

Reactienota Zienswijzen

Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitplan 'Leisurestrook Holterweg'

Gemeente Deventer
November 2017

INHOUDSOPGAVE

Inhoud

1 INLEIDING	2
1 ZIENSWIJZEN.....	2
2 LEESWIJZER.....	2
2 ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN.....	3
2.1 INGEDIENDE ZIENSWIJZEN	3
2.2 ZIENSWIJZE	3
3 AMBTELIJKE WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN.....	5

1 INLEIDING

Zienswijzen

Het college van burgemeester en wethouders heeft het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitplan 'Leisurestrook Holterweg' ter inzage gelegd. Deze plannen hebben van 21 september 2017 tot en met 1 november 2017 voor iedereen ter inzage gelegen. Dit conform artikel 3.8 en artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht.

Tegen het bestemmingsplan is 1 zienswijze ingediend. Op het beeldkwaliteitplan zijn geen reacties gekomen.

Deze reactienota bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijze ten aanzien van bovengenoemde bestemmingsplan.

Verder zijn er ter verbetering enkele ambtelijke wijzigingen in het bestemmingsplan aangegeven.

Leeswijzer

Deze reactienota betreft de behandeling van de zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan 'Leisurestrook Holterweg'. Deze zienswijze is in deze nota samengevat opgenomen met daarbij de beantwoording (*cursief* weergegeven).

De ambtelijke wijzigingen op het bestemmingsplan staan in onderdeel 3 aangegeven.

2 Zienswijzen bestemmingsplan

2.1 Ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Leisurestrook Holterweg' heeft van 21 september 2017 tot en met 1 november 2017 voor iedereen ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is 1 zienswijze ontvangen:

Zienswijze: F.J.M. Kobosse namens Paul van Gulp Horeca Bedrijven BV en Paul van Gulp Fastfood & Catering BV.

De zienswijze is binnen de inzagetermijn ingediend en voorzien van alle benodigde gegevens en is daarom ontvankelijk.

Hierna is de zienswijze samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording.

2.2 Zienswijze

Samenvatting

- A) Reclamanten geven aan dat zij al sinds 2015 duidelijkheid trachten te krijgen over de vestiging van nog een vestiging van een fastfoodrestaurant nabij het eigen filiaal aan de Holterweg. Reclamanten voelen zich aan het lijntje gehouden nu duidelijk is geworden dat er een fastfoodrestaurant mogelijk wordt in het bestemmingsplan 'Leisurestrook Holtweg' en de gemeente met McDonald in onderhandeling is. De gemeente heeft hiervoor nooit reclamanten benaderd terwijl dit wel in de rede had gelegen nu de meest voor de hand liggende optie is dat de betreffende locatie aan reclamanten wordt gegund. Blijkbaar gaat het echter niet om een goede ruimtelijke ordening maar om het vergeven aan een derde, waarbij overige belangstellenden dienen te worden buitengesloten.
- B) Reclamanten geven aan dat de onderliggende bestemming 'sport' zou moeten worden verlaten terwijl er elders in Deventer ruimtegebrek is aan sportvelden, training-accommodatie, etc.
- C) Omdat reclamanten in het geheel niet zijn benaderd m.b.t. de bestemmingswijziging komen zij op tegen bestemming en regels in het bestemmingsplan, die concurrerende bedrijven de mogelijkheid bieden om zich aldaar te vestigen.
- D) Reclamanten geven aan dat er een deugdelijke onderbouwing voor voorliggende planologische keuzes ontbreekt en er wordt hierdoor aan de gemeenteraad verzocht niet over te gaan tot vaststelling van het plan. Het blijkt dat niet inzichtelijk is of het bestaande voorzieningenniveau wordt aangetast.
- E) Reclamanten geven aan dat het bestemmingsplan onvoldoende feitelijke en cijfermatige onderbouwing geeft. Met name dat de conclusie dat het ontwikkelen van een zelfstandige horecavestiging complementair is aan de functies in de leisure strook.
- F) Reclamanten geven aan dat de bestemmingen kennelijk systematisch met elkaar verbonden zijn en dat reclamanten hierdoor het gehele plan bestrijden en dat het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan niet dienen te worden vastgesteld.
- G) Reclamanten vinden dat vaststelling van het bestemmingsplan onrechtmatig is jegens reclamanten en wellicht ook sportverenigingen.
- H) Reclamanten geven aan dat in relatie tot verkeerseffecten geen uitleg is opgenomen.

Beantwoording

- A) *Reclamanten hebben in 2015, en 2017 de gemeente verzocht om informatie te verschaffen middels een wob verzoek. De gemeente heeft deze tot dan toe bekende informatie aan reclamanten toegestuurd. Wij hebben reclamant hierbij ook aangegeven dat McDonalds zich op eigen initiatief heeft gemeld bij de gemeente als geïnteresseerde voor de realisatie van een vestiging binnen het plangebied en dat wij hierover in onderhandeling zijn. Reclamanten hebben in 2015 niet bij de gemeente concreet met een initiatief aangegeven dat zij geïnteresseerd waren om gronden aan te kopen. Er is hier dan ook geen sprake van aan een lijntje houden door de gemeente. In 2017 heeft er tussen reclamanten en de gemeente een*

gesprek plaatsgevonden. Conform het door de gemeenteraad vastgestelde 'Ontwikkelperspectief Leisure-strip Holterweg' is hierbij aangegeven er in het plangebied enkel ruimte is voor één zelfstandig restaurant en dat de gemeente hierover met McDonald's in onderhandeling is.

- B) Deze opmerking van reclamanten is feitelijk niet juist. De onderliggende bestemmingen in het plangebied is 'verkeer –verblijfsgebied', 'groen' en 'water'. Binnen deze bestemmingen is de functie sport niet toegelaten.
- C) Reclamanten waren op de hoogte van de ontwikkeling van het 'Ontwikkelingsperspectief Leisure-Strip Holterweg' en de hierop volgende herziening van het bestemmingsplan voor het plangebied. Dit is in het overleg in 2017 tussen de gemeente en reclamanten aangegeven. Verder heeft er een informatieavond over het Ontwikkelperspectief plaatsgevonden dat op de gebruikelijke wijze is gepubliceerd. Ook het ontwerp bestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze voor iedereen kenbaar gemaakt. Het ontwikkelperspectief is al sinds september 2016 gepubliceerd op Deventerverkoopt.nl. Zoals ieder ander belangstellenden zijn reclamanten voldoende in de gelegenheid geweest om zich als serieuze belangstellenden met een plan te melden. Van deze mogelijkheid hebben reclamanten geen gebruik gemaakt.
- D) en F)

In de toelichting van het bestemmingsplan is de behoefte voor de toegelaten functies nader onderbouwd. Dit conform de ladder van duurzame verstedelijking. Voor de vestiging van één zelfstandig restaurant is systematisch beschreven waarom hier behoefte aan is. Dit is nader onderbouwd in relatie en vergelijk tot de hiervoor bepaalde regio en andere vergelijkbare steden. Hieruit blijkt dat er marktruimte is gezien het inwonersaantal en het gemiddelde aan aanwezige horecabedrijven. De gemeente ziet één zelfstandig restaurant als een ondersteuning van het concept van de leisure-strip. Gezien de doelgroepen en het bezoekgedrag zal de horeca zich ook hierop richten en aanvullend zijn op het bestaande aanbod in Deventer. Hierdoor zal het bestaande voorzieningenniveau niet worden aangetast. Voor de leisurefuncties geldt dat bijvoorbeeld minimale bedrijfsoppervlakte maten zijn opgenomen waardoor er geen gevolgen zijn voor het bestaande voorzieningenniveau. McDonald's heeft zelfstandig in het kader van de ladder van duurzame verstedelijking een onderzoek laten uitvoeren. Hieruit blijkt dat er mogelijkheden zijn voor de vestiging van een fastfood restaurant op deze locatie. De gemeente heeft deze onderbouwing integraal meegenomen in de toelichting van het bestemmingsplan met de aanvulling dat de gemeente van mening is dat niet enkel om een fastfoodrestaurant hoeft te gaan. Dit onderzoek van McDonald's hebben reclamanten ook van de gemeente ontvangen.

In verschillende documenten is de afgelopen jaren de keuze voor invulling van het plangebied nader beschreven en onderbouwd. De onderhavige ontwikkellocatie is al in 2002 voor leisure functies in de 'ontwikkelvisie centrum Colmschate' als zodanig opgenomen. Ook is dit herhaald in het structuurplan 'Deventer 2025 (vastgesteld april 2004). Ook in het voorgaande bestemmingsplan 'Colmschate eo', vastgesteld in 2012, is in de toelichting van het bestemmingsplan het onderhavige plangebied als ontwikkellocatie benoemd. Voor de nadere invulling en programmering van het plangebied heeft de gemeente op 19 juli 2017 het ontwikkelingsperspectief vastgesteld.

- G) Reclamant onderbouwt niet waarom vaststelling van het bestemmingsplan onrechtmatig is jegens reclamanten en wellicht ook sportverenigingen. De gemeente is het hiermee oneens en ziet niet in waarom hier sprake zou zijn van onrechtmatigheid.
- H) In paragraaf 5.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is met gegevens nader onderbouwd dat de verkeersgenererende werking door invulling van het plangebied met de beoogde functies tussen de 500 en 2.300 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. De bestaande infrastructuur in de omgeving is hierop berekend.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

3 Ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan

Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan worden de volgende wijzigingen doorgevoerd. Hierbij is de regeling zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan doorgehaald en de wijziging cursief en dikgedrukt weergegeven.

Regels

1.18 **evenement/evenementenhal:**

een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend ~~in de open lucht~~ **binnen gebouwen** of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze, recreatieve en/of sportieve of daarmee gelijk te stellen activiteiten zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten, festivals en dergelijke, **al dan niet in combinatie met ondergeschikte horeca;**

Motivering wijziging

Gezien de nabijheid van het treinspoor heeft de veiligheidsregio geadviseerd om evenementen buiten gebouwen te beperken. Door toevoeging van het begrip 'evenementenhal' wordt nader het karakter en de bedoeling van de activiteit aangegeven.

Verder is ondergeschikte horeca toegevoegd waardoor er geen onduidelijkheid bestaat dat dit bij evenementen is toegelaten.

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, instellingen en/of voorzieningen ten behoeve van leisure, met dien verstande dat wordt voldaan aan de afstand van minimaal 50 meter van het gebouw tot de dichtstbijzijnde gevel van een geluidsgevoelige functie en een maximale geluidsbelasting op de meest nabije gevel van een geluidsgevoelige functie van 50 dB(a), met daarbij behorende en ondersteunende:
 1. **ondergeschikte** horeca;
 2. **ondersteunende** kantoren en vergaderruimten;
- b. **uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ' specifieke vorm van horeca - restaurant'** een zelfstandig restaurant met de daarbij behorende:
 1. terrassen;
- c. evenementen/**evenementenhallen** en feestzalen **met ondergeschikte horeca, met dien verstande dat wordt voldaan aan de afstand van minimaal 50 meter van het gebouw tot de dichtstbijzijnde gevel van een geluidsgevoelige functie en een maximale geluidsbelasting op de meest nabije gevel van een geluidsgevoelige functie van 50 dB(a);**
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg' maximaal één verkooppunt voor motorbrandstoffen, met uitzondering van lpg;

Motivering wijziging

In artikel 1.25 wordt het begrip 'Leisure' nader omschreven. In deze omschrijving wordt gesproken van ondergeschikte horeca. Hierdoor zijn deze begrippen op elkaar afgestemd in artikel 3.1. onder a.

In het plangebied is slechts één zelfstandig restaurant toegelaten. Om dit goed te regelen is hiervoor de locatie specifiek vastgelegd op de verbeelding. In artikel 3.1 onder b wordt hiernaar verwezen.

Verder is ter verduidelijking het begrip 'evenementenhallen' bij artikel 3.1 onder c toegevoegd zodat dit aansluit bij de begripsbepaling in artikel 1.18.

De toevoeging van 'ondergeschikte horeca' geeft duidelijkheid over dat horeca als onderdeel van deze activiteiten/functies is toegestaan.

Belangrijk is dat er geen onevenredige hinder ontstaat op de omgeving. Daarom is net als bij de leisurefuncties genoemd in artikel 3.1. onder a daarom de afstandsmaat en maximale geluidsniveau opgenomen.

Verbeelding

Op de verbeelding wordt de functie aanduiding 'restaurant' toegevoegd.

Motivering wijziging

Zie hiervoor de wijziging in artikel 3.1 onder b.

Toelichting

Aangepaste tekst paragraaf Ecologie toelichting bestemmingsplan

Tijdens de raadstafel op 6 december 2017 met betrekking tot het bestemmingsplan Leisurestrook Holterweg zijn een aantal vragen over de uitgevoerde ecologische quickscan. Naar aanleiding van deze vragen is de paragraaf ecologie op een aantal punten aangepast. Hieronder is zijn de aanvullingen onderstreept aangegeven.

5.7 Ecologie

Beschermde flora en fauna

Ten behoeve van het plangebied is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Quickscan Flora- en faunawet De Scheg west, Deventer, rapportnummer 12-086/5, juni 2012). Dit onderzoek is in de bijlage opgenomen. Het doel van het onderzoek is te achterhalen of er in het plangebied beschermde plant- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn. Vanaf januari 2017 is de Flora en Fauna wet vervangen door de wet Natuurbescherming. Het uitgevoerde onderzoek voldoet ook aan de vereisten van deze wet Natuurbescherming.

De bevindingen zijn tot stand gekomen op basis van twee veldbezoeken aan het plangebied en zijn als volgt:

- In het onderzoeksgebied zijn geen beschermde plantensoorten of plantensoorten van de Rode Lijst aangetroffen of te verwachten;
- Er zijn in het onderzoeksgebied geen vaste verblijfplaatsen en vliegroutes voor vleermuizen te verwachten. Het onderzoeksgebied wordt mogelijk als foerageergebied gebruikt door vleermuizen. Bij eventuele kap van bomen worden deze bomen nog voor vergunningverlening extra gecontroleerd op geschiktheid voor vleermuizen.;
- Verspreid in het onderzoeksgebied zijn vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, laag beschermde, zoogdiersoorten aangetroffen en te verwachten. Verblijfplaatsen van juridisch zwaarder beschermde zoogdieren zijn niet aangetroffen en worden niet verwacht;
- Aanwezige bomen en struweel vormen broedgebied voor algemene broedvogels. Er zijn geen vogelsoorten aangetroffen en/of te verwachten waarvan de nestplaatsen en hun functionele leefomgeving jaarrond beschermd zijn;
- Mogelijk vindt er in het plangebied beperkt overwintering plaats van algemene en laag beschermde amfibieën als Bruine kikker, Kleine watersalamander en Gewone pad.

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- Bij ruimtelijke ontwikkelingen in het onderzoeksgebied zouden mogelijk exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde kleine zoogdieren en amfibieën verloren gaan. Voor de in voorliggende situatie aanwezige of te verwachten tabel 1-soorten geldt in deze situatie echter automatisch ontheffing van de Wet natuurbescherming;
- Werkzaamheden die broedbiotopen van alle aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor 15 maart en na 15 juli. Overigens wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum;

- Om schade aan kleine landzoogdieren en amfibieën te minimaliseren is het wenselijk – indien de planning van de activiteiten dit toelaat – graafwerkzaamheden in het onderzoeksgebied zoveel mogelijk uit te voeren in de periode september- december (mits vorstvrij).

Gebiedsbescherming

Naast soortenbescherming kan voor ontwikkelingen gebiedsbescherming relevant zijn. Er zijn geen beschermde Natuurmonumenten of Natura 2000-gebieden in de nabije omgeving van het projectgebied. Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden. De Rijntakken ten westen van Deventer behoren tot een Natura 2000-gebied. Verder zijn ten oosten van de stad nog enkele gebieden onderdeel van het NatuurNetwerk Nederland (NNN). Dit netwerk van natuurgebieden en –verbindingen vormt een aanvulling op het Natura 2000-netwerk binnen Nederland. De NNN kent geen wettelijke bescherming, maar wordt alleen beschermd door beleidskaders, zoals het Barro en de omgevingsverordening van de provincie. In dit geval is de afstand van het plangebied tot het Natura 2000-gebied en de NNN dermate groot dat geen invloed te verwachten valt van de geplande ontwikkeling.

Depositie van stikstof door bijvoorbeeld activiteiten en daarmee samenhangende vervoersbewegingen kunnen wel relevant zijn en komen voort uit het recent vastgestelde Programmatische Aanpak Stikstof. De provincie Overijssel is bevoegd gezag voor de sturing op stikstofdepositie op kwetsbare natuur.

Binnen het plangebied is een z.g. Vlinder idylle aangelegd. Dit is in samenspraak met De Ulebelt en de Vlinderstichting tot stand gekomen. Hiervoor zijn wilgen geplant, is een voor vlinders/insecten aantrekkelijk kruidenmengsel gezaaid en zijn boomstammen neergelegd waar insecten gebruik van maken. Duidelijk is dat deze voorziening tijdelijk is tot definitieve ontwikkeling van het gebied. Dit is vastgelegd in een contract tussen de betrokken partijen.

Verder is er ten westen van het verbindingsfietspad naar de wijk Blauwenoord een waardevolle eikengroep aanwezig uit de jaren 80. Op de hittestresskaart van Deventer laat deze groep duidelijk zijn positieve effect zien in het verder relatief kale plangebied. Bij de verdere uitvoering van het plan wordt bekeken op welke wijze hiermee wordt omgegaan.

Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.