder a. zijn maximaal drie grootschalige detailhandelsvestigingen toegestaan met een bedrijfsvloeroppervlak van niet minder dan 700 m²; • onverminderd het bepaalde onder a. mag het totale bedrijfsvloeroppervlak in de branche supermarkt niet meer bedragen dan 3.500 m²; • Bij een omgevingsvergunning kan worden toegestaan dat: wordt afgeweken van het bepaalde in artikel 4.3 onder c waarbij wordt toegestaan dat het totale bedrijfsvloeroppervlak in de branche 'supermarkt' meer dan 3.500 m² bedraagt. 	Detailhandel - grootschalig met specifieke gebruiksregels zoals hiernaast bepaald. Ook de afwijking voor het verruimen van het totale bedrijfsvloer oppervlak van de branche supermarkt is overgenomen.
dienstverlening	-	Dienstverlening
horecabedrijven die in de van deze planregels deel uitmakende bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten zijn aangeduid als categorie 1a, 1b, 2a, 2b, 3a of 3b	<ul style="list-style-type: none"> • er mag maximaal één horecavestiging gerealiseerd worden in de horecacategorie 1a, 1b of 2a, zoals bedoeld in bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten; • het totale bedrijfsvloeroppervlak van de horecavestigingen, uitgezonderd de horecavestigingen ten behoeve van de functie 'familievermaak', mag niet meer bedragen dan 1.000 m²; 	<ul style="list-style-type: none"> • Maximaal 1 horecavestiging in categorie 1a • Onbeperkt horeca 2b • Geen familievermaak meer, geen beperking in oppervlakte.
kantoren	-	Kantoor
maatschappelijke voorzieningen	-	Maatschappelijk

sport	-	Sport
bioscoopcomplex, waaronder begrepen vergader- en conferentieruimten	-	Bioscoop valt binnen Cultuur en Ontspanning, vergaderruimte ed valt binnen horeca
cultuur en ontspanning	-	Cultuur en Ontspanning
familievermaak	<ul style="list-style-type: none"> • het totale bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van de functie 'familievermaak' mag niet meer bedragen dan 2.500 m² • onverminderd het bepaalde onder f. mag binnen de functie 'familievermaak' maximaal 830 m² worden gebruikt ten behoeve van een speelautomatenhal, met dien verstande dat deze speelautomatenhal ondergeschikt is aan en integraal onderdeel uitmaakt van de functie 'familievermaak'. • onverminderd het bepaalde onder f. mogen er ten behoeve van de functie 'familievermaak' maximaal twee horecavestigingen in de horecacategorie 2b, zoals bedoeld in bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten, gerealiseerd worden; in afwijking van het bepaalde onder d. en onverminderd het bepaalde onder f. mag een tweede horecavestiging in de horecacategorie 1a, 1b of 2a, zoals bedoeld in bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten, gerealiseerd worden, met dien verstande dat deze horecavestiging ondergeschikt is aan en integraal onderdeel uitmaakt van de functie 'familievermaak'. 	<ul style="list-style-type: none"> • Familievermaak valt onder de mogelijkheden binnen de functie Cultuur en Ontspanning. De beperking in het aantal m² is verwijderd. Cultuur en ontspanning is onbeperkt toegelaten. • Speelautomatenhal is apart geregeld, valt niet binnen de functie Cultuur en ontspanning. Voor de speelautomatenhal is wel opgenomen dat er maximaal 1 is toegestaan en dat hiervoor maximaal 850m² gebruikt mag worden. • Omdat we geen familievermaak meer hebben opgenomen is de beperking van het aantal horeca 2b vestigingen ook niet meer nodig om op te nemen. • Omdat we geen familievermaak meer op hebben genomen is het ook niet meer nodig om een afwijking op te nemen om een tweede horeca categorie 1a toe te laten die ondergeschikt is aan de functie familievermaak.
warenmarkten en standplaatsen	-	Op het hele terrein is detailhandel toegestaan, warenmarkten en standplaatsen passen hierbinnen

Op nagenoeg het hele terrein is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 4' van toepassing:



Afbeelding: In rood weergegeven de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4'

Artikel 247 Waarde - Archeologie – 4

247.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar toegelaten functie(s), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

247.2 Bouwregels

247.2.1 Vaststelling archeologische waarde

Onverminderd de andere op deze locatie voorkomende bouwregels, zoals opgenomen in hoofdstuk 3, 4, 5, 7, 8 en 9, is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- a. met een oppervlakte groter dan 200 m²;
- b. waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heiwerkzaamheden, dieper zijn dan 0,5 m onder maaiveld, en
- c. die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 247.1,

verplicht een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:

- a. het bouwen uitsluitend betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of
- b. de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

247.2.2 Koppelen voorschriften archeologisch rapport

Indien uit het in lid 247.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

247.2.3 Visuele waarneming (oppervlakte tussen 100 en 200 m²)

Indien de ingreep meer dan 100m² maar minder dan 200m² bedraagt kan aan de omgevingsvergunning de voorwaarde worden verbonden dat gelegenheid moet worden geboden voor een archeologische waarneming tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

247.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

247.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 247.1,
- b. over een oppervlakte groter dan 200 m²,

de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen;
- d. het aanbrengen van beplanting die dieper wortelt dan 0,50 m.;
- e. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen;
- h. het uitvoeren van sloopwerkzaamheden met een bodemversturende werking.

voor zover deze werken of werkzaamheden bodemverstoringen met een diepte van meer dan 0,50 m onder maaiveld tot gevolg hebben.

247.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 247.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en/of het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- c. indien op basis van door een deskundige uitgevoerd bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische monumenten of waarden aanwezig zijn;
- d. die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren van een bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
- e. waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan indien daarvoor geen vergunning vereist was;
- f. waarmee op grond van een omgevingsvergunning of ontgrondingvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding worden van het plan.

247.3.3 Archeologisch rapport

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 247.3.1 is verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij

- a. de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat;
- b. de werkzaamheden plaatsvinden over een oppervlakte groter dan 100m² maar kleiner dan 200 m².

247.3.4 Toepassingsvoorwaarden

De in artikel 247.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

247.3.5 Koppelen voorschriften

- a. Indien de ingreep meer dan 100m² maar minder dan 200m² bedraagt kan aan de vergunning het voorschrift worden verbonden tot het bieden van gelegenheid voor een archeologische waarneming tijdens de werkzaamheden.
- b. Indien uit het in artikel 247.3.3 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

247.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemmingsvlakken van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4' naar ligging te verschuiven of naar omvang te vergroten of te verkleinen en in voorkomend geval uit het plan te verwijderen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van gronden al dan niet behoudenswaardig zijn, niet langer aanwezig zijn of juist wel aanwezig blijken te zijn.

Verdere toegelaten functies zijn bepaald in hoofdstuk 8 gebiedsaanduidingen:



Afbeelding: In rood weergegeven de gebiedsaanduiding 'Evenementenlocatie'

Artikel 264 Evenementenlocatie

- 265.1 Toegelaten functies
- a. evenementen

Uit de huidige APV is overgenomen de bepaling over Uitstallingen:



Afbeelding: In rood weergegeven de gebiedsaanduiding 'uitstallingen'

Artikel 273 Uitstallingen

273.1 Uitstallingsverbod

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding Uitstallingen is het verboden om uitstallingen op of boven de weg te plaatsen of aanwezig te hebben.

273.2 Uitzonderingen

Het verbod zoals genoemd onder 1 geldt niet:

- a. voor andere uitstallingen dan reclameborden of reclamevlaggen, met dien verstande dat:
 - a. deze niet hoger zijn dan 2 meter
 - b. deze geplaatst worden of zijn binnen 0.60 meter vanaf de gevel van het winkel- of bedrijfspand waarop de uitstalling betrekking heeft.
- b. voor reclameobjecten, die bevestigd worden of zijn aan een winkel of bedrijfspand, met dien verstande dat:
 - a. deze voorwerpen uitsluitend tijdens de openingsuren van het bedrijf aan het pand bevestigd zijn,
 - b. niet verder uitsteken dan 0.30 meter vanaf de gevel,
 - c. gezamenlijk geen grotere oppervlakte hebben dan 0.80 m², voor zover deze bestaan uit reclamevoorwerpen;
 - d. niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand,
 - e. niet hoger hangen dan 3.50 meter boven de weg, maar in ieder geval niet hoger dan de grens tussen de begane grond en de eerste verdieping.
- c. op dagen en tijden dat en voor zover door het college op grond van artikel 2:24, tweede lid, APV vergunning is verleend aan een winkeliersvereniging voor het houden van een braderie.
- d. met dien verstande dat voor de winkelgebieden Boxbergerweg en Rielierweg tevens geldt dat te allen tijde een vrije beloopbare trottoirruimte dient over te blijven van 1,20 meter.

In het gebied is bouwregel – 32 van toepassing.

Bouwregel-32

214.1 Bouwregels

Ter plaatse van de 'Bouwregel-32' gelden de volgende regels:

214.1.1 Gebouwen

- c. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwwlak' worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot-en bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'kap' mag de bestaande dakvorm niet worden gewijzigd.

214.1.2 Overbouwing

In afwijking van het bepaalde in artikel 214.1.1 onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'overbouwing' tot de bestaande doorgangshoogte niet worden gebouwd, met dien verstande dat een draagconstructie ten behoeve van het hoofdgebouw wel is toegestaan.

214.1.3 Parkeergarage

In afwijking van het bepaalde in artikel 214.1.1 onder a. geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een parkeergarage buiten het bouwwak is toegestaan.

214.1.4 Plein

In afwijking van het bepaalde onder artikel 214.1.1 onder a. mag ter plaatse van de aanduiding 'plein' maximaal één vrijstaand gebouw worden opgericht, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte niet meer dan 100 m² bedraagt;
- b. de bouwhoogte niet meer dan 4,80 m bedraagt.

214.1.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten, zuilen, kunstwerken en reclamevoorzieningen mag niet meer bedragen dan 12 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwwak niet meer dan 1 m mag bedragen.

214.1.6 Hekwerk

In afwijking van het bepaalde in artikel 214.1.5 onder b dienen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hekwerk' de bestaande afmetingen te worden gehandhaafd.

214.1.7 Overkapping

In afwijking van het bepaalde in artikel 214.1.5 onder b is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' een overkapping of luifel toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangeduid.

214.1.8 Muur

In afwijking van het bepaalde in artikel 214.1.5 onder b is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - muur' een muur toegestaan tot een bouwhoogte van 5 meter;

214.2 Afwijken van de bouwregels

214.2.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 214.1.1 onder a en worden toegestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - voorterrein' een vrijstaand bijgebouw mag worden opgericht met een bouwhoogte van niet meer dan 5,50 m en een oppervlakte van niet meer dan 80 m²;
- b. artikel 214.1.1 onder a en worden toegestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - zijterrein' een aanbouw ter accentuering van een entree mag worden gebouwd, waarbij de diepte van de aanbouw niet meer mag bedragen dan 0,80m, de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4,80 m en de breedte van de aanbouw niet meer mag bedragen dan 4,2 m;

214.2.2 Toepassingsvoorwaarden

De in artikel 214.2.1 onder a en b genoemde omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend mits de planadviesraad monumenten en beschermd stadsgezicht advies heeft uitgebracht.

BIJLAGE 2 (bijlage bij zienswijze 10)

Artikel 244 Leiding – Hoogspanningsverbinding

244.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende toegelaten functie(s), mede bestemd voor:

- a. een hoogspanningsverbinding;

met de daarbij behorende

- b. belemmeringenstrook;
- c. voorzieningen.

244.2 Bouwregels

244.2.1 Algemeen

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bouwregels, zoals opgenomen in hoofdstuk 3, 4, 5, 7, 8 en 9, mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze dubbelbestemming;
- b. Op de tot 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze dubbelbestemming, zoals voor de hoogspanningsverbinding noodzakelijke masten of andere steunpunten.

244.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van masten of andere steunpunten ten behoeve van de hoogspanningsverbinding mag niet meer dan 40 m bedragen.

244.3 Afwijken van de bouwregels

244.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 244.2.1 en worden toegestaan dat de in de desbetreffende andere bouwregels genoemde bouwwerken mogen worden gebouwd.

244.3.2 Toepassingsvoorwaarden

De in artikel 244.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. hierdoor geen afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding;
- b. ter zake daarvan vooraf schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder is ingewonnen.

244.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

244.4.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in artikel 244.4.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de hierna aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en/of rooien van hoogopgaande beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van geluid- en andere wallen;
- c. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, ontginnen en ophogen;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- f. het slopen van opstallen;
- g. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- h. het aanleggen van een zonnepark;
- i. het permanent opslaan van goederen;
- j. het tijdelijk opslaan van brandbare stoffen en/of materialen.

244.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 244.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee op grond van een omgevingsvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden, waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan, indien daarvoor geen omgevingsvergunning vereist was.

244.4.3 Toepassingsvoorwaarden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 244.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding, en
- b. ter zake daarvan vooraf schriftelijk advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

BIJLAGE 3 (bijlage bij zienswijze 20)

In zienswijze 20 onder punt d. wordt door reclamant aangegeven dat er geen sprake zal zijn van archeologische waarden in het gebied. Onderstaande tekst geeft aan dat er in het gebied wel sprake kan zijn van een archeologische verwachtingswaarde.

Verwachtingskaart, archeologiebeleid en bestemmingsplannen

Het bestaande bestemmingsplan Havenkwartier 2012 is vastgesteld in 2012. In dit bestemmingsplan kent de locatie St. Olafstraat 3 en 3a geen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Dit bestemmingsplan is echter gebaseerd op oud archeologiebeleid, voor het bestemmingsplan uit 2012 gold de archeologische verwachtingskaart uit 2006 als uitgangspunt. In 2013 is voor de gemeente Deventer een nieuwe verwachtingskaart gemaakt. Deze verwachting is gebaseerd op de relatie tussen de geomorfologie (wijze waarop de ondergrond tot stand kwam) en de dichtheid aan archeologische vindplaatsen. Deze verwachting is vertaald in beleid. In 2015 is op basis van de archeologische verwachtingskaart uit 2013 een beleidskaart opgesteld en vastgesteld¹. Hierop zijn de verschillende archeologische verwachtingswaarden opgedeeld in zeven beleidscategorieën, met elk een eigen vrijstellingsdiepte en –grens. Voor de inhoudelijke onderbouwing van de archeologische beleidswaarden wordt verwezen naar de rapportages bij de verwachtingskaart² en de beleidskaart³. Bij een bestemmingsplanwijziging of een nieuw bestemmingsplan wordt altijd gebruik gemaakt van zo recent mogelijke archeologische informatie. In dit geval betekent dit dat de nieuwe archeologische verwachtingskaart uit 2013 en de in januari 2015 door de gemeenteraad vastgestelde beleidskaart het uitgangspunt vormen. De dubbelbestemmingen zoals opgenomen in bestemmingsplan Havenkwartier 2012 zijn daarmee komen te vervallen.

Geomorfologie en archeologische verwachting

De locatie van St. Olafstraat 3 en 3a bevindt zich in een gebied dat gekarteerd is als laatglaciaal en/of vroegholocene duincomplex (Afb. 1). Voor dit terreintype geldt een hoge verwachte dichtheid aan archeologische resten. Het glooiende rivierduinlandschap was een aantrekkelijke vestigingsplaats voor mensen in de prehistorie. In latere tijden is hier inderdaad zand aangebracht. Dit zand heeft een egaliserende en beschermende werking gehad. Egaliserend omdat bij het aanbrengen van het zand vermoedelijk vooral de lagere delen van het landschap (de dalen) zijn opgehoogd, waarbij de afdekkende laag op de hogere delen (de duinen) beperkt zal zijn. De afdekkende laag heeft als bijkomend punt dat deze juist beschermend werkt op eventueel aanwezige archeologische resten. Bodemingrepen zullen daardoor minder snel de archeologische lagen bereiken en verstoren. De aanwezigheid van een afdekkende laag duidt dus eerder op goede conserveringsomstandigheden voor de archeologische resten en een intact bodemarchief, dan dat de aanwezigheid van een zandlaag een negatief op de archeologische verwachting zou hebben. Voor een uitgebreide onderbouwing van de geomorfologische onderlegger en de archeologische verwachting, wordt verwezen naar de rapportage behorende bij de verwachtingskaart⁴.

Historische waarden

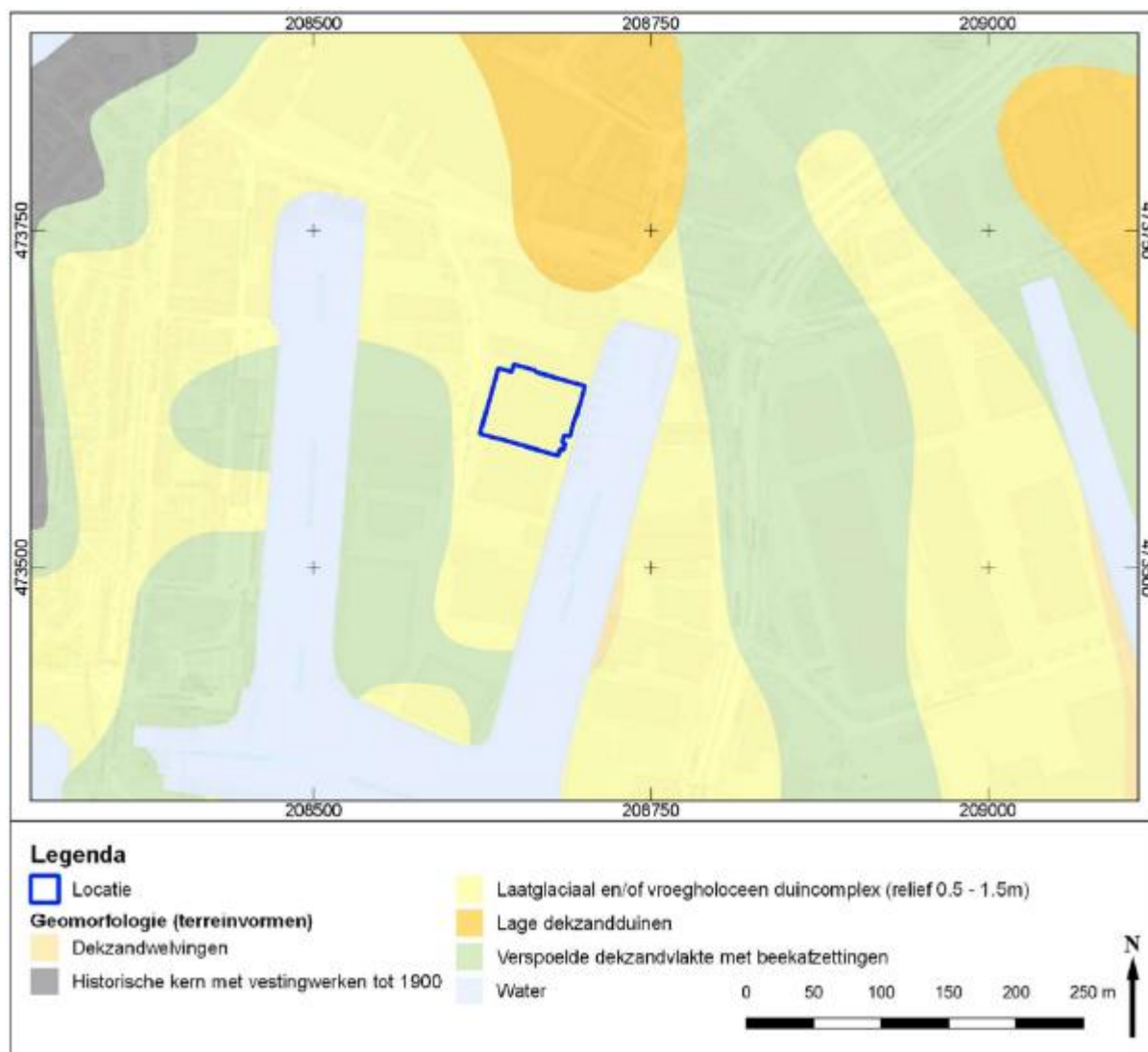
In het bestemmingsplan Havenkwartier 2012 is ten zuidwesten van de locatie St. Olafstraat 3 en 3a een cirkel te zien met een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Deze cirkel gebaseerd op historische informatie (bijvoorbeeld locaties van boerderijen, molens enz.). Deze historische informatie is bij het opstellen van de verwachtingskaart in 2013 kritisch bekeken en alleen die locaties zijn in de verwachtingskaart (en daarmee ook de beleidskaart) opgenomen die met enige zekerheid te plaatsen zijn.

1 Vermeulen, 2015

2 Willemse *et al.*, 2013

3 Vermeulen, 2015

4 Willemse *et al.*, 2013



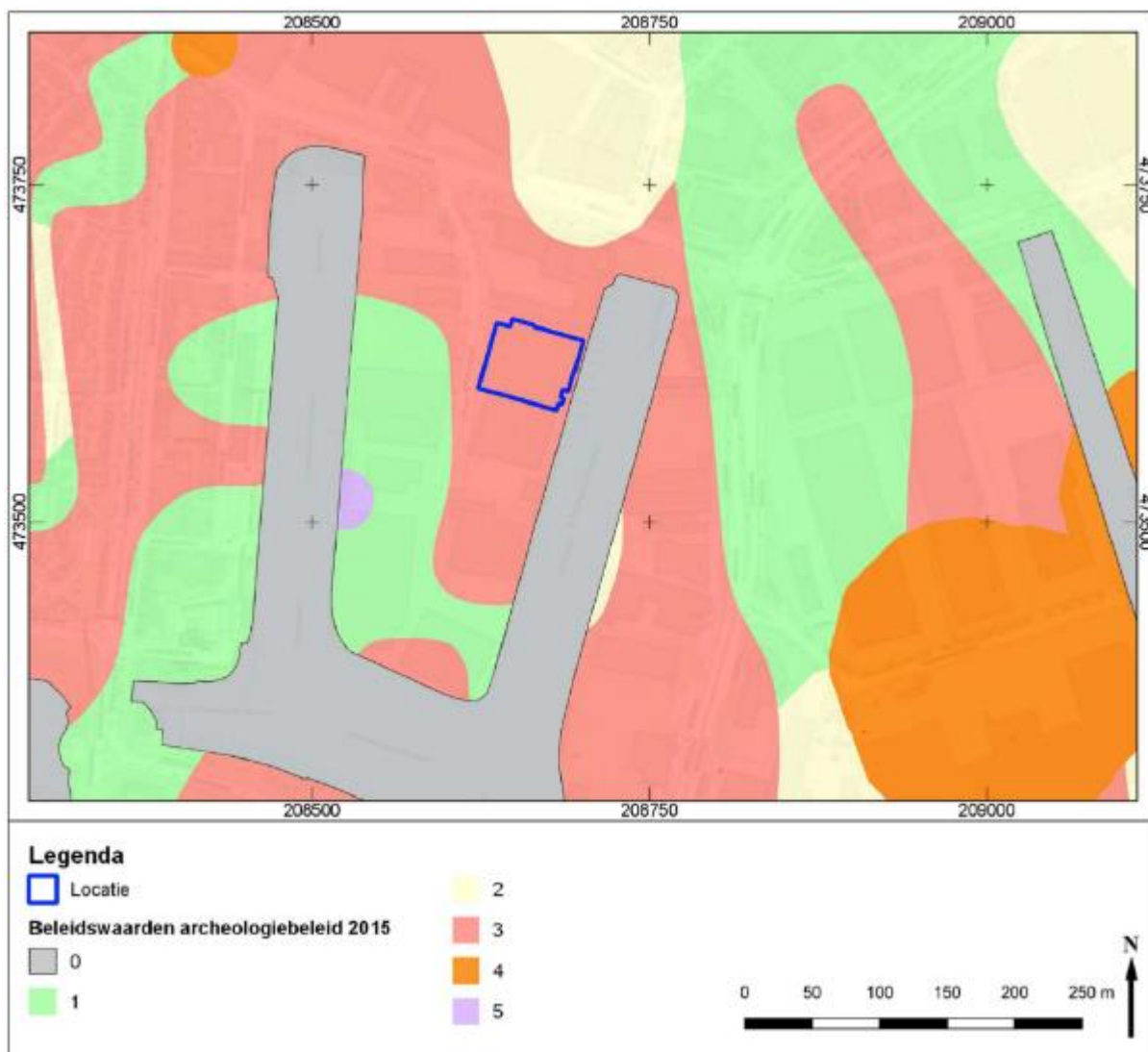
Afb. 1: De locatie St. Olafstraat 3 en 3a op de geomorfologische kaart van de gemeente Deventer.

Archeologie; van verwachting naar beleid

De landschappelijke en de historische verwachtingswaarden van een locatie, worden vertaald in het bestemmingsplan in de vorm van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. In het bestemmingsplan zijn dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' opgenomen voor de gebieden die op de beleidskaart een beleidswaarde 2 of hoger kennen. Er is voor gekozen om aan gronden met beleidswaarde 'Waarde - Archeologie 1' geen dubbelbestemming toe te kennen. De onderbouwing van de gehanteerde regels is beschreven in het achtergrondrapport bij de beleidskaart: 'Onderbouwing vrijstellingsgrenzen Archeologie. Van verwachting naar beleid'5.

In het archeologiebeleid 2015 heeft de locatie St. Olafstraat 3 en 3a op basis van de geomorfologie de beleidswaarde 'Waarde – Archeologie 3' (Afb. 3). Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 3' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 200 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 200 m² en 500 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

5 Vermeulen, 2015



Afb. 3: De locatie St. Olafstraat 3 en 3a op de archeologische beleidskaart van de gemeente Deventer.

Conclusie

Er is geen aanleiding om de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' te verwijderen. Bij een bestemmingsplanwijziging of een nieuw bestemmingsplan wordt altijd gebruik gemaakt van zo recent mogelijke archeologische informatie. In dit geval betekent dit dat de nieuwe archeologische verwachtingskaart uit 2013 en de in januari 2015 door de gemeenteraad vastgestelde beleidskaart het uitgangspunt vormen. Hierbij speelt de geomorfologische onderlegger een grotere rol. Daarbij heeft de afdekkende laag opgebracht zand juist een beschermende werking op de eventueel aanwezige archeologische resten. Tevens is kritisch naar de historische informatie gekeken en zijn niet-zekere locaties heroverwogen.

Nota Ambtshalve wijzigingen

Chw Bestemmingsplan “Deventer, stad en dorpen”

Gemeente Deventer
Januari 2020

Inhoud

Inleiding	4
Algemeen tekstueel.....	5
H 1 Inleidende regels, Begripsbepalingen	6
H 2 Functieregels	11
H 3 Bouwregels	17
H 4 Voorlopige regels.....	19
H 5 Uitwerkingsgebieden	20
H 6 Wijzigingsgebieden.....	21
H 7 Dubbelbestemmingen:.....	22
H 8 Gebiedsaanduidingen.....	23
H 9 Algemene regels:.....	25
H 10 Overgangs- en slotregels	26
Toelichting	27
Verbeelding	28
Algemene wijzigingen in hele plangebied:	28
DEEL A	29
Eikendal	29
Diepenveen	29
Steenbrugge	29
Borgele.....	29
Zandweerd	29
Keizerslanden	30
Voorstad.....	30
DEEL B	31
Binnenstad	31
Bedrijventerrein.....	33

Sluiskwartier.....	33
Buitengracht-Oost.....	34
Worp:.....	34
Havenkwartier.....	34
Voorstad.....	34
Rivierenwijk.....	35
Snippeling.....	35
Boreel.....	35
DEEL C.....	36
Schalkhaar.....	36
Colmschate.....	36
Bekkumer.....	36
DEEL D.....	38
Vijfhoek.....	38
Bathmen.....	38
Lettele:.....	38
Okkenbroek.....	38

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 19 maart 2019 besloten het ontwerp Chw bestemmingsplan “Deventer, stad en dorpen” ter inzage te leggen. Deze stukken hebben van donderdag 11 april 2019 tot en met 22 mei 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 zijn 30 reacties ingediend. Een aantal van deze zienswijzen heeft aanleiding gegeven tot het gewijzigd vaststellen van het Cwh bestemmingsplan. Ook zijn er diverse ambtshalve wijzigingen in het vast te stellen Chw bestemmingsplan doorgevoerd.

Deze ‘nota ambtshalve wijzigingen’ bevat het overzicht van de in de planregels, plantoelichting en verbeelding opgenomen ambtshalve wijzigingen ten aanzien van het ontwerp Chw bestemmingsplan “Deventer, stad en dorpen”.

De samenvatting en beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de ‘reactienota zienswijzen’.

Algemeen tekstueel

De term 'bestemming' is gewijzigd naar 'toegelaten functie'

In alle functies is toegevoegd de zin "Ter plaatse van de functie xxx is toegelaten:"

H 1 Inleidende regels, Begripsbepalingen

begrip	Wijziging / oude omschrijving	Nieuwe omschrijving	toelichting
<i>Asielzoekerscentrum</i>	Toegevoegd (nieuw)	een centrum voor de opvang en tijdelijke huisvesting van asielzoekers	In het OW zat de omschrijving in de functieregel, is verplaatst naar de begripsbepaling.
<i>bedrijfswoning – Havenkwartier</i>	Toegevoegd (nieuw)	een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, die hoort bij en functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening in dat gebouw of op dat terrein	Begripsomschrijving wijkt af van regulier begrip Bedrijfswoning.
<i>bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en dakvorm</i>	ten aanzien van een bouwwerk: een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarbij het voorgaande niet van toepassing is op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan;	afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en dakvorm van een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarbij het voorgaande niet van toepassing is op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan;	Begripsomschrijving mbt bouwen en gebruik zijn opgedeeld. Toegevoegd is de term 'dakvorm'.
<i>bestaand gebruik</i>	ten aanzien van gebruik: het gebruik van grond(en) en (een) bouwwerk(en) dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, waarbij het voorgaande niet van toepassing is op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.	gebruik van grond(en) en (een) bouwwerk(en) zoals dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaat of rechtens mag bestaan, waarbij het voorgaande niet van toepassing is op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;	Begripsomschrijving mbt bouwen en gebruik zijn opgedeeld.
<i>Bouwwijze:</i>	de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, waarbij:	de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, waarbij:	Gestapeld is nu omschreven binnen de begripsomschrijving 'wonen in gestapelde vorm'

	<p>a. onder aaneengebouwd wordt verstaan een hoofdgebouw, dat deel uitmaakt van een blok van meer dan twee hoofdgebouwen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;</p> <p>b. onder gestapeld wordt verstaan een gebouw, dat uit meerdere geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;</p> <p>c. onder twee-aaneen wordt verstaan een hoofdgebouw, dat deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);</p> <p>d. onder vrijstaand wordt verstaan een hoofdgebouw, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;</p>	<p>a. onder aaneengebouwd wordt verstaan een hoofdgebouw, dat deel uitmaakt van een blok van meer dan twee hoofdgebouwen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;</p> <p>b. onder twee-aaneen wordt verstaan een hoofdgebouw, dat deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);</p> <p>c. onder vrijstaand wordt verstaan een hoofdgebouw, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;</p>	
<i>Drinkwater</i>	water bestemd of mede bestemd om te drinken, te koken of voedsel te bereiden dan wel voor andere huishoudelijke doeleinden, met uitzondering van warm tapwater, dat door middel van leidingen ter beschikking wordt gesteld aan consumenten of andere afnemers. (bron: Drinkwaterwet)	verwijderd	Begrip komt niet meer voor in planregels
<i>gemeentewerf</i>	toegevoegd	een terrein waarop opslag, stalling of arbeid plaats vindt ten behoeve van het beheer en onderhoud van de openbare ruimte;	Begrip was nooit gedefinieerd, maar kan in spraakgebruik iets anders betekenen.
<i>grote en grootschalige risicovolle functies (drinkwatervoorziening)</i>	Functies die gelet op de risico's voor de grondwaterkwaliteit ongewenst zijn in grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden;	verwijderd	Begrip komt niet meer voor in planregels
<i>harmoniserende functies (drinkwatervoorziening)</i>	Functies die goed samengaan met de drinkwaterwinning, zoals natuur of extensieve recreatie.	verwijderd	Begrip komt niet meer voor in planregels
<i>horeca 1a</i>	Grootschaliger vormen van horeca-activiteiten (met een oppervlakte van 200 m ² en meer), waar in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en	verwijderd	Is omschreven in bijlage 'staat van horeca-activiteiten'.

	waarvan de exploitatie in het algemeen meer aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt en meer druk op de openbare orde met zich meebrengt: discotheken, dancings, nachtclubs;		
<i>horeca 1b</i>	Grootschaliger vormen van horeca-activiteiten (met een oppervlakte van 200 m ² en meer), waar in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie in het algemeen meer aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt en meer druk op de openbare orde met zich meebrengt: gecombineerd eten/drinken/dansen (met kleine dansvloer van maximaal 50 m ²);	verwijderd	Is omschreven in bijlage 'staat van horeca-activiteiten'.
<i>horeca 2a</i>	vormen van horeca die zich qua exploitatie richten op drankenverstrekking (café, bars, besloten feestzaal) welke doorgaans minder druk op de omgeving veroorzaken;	verwijderd	Is omschreven in bijlage 'staat van horeca-activiteiten'.
<i>horeca 2b</i>	vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt: restaurants, hotels, pensions, vergadercentrum, bodega's;	verwijderd	Is omschreven in bijlage 'staat van horeca-activiteiten'.
<i>horeca 3a</i>	vormen van horeca-activiteiten waarvan de exploitatie normaliter géén aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt en geen druk op de openbare orde met zich meebrengt: vormen van zelfstandige horeca die zich qua exploitatie en qua openingstijden richten op de winkelactiviteiten;	verwijderd	Is omschreven in bijlage 'staat van horeca-activiteiten'.
<i>horeca 3b</i>	vormen van horeca-activiteiten waarvan de exploitatie normaliter géén aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt en geen druk op de openbare orde met zich meebrengt: overige facilitaire/ondersteunende horeca als ondersteuning aan de andere hoofdfunctie;	verwijderd	Is omschreven in bijlage 'staat van horeca-activiteiten'.
<i>Ligplaats</i>	toegevoegd	een plaats in het water, al dan niet aangevuld met een op de oever aanwezig terrein of een gedeelte daarvan, dat ingericht is voor het afmeren van een vaartuig;	Was niet gedefinieerd, nu opgenomen omdat ook regels uit APV zijn overgenomen
<i>manege</i>	toegevoegd	een complex met stallen, rijhal(len), buitenbak, stapmolen, en overige voorzieningen ten behoeve van de ruitersport;	In het OW zat de omschrijving in de functieregel, is verplaatst naar de begripsbepaling.

<i>niet-risicovolle functies (drinkwatervoorziening)</i>	Alle functies behalve harmoniërende functies en grotere of grootschalige risicovolle functies;	verwijderd	Begrip komt niet meer voor in planregels
<i>reclameborden</i>	toegevoegd	losse sandwich- of andere borden, waarop met behulp van een opschrift, aankondiging of afbeelding, in welke vorm dan ook, handelsreclame wordt gemaakt;	Was niet gedefinieerd, nu opgenomen omdat ook regels uit APV zijn overgenomen
<i>reclamevlaggen</i>	toegevoegd	vlaggen en wimpels, waarop met behulp van een opschrift, aankondiging of afbeelding, in welke vorm dan ook, handelsreclame wordt gemaakt.	Was niet gedefinieerd, nu opgenomen omdat ook regels uit APV zijn overgenomen
<i>recreatieruimte 't Weterman</i>	toegevoegd	ruimte voor het houden van activiteiten van de bewoners op 't Weterman. Deze activiteiten kunnen in elk geval zijn: het vieren van eigen verjaardagen en jubilea en het organiseren van sociale activiteiten zoals kaarten, bingo e.d., voor de bewoners van 't Weterman;	Brede maatschappelijke functie niet gewenst, daarom maatwerk toegepast met bijbehorende omschrijving.
<i>seks theater</i>	Aangepast	een seksinrichting waarin hoofdzakelijk erotisch-pornografische voorstellingen worden gegeven door middel van live-shows;	Was in OW per abuis verkeerd omschreven
<i>sociale koopwoning</i>	toegevoegd	een koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid sub e van het Besluit ruimtelijke ordening, zoals nader omschreven in artikel 1 sub b van de verordening doelgroepen sociale woningbouw, en dat de subcategorieën sociale koopwoning laag en sociale koopwoning hoog omvat;	Begrip ontbrak in OW
<i>Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis</i>	een in de bijlage(n) opgenomen en van de planregels deel uitmakende lijst van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;	verwijderd	Omschrijving is niet noodzakelijk
<i>Staat van horeca-activiteiten</i>	een in de bijlage(n) opgenomen en van de planregels deel uitmakende lijst van horecabedrijven;	verwijderd	Omschrijving is niet noodzakelijk
<i>tussenlid</i>	toegevoegd	een bouwwerk dat een verbinding tussen twee gebouwen vormt, dat ook voor mensen toegankelijk mag zijn;	Begrip ontbrak in OW
<i>uitstallingen</i>	toegevoegd	alle losse voorwerpen, die op of boven de weg, al dan niet voor of aan een winkel-, horeca- of ander bedrijfspand, worden of zijn geplaatst ter versiering, ter verfraaiing of anderszins, en waarmee kennelijk beoogd wordt het commerciële belang van een bedrijf te dienen; onder uitstallingen vallen in ieder	Was niet gedefinieerd, nu opgenomen omdat ook regels uit APV zijn overgenomen

		geval: verkoopartikelen, waren, plantenbakken, speeltoestellen, reclameborden, reclamevlaggen en andere losse reclamevoorwerpen. Onder uitstallingen worden niet begrepen: terrassen.	
<i>Woningwet</i>	Wet van 29 augustus 1991, Stb. 439, tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;	verwijderd	Omschrijving is niet noodzakelijk
<i>woonschepenligplaats</i>	toegevoegd	een plaats in het water, al dan niet aangevuld met een op de oever aanwezig terrein of een gedeelte daarvan, dat ingericht is voor het afmeren van een woonschip;	Was niet gedefinieerd, nu opgenomen omdat ook regels uit APV zijn overgenomen

H 2 Functieregels

functie	Wijziging / oude regel	Nieuwe regel/toevoeging	toelichting
Afvalscheidingsinstallatie	Een afvalscheidingsinstallatie in categorie 4.2	verwijderd	Komt niet voor op de verbeelding
Atelier	toegevoegd	Een atelier	De brede functie Ambachtelijke bedrijven is niet op alle locaties wenselijk, daarom is atelier opgenomen
Bedrijf - categorie 1	Deels toegevoegd:	niet toegelaten zijn: detailhandelsbedrijven, tenzij middels een specifieke functie anders is aangegeven; Bevi inrichtingen, behoudens de bestaande, zodanige bedrijven met de bestaande functie Risicobron;	Hiermee wordt duidelijk dat detailhandel en Bevi inrichtingen niet zijn toegestaan
Bedrijf - categorie 1 afwijking	Deels toegevoegd:	niet toegelaten zijn: detailhandelsbedrijven, tenzij middels een specifieke functie anders is aangegeven; Bevi inrichtingen, behoudens de bestaande, zodanige bedrijven met de bestaande functie Risicobron;	Hiermee wordt duidelijk dat detailhandel en Bevi inrichtingen niet zijn toegestaan
Bedrijf - categorie 2	Deels toegevoegd:	niet toegelaten zijn: detailhandelsbedrijven, tenzij middels een specifieke functie anders is aangegeven; Bevi inrichtingen, behoudens de bestaande, zodanige bedrijven met de bestaande functie Risicobron;	Hiermee wordt duidelijk dat detailhandel en Bevi inrichtingen niet zijn toegestaan
Bedrijf - categorie 2 begane grond	Deels toegevoegd:	niet toegelaten zijn: detailhandelsbedrijven, tenzij middels een specifieke functie anders is aangegeven; Bevi inrichtingen, behoudens de bestaande, zodanige bedrijven met de bestaande functie Risicobron;	Hiermee wordt duidelijk dat detailhandel en Bevi inrichtingen niet zijn toegestaan
Bedrijf - categorie 3.1	bedrijven van milieu-categorie 1, 2 of 3.1 (zoals opgenomen in Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten);	Verwijderd	Functie komt niet voor (Bedrijventerrein – categorie 3.1 wel)
Bedrijf - categorie 3.2	bedrijven van milieu-categorie 1, 2, 3.1 of 3.2 (zoals opgenomen in Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten);	Verwijderd	Functie komt niet voor (Bedrijventerrein – categorie 3.2 wel)

Bedrijf - categorie 4.2	bedrijven van milieu-categorie 1, 2, 3.1, 3.2 of 4.1 , 4.2 (zoals opgenomen in Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten);	Verwijderd	Functie komt niet voor (Bedrijventerrein – categorie 4.1 wel)
Bedrijf - verblijf en stalling	a. de inhoud van een mobiele verblijfsvoorziening mag buitenwerks gemeten niet meer dan 250m ³ bedragen; b. de hoogte van een mobiele verblijfsvoorziening mag vanaf peil tot het hoogste punt niet meer dan 5 m bedragen.	Verwijderd	Deze bouwregels zijn in ander artikel geregeld (bouwregel 29)
Bedrijfswoning - Havenkwartier	Toegevoegd (nieuw)	één bedrijfswoning - Havenkwartier van maximaal 750 m ³ , tenzij middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangeduid	Regeling bedrijfswoningen in Havenkwartier wijkt af van Bedrijfswoningen elders.
Bedrijventerrein - categorie 1	bedrijven van milieu-categorie 1 (zoals opgenomen in Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten), waaronder mede wordt begrepen:	Verwijderd	Functie komt niet voor (Bedrijf – categorie 1 wel)
Bedrijventerrein - categorie 2	bedrijven die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, welke inrichtingen als zodanig zijn genoemd in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 3 Geluidhinder veroorzakende bedrijven;	bedrijven die krachtens artikel 2.1, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht jo Bijlage 1 onder D van het Besluit omgevingsrecht zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken,	Regeling was verouderd, nu verwijzing naar juiste actuele artikelen in Bor opgenomen.
Bedrijventerrein - categorie 3.1	bedrijven die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, welke inrichtingen als zodanig zijn genoemd in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 3 Geluidhinder veroorzakende bedrijven;	bedrijven die krachtens artikel 2.1, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht jo Bijlage 1 onder D van het Besluit omgevingsrecht zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken,	Regeling was verouderd, nu verwijzing naar juiste actuele artikelen in Bor opgenomen.
Bedrijventerrein - categorie 3.2	bedrijven die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, welke inrichtingen als zodanig zijn genoemd in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 3 Geluidhinder veroorzakende bedrijven;	bedrijven die krachtens artikel 2.1, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht jo Bijlage 1 onder D van het Besluit omgevingsrecht zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken,	Regeling was verouderd, nu verwijzing naar juiste actuele artikelen in Bor opgenomen.
Bierbrouwerij	Toegevoegd (nieuw)	een micro bierbrouwerij met ondergeschikte detailhandel;	Omgevingsvergunning was in OW niet verwerkt
Detailhandel - bijzonder concept	Omschrijving aangepast	één detailhandelsbedrijf waarbij minimaal 70% van de totale winkelvloeroppervlakte dient te bestaan uit een of meer van de volgende branches: wonen en woninginrichting, gericht op in en om de woning;	Omschrijving van regeling aangepast (tekstueel) aan de geldende planologische situatie

		planten en dieren; doe-het-zelf-artikelen; sportartikelen, gericht op outdoor; fietsen en bijbehorende artikelen; bruin- en witgoed. Voor deze branche geldt dat ter plaatsse van de functie 'Detailhandel - grootschalig PDV' en 'Detailhandel - bijzonder concept' samen, een brutovloeroppervlakte van maximaal 3.500 m ² is toegestaan; maximaal 30% van de totale winkelvloeroppervlakte mag bestaan uit maximaal vier andere branches dan zoals bepaald in 57.1 onder a.1; per branche geldt een maximum winkelvloeroppervlakte van 500 m ² .	
Detailhandel - volumineus	Afwijken van de toegelaten functie toegevoegd	Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in 62.1 omtrent toegelaten detailhandelsbedrijven, ten behoeve van het vestigen van andere detailhandelsbedrijven.	regeling ontbrak in OW
Dienstverlening	Aanvullende oppervlaktebepalingen toegevoegd	ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte; bvo (m ²)' met de waarde 15.000 m ² mag de totale brutovloeroppervlakte van de functies Detailhandel, Dienstverlening en Horeca - 2b (zoals bedoeld in artikel 54.1, 63.1 en 87.1) niet meer bedragen dan 15.000m ² , met dien verstande dat expeditie- en techniekruimten hiertoe niet mee worden gerekend;	regeling ontbrak in OW
Dienstverlening - verdieping	Toegevoegd (nieuw)	dienstverlening; deze functie is alleen toegestaan op de verdieping (vanaf de tweede bouwlaag).	Functie is alleen op verdieping toegestaan
Fietswerkplaats Havenkwartier	Toegevoegd (nieuw)	een fietswerkplaats met bijbehorende fietsenwinkel;;	Omgevingsvergunning was in OW niet verwerkt
Groen	Bepaling mbt hekwerk toegevoegd	ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'monumentaal hekwerk', behoud van het bestaande monumentaal hekwerk.	regeling ontbrak in OW
Groothandel in vrachtwagens	Aangevuld met "inclusief import en reparatie in milieucategorie 3.2";	een groothandel in vrachtwagens inclusief import en reparatie in milieucategorie 3.2;	regeling was in OW onvolledig
Horeca - 2b	Aanvullende oppervlaktebepalingen toegevoegd	ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte; bvo (m ²)' met de waarde 15.000 m ² mag de totale brutovloeroppervlakte van de functies Detailhandel, Dienstverlening en Horeca - 2b (zoals bedoeld in artikel 54.1, 63.1 en 87.1) niet meer bedragen dan 15.000 m ² , met dien verstande dat	regeling ontbrak in OW

		expeditie- en techniekruimten hiertoe niet mee worden gerekend;	
Horeca - 2b faciliterend	Aangevuld met "er zijn geen kwetsbare objecten toegelaten";	er zijn geen kwetsbare objecten toegelaten;	regeling ontbrak in OW
Horeca - 3b	Aangevuld met "er is geen aparte toegang voor het horecagedeelte; het exploiteren van een terras is niet toegelaten.	horeca in de categorie 3b (zoals beschreven in Bijlage 6 Staat van horeca-activiteiten); de horecavloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 15% van de bedrijfsvloeroppervlakte van de andere op deze locatie toegelaten functies; er is geen aparte toegang voor het horecagedeelte; het exploiteren van een terras is niet toegelaten.	regeling was in OW onvolledig
Horeca - 3b begane grond en kelder	toegevoegd	Ter plaatse van de functie Horeca - 3b begane grond en kelder is toegelaten: horecabedrijven in de categorie 3b (zoals beschreven in Bijlage 5 Staat van horeca-activiteiten); deze functie is alleen toegestaan op de begane grond (eerste bouwlaag) en in de kelder (onderbouw); de horecavloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 15% van de bedrijfsvloeroppervlakte van de andere op deze locatie toegelaten functies; er is geen aparte toegang voor het horecagedeelte; het exploiteren van een terras is niet toegelaten;	regeling ontbrak in OW
Horecagebied – 01 t/m 10	(zie ook Bijlage 7 Lijst met toegestane horeca per horecagebied)	Verwijzing naar bijlage verwijderd	Bijlage is verwijderd, deze regelde niks meer dan de functieregel.
Kantoor	Aanvullende oppervlaktebepalingen toegevoegd	ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte; bvo (m2)' met de waarde 600 m2 mag de totale brutovloeroppervlakte van de functie Kantoor niet meer bedragen dan 600 m2;	regeling ontbrak in OW
Kwekerij	indien de aanduiding 'detailhandel' is opgenomen, mag de ondergeschikte detailhandel uitsluitend plaatsvinden ter plaatse van die aanduiding.	Verwijzing naar aanduiding detailhandel verwijderd	Ondergeschikte detailhandel is benoemd en hoeft niet specifiek op een locatie binnen de functie aangeduid te worden.
Maatschappelijk - begane grond	Aanvullende oppervlaktebepalingen toegevoegd	ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte bvo (m2)' met de waarde 200 m ² mag de brutovloeroppervlakte ten behoeve van de functie Maatschappelijk (zoals bedoeld in artikel 120.1 onder a) maximaal 200 m2 bedragen.	regeling ontbrak in OW
Maatschappelijk - Brinkgreven	Bepaling mbt karakteristiek toegevoegd	behoud en herstel van karakteristieke bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';	regeling ontbrak in OW

Meubelwerkplaats Havenkwartier	Toegevoegd (nieuw)	een meubelwerkplaats met daarbijbehorende meubelwinkel;	Omgevingsvergunning was in OW niet verwerkt
Museum	Toegevoegd (nieuw)	een museum;	Brede functie Cultuur en ontspanning niet gewenst, daarom maatwerk toegepast
Recreatieruimte 't Weterman	Toegevoegd (nieuw)	recreatieruimte 't Weterman;	Brede functie Maatschappelijk niet gewenst, daarom maatwerk toegepast
Restaurant	een zelfstandig restaurant;	een restaurant;	Het benoemen van 'zelfstandig' is overbodig.
Speelautomatenhal	Aanvullende oppervlaktebepalingen toegevoegd	de totale oppervlakte van de functie Speelautomatenhal mag niet meer bedragen dan 850 m2;	regeling ontbrak in OW
Sport	sportvoorzieningen; waaronder mede wordt begrepen sportvelden, tennisbanen en zwembaden;	sportvoorzieningen	Wat er onder sportvoorzieningen wordt verstaan is opgenomen in de plantoelichting
Sport - Havenkwartier	Toegevoegd (nieuw)	een trampolinepark; een indoor skihal;	Omgevingsvergunning was in OW niet verwerkt
Timmerwerfabriek	Toevoeging mbt zagerij	een timmerwerfabriek, inclusief zagerij, in milieucategorie 3.2;	regeling was in OW onvolledig
Verkeer	Toevoeging mbt uitbouw	ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitbouw' zijn uitbouwen aan aangrenzende gebouwen toegestaan, waarbij tevens de functies van de aangrenzende gebouwen zijn toegestaan;	regeling ontbrak in OW
Verkeer	Toevoeging mbt hekwerk	ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'monumentaal hekwerk', behoud van het bestaande monumentaal hekwerk;	regeling ontbrak in OW
Vuiloverslagstation met puinbreker	Toevoeging mbt milieucategorie	een vuiloverslagstation met puinbreker in milieucategorie 4.2;	regeling was in OW onvolledig
Vulpunt LPG	Verwijderd		
Water	Toevoeging mbt ligplaats	'ligplaats': voorzieningen ten behoeve van het afmeren van vaartuigen voor de beroepsscheepvaart;	regeling ontbrak in OW
Waterzuiveringsinstallatie	een waterzuiveringsinstallatie;	verwijderd	Functie komt niet meer voor
Wegvervoer verwant bedrijf	een wegvervoer verwant bedrijf in milieucategorie 3.1;	verwijderd	Functie komt niet meer voor
Wellness	Toegevoegd (nieuw)	een wellnessvoorziening;	Brede functie Cultuur en ontspanning niet gewenst, daarom maatwerk toegepast
Wonen	Toegevoegd afwijkingsbevoegdheid mbt verhogen aantal woningen in bouwregel 40	in afwijking van het bepaalde in 177 onder c. mag, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend	regeling ontbrak in OW

		zoals bedoeld in artikel 177.2.1 onder b., het maximum aantal wooneenheden ter plaatse van Bouwregel-40 worden verhoogd;	
Wonen - Steenbrugge	Datum voorwaardelijke verplichting aangepast	In afwijking van het bepaalde onder b mogen ter plaatse van de functie Wonen - Steenbrugge gebouwen overeenkomstig de in 182.1 toegelaten functies worden gebruikt onder de voorwaarde dat voor 26 augustus 2021 uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de duurzame energievoorziening zoals gedefinieerd in artikel 1.47 van deze regels.	Datum in OW was niet correct
Ziekenhuis	een ziekenhuis; met de daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van zorg, verpleging, gemeenschappelijke ruimten en kantoren;	Een ziekenhuis	Wat er onder bijbehorende voorzieningen wordt verstaan is opgenomen in de plantoelichting

H 3 Bouwregels

Bouwregel	Wijziging / oude regel	Nieuwe regel/toevoeging	toelichting
Bouwregel-01	Toegevoegd 182.1.1 c	ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - invullocatie' gelden de volgende regels: de bouwhoogte van de gebouwen dient te passen in het patroon van de wisselende bebouwingshoogte van de betreffende straatwand; bij de situering van de achtergevel van het gebouw dient rekening te worden gehouden met het zicht op waardevolle achtergevels, voldoende licht toetreding en gebruiksmogelijkheden voor de woonfunctie.	Regel ontbrak in ontwerp
Bouwregel-03	Toegevoegd 184.1.1 c	ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - invullocatie' gelden de volgende regels: de bouwhoogte van de gebouwen dient te passen in het patroon van de wisselende bebouwingshoogte van de betreffende straatwand; bij de situering van de achtergevel van het gebouw dient rekening te worden gehouden met het zicht op waardevolle achtergevels, voldoende licht toetreding en gebruiksmogelijkheden voor de woonfunctie.	Regel ontbrak in ontwerp
Bouwregel-16	Toegevoegd 197.1.2 j	gevels in het bouwvlak ter plaatse van Landsherenlaan 173 tot en met 185 die zijn gericht naar de aanduiding 'gevellijn', mogen, boven de tweede bouwlaag, uitsluitend als dove gevels worden gebouwd.	Bestemmingsplan Landsherenlaan is onherroepelijk geworden en geheel overgenomen in Chw bp.
Bouwregel-23	Toegevoegd 204.1.2 Woonschepen	Ter plaatse van de functie 'Woonschepenligplaats' gelden de volgende regels: Woonschepen het aantal woonschepen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid; de goothoogte van een woonschip mag niet meer dan 3,5 m bedragen; de bouwhoogte van een woonschip mag niet meer dan 5 m bedragen; de lengte van een woonschip mag niet meer dan 20 m bedragen; de breedte van een woonschip mag niet meer dan 5 m bedragen; de onderlinge afstand tussen woonschepen mag niet minder dan 5 m bedragen; in afwijking van het bepaalde in 204.1.2 onder b tot en met f mag, in die gevallen dat de bestaande goothoogte, hoogte, lengte of breedte van woonschepen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in het plangebied aanwezig zijn krachtens een ontheffing van de Verordening op de ligplaatsen voor woonschepen of een daarmee gelijk te stellen besluit, meer bedraagt dan in of krachtens het bepaalde in dit artikel is toegestaan, geldt die goothoogte, hoogte, lengte of breedte in afwijking daarvan als maximaal toegestaan. Bijgebouwen bij woonschepen de totale oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 30 m ² ; de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij woonschepen er mogen geen erfafscheidingen worden gebouwd;	Regel verwijderd uit gebedsaanduiding, opgenomen in bouwregel.

		de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.	
Bouwregel-25	Toegevoegd 206.1.6 Bijgebouwen Nieuwlarenstein	In afwijking van het bepaalde in artikel 206.1.1 mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen Nieuwlarenstein' bijgebouwen ten behoeve van functie Wonen en/of Wonen - gestapeld worden gebouwd, met dien verstande dat: er maximaal 2 gebouwen mogen worden gebouwd; de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 150 m ² mag bedragen; de bouwhoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen.	Regel ontbrak in ontwerp
Bouwregel-29	toegevoegd 210.1.3 Bedrijf - verblijf en stalling	Ter plaatse van de functie 'Bedrijf - verblijf en stalling' gelden voor de mobiele verblijfsvoorzieningen de volgende regels: de inhoud van een mobiele verblijfsvoorziening mag buitenwerks gemeten niet meer dan 250m ³ bedragen; de hoogte van een mobiele verblijfsvoorziening mag vanaf peil tot het hoogste punt niet meer dan 5 m bedragen.	Regel verplaatst vanuit functieregel naar bouwregel
Bouwregel-40	Toegevoegd 221.1.2 e	ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan is aangeduid;	Regel ontbrak in ontwerp
Bouwregel-40	Toegevoegd 221.2.1 d	Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in: artikel 221.1.2 onder e en worden toegestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' en Bouwregel-40 het aantal wooneenheden wordt verhoogd tot een maximum van 50% van het aangeduide 'maximum aantal wooneenheden';	Regel ontbrak in ontwerp

H 4 Voorlopige regels

functie	Wijziging / oude regel	Nieuwe regel/toevoeging	toelichting
Studentenhuisvesting - voorlopig	Toegevoegd voorlopige bestemming		Ter plaatse van de studentenwoningen Teugseplein. Hiervoor is een tijdelijke vergunning verleend tot 1 februari 2027. Na deze datum vervalt de voorlopige bestemming en zijn de oorspronkelijke functies weer van kracht.

H 5 Uitwerkingsgebieden

geen wijzigingen t.o.v. ontwerp bestemmingsplan

H 6 Wijzigingsgebieden

regel	Toegevoegd/oude regel	Nieuwe regel/verwijderd	toelichting
Wetgevingszone - wijzigingsgebied 09	Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 09' de bestemming 'Bestaand bedrijf' en 'Bedrijf - Havenkwartier (ABC)' te verwijderen en de bestemming 'Bedrijf - Havenkwartier (A)', 'Cultuur en ontspanning - Havenkwartier', 'Detailhandel - Havenkwartier', 'Dienstverlening - Havenkwartier', 'Kantoor - Havenkwartier', 'Maatschappelijk', 'Horeca - 2b', 'Wonen' en/of 'Wonen - gestapeld' toe te voegen en de ter plaatse geldende Bouwregel-07 te wijzigen in Bouwregel-36 mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:	Verwijderd;	wijzigingsbevoegdheid is toegepast. Wijzigingsplan Scheepvaartstraat 8a is onherroepelijk geworden en overgenomen in Chwplan.
Wetgevingszone - wijzigingsgebied 10	Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 10' de toegelaten functies 'Bestaand bedrijf' en 'Bedrijventerrein - categorie 3.1' of 'Bedrijventerrein - categorie 3.2' te verwijderen en de functies 'Bedrijf - Havenkwartier (ABC)', 'Bedrijf - categorie 1', 'Cultuur en ontspanning - Havenkwartier', 'Detailhandel - Havenkwartier', 'Dienstverlening - Havenkwartier', 'Kantoor - Havenkwartier', 'Maatschappelijk', 'Horeca - 2b', 'Wonen' en/of 'Wonen - gestapeld' en/of 'bedrijfswooning - Havenkwartier' toe te laten en de ter plaatse geldende Bouwregel-07 Bouwregel-29 te wijzigen in Bouwregel-36 mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:	Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 10' de toegelaten functies 'Bestaand bedrijf' en 'Bedrijventerrein - categorie 3.1' of 'Bedrijventerrein - categorie 3.2' te verwijderen en de functies 'Bedrijf - Havenkwartier (ABC)', 'Bedrijf - categorie 1', 'Cultuur en ontspanning - Havenkwartier', 'Detailhandel - Havenkwartier', 'Dienstverlening - Havenkwartier', 'Kantoor - Havenkwartier', 'Maatschappelijk', 'Horeca - 2b' en/of 'bedrijfswooning - Havenkwartier' toe te laten en de ter plaatse geldende Bouwregel-29 te wijzigen in Bouwregel-36 mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:	Per abuis opgenomen dat gewijzigd kon worden naar wonen/wonen gestapeld. Dit moet zijn naar Bedrijfswooning.

H 7 Dubbelbestemmingen:

Algemeen: Verwijzing naar de in de andere regels opgenomen bouwregels is aangepast. (voorbeeld: “Onverminderd de andere op deze locatie voorkomende bouwregels, zoals opgenomen in hoofdstuk 3, 4, 5, 7, 8 en 9 bij de andere in artikel xxx.1 bedoelde bestemmingen , is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken...”)

H 8 Gebiedsaanduidingen

Algemeen: Verwijzing naar de in de andere regels opgenomen bouwregels is aangepast. (voorbeeld: “Onverminderd de andere op deze locatie voorkomende bouwregels, zoals opgenomen in hoofdstuk 3, 4, 5, 7, 8 en 9 bij de andere in artikel xxx.1 bedoelde bestemmingen, is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken...”)

regel	Toegevoegd/oude regel	Nieuwe regel/verwijderd	toelichting
aanlegstelsel agrarisch met waarden	toegevoegd	Ter plaatse van de functies Agrarisch met waarden - landschapswaarden' of ' Agrarisch met waarden - natuur- en landschapswaarden' zijn regels opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden.	Regel ontbrak in ontwerp
aanlegstelsel natuur	toegevoegd	Ter plaatse van de functies Natuur', 'Wonen - landhuis' zijn regels opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden.	Regel ontbrak in ontwerp
doelgroepen woningbouw Landsherenlaan	toegevoegd	Ter plaatse van de aanduiding 'doelgroepen woningbouw Landsherenlaan' gelden, in aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 2 en 3 de volgende regel: niet minder dan 20% van de woningen mag worden gebouwd als sociale koopwoning.	Bestemmingsplan Landsherenlaan is onherroepelijk geworden en geheel overgenomen in Chw bp
doelgroepen woningbouw Spijkvoorderenk	toegevoegd	Ter plaatse van de aanduiding 'doelgroepen woningbouw Spijkvoorderenk' gelden, in aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 2 en 3 de volgende regels: niet minder dan 20% en niet meer dan 40% van de woningen mag worden gebouwd in particulier opdrachtgeverschap. niet minder dan 30% en niet meer dan 60% van de woningen mag worden gebouwd als sociale woningbouw, met dien verstande dat: niet minder dan 15% en niet meer dan 30% van de woningen mag worden gebouwd als sociale huurwoning. niet meer dan 25% van de woningen mag worden gebouwd als woning in de categorie sociale koop hoog. niet meer dan 25% van de woningen mag worden gebouwd als woning in de categorie sociale koop laag.	Regel ontbrak in ontwerp
evenementenlocatie De Scheg	toegevoegd	Ter plaatse van de gebiedsaanduiding evenementenlocatie De Scheg is, naast de andere daar toegelaten functies, toegelaten: evenementen, waarbij de volgende regels van toepassing zijn: [...]	Regel ontbrak in ontwerp, betreft het verwerken van verleende vergunning

Woonschepenligplaats	Toegelaten functies het afmeren van woonschepen; [...] Bouwregels [...]	Verwijderd	Regel is nu opgenomen in functie Woonschepenligplaats, bouwregels opgenomen in Bouwregel- 23.
----------------------	--	------------	---

H 9 Algemene regels:

regel	Toegevoegd/oude regel	Nieuwe regel/verwijderd	toelichting
Strijdig gebruik	Toegevoegd 281.2 a	Er is sprake van strijdig gebruik indien gronden en bouwwerken anders worden gebruikt dan bepaald in de ter plaatse toegelaten functie(s);	Regel ontbrak in ontwerp
Strijdig gebruik	Toegevoegd 281.2 b 2 en 3	Tot een strijdig gebruik, strijdig met de toegelaten functie(s), wordt in ieder geval gerekend: [...] het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een Speelautomatenhal, met uitzondering van de gronden en bouwwerken binnen de toegelaten functie Speelautomatenhal. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een Kinderboerderij, met uitzondering van de gronden en bouwwerken binnen de toegelaten functie Kinderboerderij. [...]	Regel ontbrak in ontwerp

H 10 Overgangs- en slotregels

Geen wijzigingen t.o.v. ontwerpbestemmingsplan

Toelichting

Hoofdstuk	aanpassing	toelichting
1 Inleiding	Geen aanpassingen	
2 Planbeschrijving	Toegevoegd: Specifieke beschrijvingen van een aantal ontwikkellocaties opgenomen.	De ophenomen tekst is overgenomen uit het bestemmingsplan dat voor die locatie is opgesteld. Ook is in de bijlage bij de toelichting de volledige planbeschrijving uit deze bestemmingsplannen overgenomen, om zo de achterliggende gedachten per plangebied terug te kunnen vinden.
3 Planopzet en juridische aspecten	Toegevoegd: 3.2: Artikelgewijze plantoelichting	Per regel is een korte toelichting opgenomen. Eventuele onduidelijkheden van de regel worden in deze toelichting verduidelijkt.
4 Uitvoerbaarheid	Aangevuld 4.1 Economische uitvoerbaarheid en 4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	Deze paragrafen zijn geactualiseerd en aangevuld.

Verbeelding

Algemene wijzigingen in hele plangebied:

- Op de percelen met de functie Maatschappelijk is de functie Sport en Horeca 3 b toegevoegd
- Op diverse locaties bleek niet de juiste bouwregel opgenomen te zijn. Dit is aangepast naar de juiste bouwregel.
- Ook ontbrak er op diverse locaties maatvoering, bouwvlakken en andere aanduidingen. Deze zijn zo veel mogelijk weer opgenomen.
- Ook waren op enkele locaties dubbele bouwregels aanwezig. Hier is de juiste bouwregel behouden.
- Bestemmingsplannen Snippergroen 2018 en 2019 zijn verwerkt

DEEL A

Eikendal

- Gebouwde woningen zijn ingetekend, niet meer als woongebied opgenomen. De woningen liggen nu in een bouwvlak, op de percelen ligt een zone bijgebouwen en is maatvoering opgenomen. Bouwregel 16 en functie Wonen zijn van toepassing.
- Op een aantal locaties ontbrak het maximaal aantal toegestane wooneenheden. Deze zijn alsnog opgenomen.

Diepenveen

- t Weterman: Functie maatschappelijk verwijderd, opgenomen de functies wonen en recreatieruimte 't Weterman
- Binnenweg 2a Diepenveen: Wijzigen van Kwekerij naar bijgebouwen en wonen (zonder bouwvlak)
- Oranjelaan 68: wonen – gestapeld verwijderd, wonen behouden
- Dorpstraat: ter plaatse van autobedrijf functie Wonen toegevoegd
- Bramhaar 1: wonen op verdieping toegevoegd
- Binnenweg (Perceel 7635): verwijderd Kwekerij, toegevoegd Wonen met zone bijgebouwen
- Op de bedrijfslocaties de functie Bedrijfswoning toegevoegd
- Slingerbos 4: bouwvlak toegevoegd
- Dorpsstraat 43: Bouwvlak toegevoegd

Steenbrugge

- Steenbrugge dorp: Functie wonen en Wonen-Steenbrugge was dubbelop. Functie wonen is verwijderd.

Borgele

- Laan van Borgele: zone bijgebouwen toegevoegd, functie Wonen en Wonen gestapeld opgenomen
- Nabij Vlier, nabij Groenewold: Garageboxen toegevoegd, bouwvlak verplaatst

Zandweerd

- Radstakeweg 24: verleende vergunning voor het realiseren van 4 woningen is verwerkt
- Voor de Tuinen van Zandweerd is een apart bestemmingsplan in voorbereiding, dit plangebied is uit het Chw plangebied geknipt.
- Kerkstraat 18, Jacobus Reviusstraat 14 A t/m D, 15 A t/m H, K t/m N en 15P: toegevoegd Wonen Gestapeld, verwijderd Kantoor
- J. van Vlotenlaan: (Jumbo) dubbele dienstverlening aangepast, detailhandel begane grond toegevoegd
- Pieter de hoogstraat: toegevoegd wonen en wonen gestapeld (daar waar horecafunctie zit)
- Tesselschadestraat 41: Wonen toegevoegd
- Enkdwarsstraat 30: bouwvlak toegevoegd
- Kerkstraat 5: De verleende vergunning voor realiseren 11 appartementen in bestaand gebouw is verwerkt.

Keizerslanden

- In winkelcentrum was per abuis een maximum bvo van 5000 opgenomen, dit moet zijn 15000.
- Landsherenlaan: Bestemmingsplan Landsherenlaan verwerkt

Voorstad

- Ooievaarstraat: Bestemmingsplan Ooievaarstraat uit plangebied geknipt
- Diepenveenseweg: functie Wonen en wonen gestapeld toegevoegd,
- Schurenstraat 11: Sport, wonen en wonen gestapeld toegevoegd
- Borgelerstraat 6 eo: bouwvlak en zone bijgebouwen aangepast naar werkelijke situatie. Functies wonen en wonen gestapeld beide opgenomen
- Hoek Diepenveenseweg/ Hoge Hondstraat: maatschappelijk toegevoegd
- Boxbergerweg (winkelcentrum): Wonen toegevoegd
- Boxbergerweg 127: detailhandel begane grond en dienstverlening begane grond toegevoegd
- Zwolseweg 12: Detailhandel toegevoegd
- Korte Davostraat 1: bouwvlak opgenomen
- Ooievaarstraat 42: Voor woningbouw op deze locatie is een separaat bestemmingsplan vastgesteld. Deze is verwerkt in het plangebied.

DEEL B

Binnenstad

- In groot deel binnenstad zijn Gevellijnen toegevoegd
- Op diverse locaties is Horeca 3b aangepast naar Horeca 3b – begane grond en kelder
- Horeca 3b begane grond en kelder ontbrak op diverse locaties, is toegevoegd.
- Op diverse locaties was de toevoeging 'begane grond en kelder' niet opgenomen in het ontwerp. Dit is op de betreffende locaties aangepast.
- Horecagebied 1 was niet goed opgenomen qua begrenzing, is aangepast
- Horecagebied 2 was niet goed opgenomen qua begrenzing, is aangepast.
- Grote Overstraat nr 11: toegevoegd functie Horecagebied 8.
- Kleine Overstraat nr 85-87: toegevoegd functie Horecagebied 8.
- Nieuwe Markt 10 tm 22: toegevoegd functie Wonen op verdieping
- Lange bisschopstraat 5: detailhandel op begane grond en kelder toegevoegd, wonen verwijderd
- Brink: bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – uitbouw' toegevoegd.
- Brink/grote overstraat: Overal waar Centrum – Horecagebied van toepassing is (in oude bestemmingsplan), is ook wonen op verdieping toegestaan.
- Brink 14 tm 17 en 31, grote kerkhof: toegevoegd Ambachtelijke bedrijven met afwijking begane grond en kelder
- Brink 31: toegevoegd Functie Detailhandel – begane grond en kelder
- Brink 78: toegevoegd Functie Detailhandel – begane grond en kelder en Horeca 3b – begane grond en kelder
- Achterzijde (tuin) talimini: heeft dezelfde functies gekregen als het pand van talimini.
- Stromarkt 8: Achterterrein heeft dezelfde functies gekregen als voorzijde
- Horeca 2b is toegestaan op deel Leeuwenbrug: ook op klein deel aan westkant.
- Grote Overstraat 11: Horeca 1a begane grond en kelder, aangepast naar Horeca **2a** begane grond en kelder
- Schouwburg: toegevoegd horeca 1a begane grond en kelder
- Locatie tussen Golstraat en Walstraat gewijzigd naar functie Horeca 2b – begane grond en kelder hebben (ipv 2a)
- Brink: toegevoegd Functie Kantoor op 3 locaties.
- Perceel nabij Muntengang: functie Kantoor verwijderd
- Welle 34-41: functie Kantoor verwijderd, Wonen en Wonen gestapeld toegevoegd
- Hofstraat 3-3a functie Kantoor toegevoegd
- Noorderbergstraat 14-14g: Kantoor toegevoegd
- Lindenstraat 12: Kantoor verwijderd, Kantoor – begane grond en kelder toegevoegd
- Noorderbergsingel: deels kantoor verwijderd
- Waltorenpad: Functie Kantoor toegevoegd
- Brink 55 Functie Kantoor – begane grond en kelder en Nutsvoorziening toegevoegd
- Spinhuissteeg/achter de broeders: Functie Detailhandel toegevoegd
- Op de Keizer 14: detailhandel – begane grond en kelder toegevoegd

- Lange Bisschopstraat: Toegevoegd Functie Detailhandel begane grond en kelder op diverse locaties
- Smedenstraat 20: wonen op verdieping toegevoegd
- Smedenstraat: deels Maatschappelijk verwijderd
- Korte Assenstraat eo: wonen op verdieping toegevoegd
- Engestraat 11 tm 25: wonen op verdieping toegevoegd
- Vleeshouwerstraat 3-3 en 3-5 Functie Horeca 2b – begane grond en kelder toegevoegd, maatschappelijk verwijderd
- Broederenplein: Detailhandel toegevoegd
- Spijkerboorsteeg: Geen wonen, maar wonen op verdieping
- Brink 90: wonen op verdieping toegevoegd
- Menstraat 4: Maatschappelijk verwijderd
- Walstraat: Biljartcentrum toegevoegd
- Klooster 2: Cultuur en Ontspanning toegevoegd
- hoek Nieuwstraat-Smedenstraat: Wonen en Wonen gestapeld toegevoegd, overige functies verwijderd
- Geert Grotestraat: Wonen toegevoegd
- Houtmarkt: Wonen en wonen gestapeld toegevoegd
- Brink 64 tm 68: Wonen en wonen gestapeld toegevoegd
- Assenstraat 2 tm 20: Wonen en wonen gestapeld en Cultuur en Ontspanning toegevoegd
- Polstraat 7, 9,11: Wonen toegevoegd
- Hoek Van Twickelostraat: Wonen op verdieping toegevoegd, Wonen verwijderd
- Keizerstraat: Wonen op verdieping toegevoegd, Wonen verwijderd
- Rijsterborghpark: Cultuur en Ontspanning verwijderd, dierenverblijven geregeld via bouwaanduiding
- Klooster: Maatschappelijk toegevoegd
- Tuin achter Assenstraat 4 ong.: Maatschappelijk en Cultuur en ontspanning toegevoegd
- Welle 24: wonen toegevoegd
- Bergschild 35-39: Wonen toegevoegd
- Pikeursbaan: Wonen toegevoegd
- Graaf van Burenstraat, Lindenstraat, Noordenberg: Wonen-Gestapeld toegevoegd
- Noordenbergstraat, Vijgenboomgang, e.o: Wonen-Gestapeld toegevoegd, wonen-landhuis verwijderd
- Menstraat 1 en 5: Wonen Gestapeld toegevoegd
- Rijkmanstraat: specifieke bouwaanduiding – invullocatie' toegevoegd
- Brink 69/70: Voor deze locatie is een separaat bestemmingsplan vastgesteld. Locatie is verwijderd plangebied

Bedrijventerrein

- Bedrijf – categorie 3.1 en 3.2 en 4.1 verwijderd, bedrijven op het bedrijventerrein zijn allemaal in de functie ‘Bedrijventerrein – categorie ...’ opgenomen.
- Gebied Emdenstraat-Rostockstraat, Danzigweg: juiste functie bedrijfs categorie toegevoegd, functie organische chemische grondstoffenfabriek verwijderd waar deze niet hoort.
- Revalstraat 9: functie ‘wegverkeer verwant bedrijf’ verwijderd, Functie bouwbedrijf toegevoegd, categorie 3.1 bedrijf toegevoegd, categorie 2 verwijderd. Op locatie bedrijfswoning ook alle andere functies toegevoegd
- Danzigweg 8, Bremenweg: toegevoegd categorie 4.2, verwijderd categorie 3.1.
- Danzigweg 10: Het Bestemmingsplan Danzigweg 10 is verwerkt
- perceel langs snipperlingsdijk: toegevoegd functie Bedrijventerrein – categorie 2
- Duurstedeweg/Hanzeweg: bedrijventerrein – categorie 1 verwijderd, categorie 3.1 toegevoegd. Verder toegevoegd Opslag, Detailhandel Volumineus
- Hanzeweg: Detailhandel volumineus toegevoegd op een aantal locaties
- Tartusstraat: categorie 3.1 toegevoegd, categorie 3.2. verwijderd
- gebied tussen Noorwegenstraat en Osnabruckstr. bedrijventerrein 4.1 toegevoegd, 4.2 verwijderd
- Dortmundstraat: Sport begane grond kelder aangepast naar sport faciliterend
- Dortmundstraat: Toegevoegd Dienstverlening faciliterend
- Gebied ten noorden Gotlandstraat: Kantoor verwijderd
- Kwikfit Gotlandstraat: Autoreparatiebedrijf toegevoegd
- Perceel hoek Visbystraat en Zuthenseweg toegevoegd bedrijventerrein 3.2
- Tuin bij woonschepen aangepast van Wonen naar de functie Woonschepen
- Gebiedsaanduiding Woonschepenligplaats verwijderd.
- Aantal woonschepen (aantal wooneenheden) toegevoegd
- Woningen Kamperstraat 4, 6 en 22: percelen zijn uit het plangebied van chw bestemmingsplan geknipt, er wordt een apart bestemmingsplan voorbereid.
- Zutphenseweg 11 is geen bedrijfswoning, is verwijderd
- aanduiding ‘ligplaats’ toegevoegd in de Havenarmen
- Westfalenstraat: Voor nieuwbouw kringloopbedrijf is een separaat bestemmingsplan vastgesteld. Deze is verwerkt in het plangebied.

Sluiskwartier

- Davo: toegevoegd bierbrouwerij’
- Op het perceel met bouwregel 7 is bebouwingspercentage van 75 toegevoegd

Buitengracht-Oost

- Diverse aanpassingen door in diverse functies de toevoeging 'begane grond' op te nemen of juist te verwijderen
- twee percelen aan de bergpoortstraat: Ambachtelijk bedrijf verwijderd
- Emmastraat: Functie Atelier toegevoegd, Ambachtelijk bedrijf verwijderd
- Teugseplein: 'Studentenhuisvesting – voorlopig' toegevoegd

Worp:

- Twelloseweg: Functie Maatschappelijk en Sport toegevoegd (school en vm kerk)
- Kortestraat: in het bouwvlak maatvoering toegevoegd: goothoogte 6m, bouwhoogte 10m
- Twelloseweg 4 en 5: Voor woningbouw op deze locatie is een separaat bestemmingsplan vastgesteld. Deze is verwerkt in het plangebied.

Havenkwartier

- Locatie aan de kade: een maximaal aantal van 4 bedrijfswoningen opgenomen.
- Maatvoering ontbreekt op enkele bouwvlakken, moet zijn 14-14 m.
- Scheepvaartstraat 8a: wijzigingsplan is onherroepelijk, is verwerkt op verbeelding. De wijzigingsbevoegdheid 9 is hiermee komen te vervallen en verwijderd.
- Locatie Bedrijventerrein Havenkwartier oost, tegen Hanzeweg aan: bestaand bedrijf toegevoegd.
- Havenplein 20: Horeca 1b toegevoegd
- Verkeer toegevoegd op groot deel Havenkwartier (westelijk deel)

Voorstad

- Beestenmarkt: Verwijderd Wonen gestapeld en maatschappelijk begane grond
- Beestenmarkt Kiosk: Alleen functies detailhandel en horeca 2b toegelaten, rest van de functies verwijderd.
- Beestenmarkt plein: alleen functie Verkeer, overige functies verwijderd
- Hoge rij: aanduiding 'onderdoorgang toegevoegd,
- Kolkweg 43: Maatschappelijk begane grond toegevoegd
- Hoek Hoge Hondstraat en van Oldenielstraat: dienstverlening toegevoegd
- Molenbelttuin: functie Cultuur en ontspanning verwijderd, Groen en Volkstuin toegevoegd.

- Nieuwlarenstein: Tpv de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding bestaand' andere maatvoering verwijderd, aanduiding 'gestapeld' verwijderd, functie wonen-gestapeld verruimd richting tuin. specifieke bouwaanduiding 'bijgebouwen Nieuwlarenstein' opgenomen.
- Sportschool Tapijtstraat: Toegevoegd Maatschappelijk en Sport
- Stadion: toegevoegd functie Maatschappelijk, Horeca 2a
- Achterkant woningen Bierstraat 10-12-14: In deel bouwvlak ontbreekt maatvoering, is toegevoegd
- Weseperstraat/Veenweg: verwijderd bouwbedrijf, toegevoegd installatiebedrijf
- Geertruidentuin: Ligt niet in plangebied, begrenzing is aangepast
- H.G. Gooszenstraat 1 t/m 3 en H.G. Gooszenstraat 10 nu opgenomen in plangebied met de functies Maatschappelijk, Sport en Horeca 3b. Met daarbij een bouwvlak en bouwregel 05.
- Oude Holterweg: Maatvoering toegevoegd: goothoogte 4,5, bouwhoogte 11 m

Rivierenwijk

- Veenweg: Bestemmingsplan Veenweg Snippergroen goed verwerkt.
- Maastraat West: exacte bouwvlakken en zone bijgebouwen zijn ingetekend in plaats van woongebied
- Rivierenwijk centraal gebied: exacte bouwvlakken en zone bijgebouwen zijn ingetekend in plaats van woongebied
- Deltaschoollocatie: exacte bouwvlakken en zone bijgebouwen zijn ingetekend in plaats van woongebied

Snippeling

- Heukelenseweg: exacte bouwvlakken en zone bijgebouwen zijn ingetekend in plaats van woongebied

Boreel

- Horeca 1 a alleen op nieuwbouw
- Speelautomatenhal alleen op nieuwbouw
- Toevoegen horeca 2b op nieuwbouw
- functie grootschalige detailhandel alleen op nieuwbouw
- functie detailhandel alleen op kazernesgebouw

DEEL C

Schalkhaar

- Tennisbaan Kon. Wilhelminalaan Schalkhaar: Agrarisch verwijderd
- Oerdijk 38: Maatschappelijk verwijderd, Wonen toegevoegd
- Brinkgreverweg 135: opgenomen functies Maatschappelijk, Wonen en Wonen-Gestapeld
- Brinkgreverweg 137 Maatschappelijk, Wonen en Wonen-GS.
- Oerdijk 5: wonen toegevoegd, wonen gestapeld verwijderd
- Lindenhof: wonen toegevoegd
- Oerdijk 108 en achterterrein: Wonen toegevoegd, zone bijgebouwen
- Oerdijk 64: detailhandel verwijderd
- Oerdijk 80: detailhandel toegevoegd
- Lindeboomsweg: Wonen op verdieping aangepast naar bedrijfswoning
- Nabij Rielerenk: voor de aanleg van een nieuw skatepark is een separaat bestemmingsplan vastgesteld. Locatie is verwijderd uit plangebied

Colmschate

- Scheg: Evenementenlocatie De Scheg toegevoegd
- Koggeschip 202 t.m 216: detailhandel toegevoegd
- Salomonszegel 1 : dienstverlening begane grond toegevoegd
- Bedrijf categorieën Handelsonderwijs de Weteringen aangepast naar juiste situatie
- Hermelijn: Wonen toegevoegd
- Haagbeukweg: Garagebox toegevoegd
- Boskrekkel: enkele garageboxen nu opgenomen in zone bijgebouwen
- Roessinksweg 9: wonen verwijderd, wonen gestapeld toegevoegd
- Doornenburg: Nutsvoorziening toegevoegd
- Winkelcentrum Flora: Detailhandel ook op verdieping toegevoegd, vergunningen verwerkt
- Holterweg 104 A: Bedrijfswoning toegevoegd
- Slangenburg: Bouwvlakken en zone bijgebouwen toegevoegd
- Garageboxen op enkele plaatsen opgenomen
- Oude Oxersteeg 3: Voor woningbouw op deze locatie is een separaat bestemmingsplan vastgesteld. Dit bestemmingsplan is verwerkt in het plangebied.

Bekkumer

- Vriezenbeltstraat en Rielerkolkweg: bouwvlakken opgenomen

DEEL D

Vijfhoek

- Spijkvoorderenk: in enkele bouwvlakken aanduiding 'twee-aaneen' toegevoegd
- Spijkvoorderenk: Gebiedsaanduiding 'Doelgroepen woningbouw Spijkvoorderenk' toegevoegd

Bathmen

- Meesterspad: Bestemmingsplan Meesterspad verwerkt

Lettele:

- Lettele: Op enkele panden met een mix van functies ook wonen toegevoegd

Okkenbroek

- Oerdijk 157: milieuzone – geluidgevoelige functie was niet opgenomen in ontwerpbestemmingsplan, is nu wel opgenomen.