

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan 'Intratuin Deventer'

Raadsvergadering : 11 juni 2014

Politieke markt d.d.: 28 mei 2014

Agendapunt : 1

Portef.houder : weth. Grijsen

Voorstelnummer : 1260563

BenW-besluit d.d. :

Team : Team Ruimtelijk Ontwerp en Beheer

Voorstel

1. De 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Intratuin Deventer' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Intratuin Deventer' gewijzigd vast te stellen.
Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P290-VG01 met de bijbehorende bestanden. Voor de locatie van de geometrische planobjecten is gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart versie december 2012;
3. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
4. De bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover het college gebruik maakt van haar bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Intratuin Deventer'. Dit op grond van artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening;
5. een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten om de vaststelling eerder bekend te maken.

Inleiding

Het bedrijf Intratuin is voornemens om een nieuwe vestiging in de gemeente Deventer te realiseren. Het gedrag van de consument verandert. Naast een toename van het internetwinkelen is de consument van nu voortdurend op zoek naar beleving, sfeer en onderscheid. De consument is daarbij ook bereid om verder te reizen nu winkelen steeds meer een vorm van vrijetijdsbesteding krijgt. Ook Intratuin is de laatste jaren sterk in ontwikkeling. De tuincentra worden groter, moderner en sfeervoller. Op deze wijze willen de landelijke organisatie en de aangesloten zelfstandige, lokale ondernemers zo goed mogelijk inspelen op de consumentenwensen. De huidige locatie van Intratuin Deventer aan de Burgemeester van der Feltzweg in Twello is met 5.500 m² wvo (winkelvloeroppervlakte) relatief klein. De huidige locatie heeft geen uitbreidingsruimte en daarom is Intratuin opzoek gegaan naar een nieuwe locatie.

De locatie voor deze nieuwe vestiging is gevonden in de zogenaamde "Driehoek Blauwenoord", gelegen langs de N348 in de driehoek tussen het Overijssels kanaal, de spoorlijnen Deventer-Hengelo en Deventer-Zutphen en de Weg door Zuid Salland (N348). Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk om op deze locatie een tuincentrum te realiseren. Om die reden is het bestemmingsplan "Intratuin Deventer" opgesteld.

Van 23 januari tot en met 5 maart 2014 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegen. In deze periode zijn 6 zienswijze ingediend.

Beoogd resultaat

Het creëren van de juridisch planologische ruimte voor de vestiging van Intratuin Deventer in de "Driehoek Blauwenoord".

Kader*Wet ruimtelijke ordening*

Op grond van afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan de gemeenteraad een bestemmingsplan, onder andere voor ruimtelijke ontwikkelingen, vast stellen.

Argumenten

De nummering geeft de relatie met het beslispunt aan.

1. De ingediende zienswijzen niet over te nemen

Tijdens de inzageperiode zijn 6 zienswijzen ingediend. Twee reclamanten geven daarbij aan geen bezwaar te hebben tegen de vestiging van Intratuin, maar wel een aandachtspunt te willen meegeven met betrekking tot de uiteindelijke inrichting om de inpasbaarheid van het terrein en/of de verkeersveiligheid op en rondom het terrein te verbeteren. Hier zal zo ver als mogelijk rekening mee worden gehouden, zoals is aangegeven in de reactienota. De andere vier reclamanten geven aan wel bezwaar te hebben tegen de vestiging van Intratuin in de 'Driehoek Blauwenoord'. Reclamanten geven daarvoor diverse redenen. Reclamanten vinden o.a. dat andere locaties binnen de gemeente geschikter zijn of zijn van mening dat het natuurpark Douwelerkolk onevenredig wordt aangetast door de vestiging van Intratuin.

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Alleen op 3 punten is de toelichting van het bestemmingsplan verduidelijkt. Dit betreft de fietsontsluiting van het terrein, de akoestische gevolgen van de vestiging van Intratuin en de verkeersgeneratie.

Voor de behandeling van alle zienswijzen wordt korthedshalve verwezen naar de reactienota. In het bestemmingsplan zijn enkele wijzigingen aangebracht naar aanleiding van de raadstafel op 28 mei 2014. Naar aanleiding van de behandeling van het bestemmingsplan Intratuin tijdens de raadstafel zijn enkele vragen gesteld. Hieronder is daarvoor de beantwoording en voorstel opgenomen voor de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. De voorgestelde wijzigingen zijn:

Verlichting

Verlichting kan voor hinder zorgen voor ecologische waarden in de omgeving. Gezien het belang van het Overijssels Kanaal en de Douweler Kolk voor vleermuissoorten (waarvan enkele soorten erg gevoelig zijn voor lichtverstoring) zullen eisen aan de verlichting gesteld worden. Daarbij valt te denken aan lage lichtmasten, naar beneden gerichte kappen die de verstrooiing van het licht tegengaan en het toepassen van amberkleurige verlichting. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en de volgende 'nadere eis' op te nemen in het bestemmingsplan.

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a) de situering van terreinverlichting en andere lichtuitstralende elementen teneinde hinderlijke lichtuitstraling c.q. negatieve beïnvloeding van dieren te voorkomen.

Deze nadere eis moet als ingevoegd worden beschouwd in de bestemming 'Detailhandel – Tuincentrum' als artikel 3.3 en in de bestemming 'Verkeer – verblijfsgebied'; als artikel 4.5.

Borging van de terreininrichting

In het ecologisch onderzoek worden diverse inrichtingsmaatregelen beschreven voor de locatie, waardoor de ecologische waarden voldoende zijn gewaarborgd. Het bestemmingsplan bevatte geen verplichting dat deze ook daadwerkelijk uitgevoerd moeten worden. Het voorstel is om een voorwaardelijke verplichting op te nemen om deze waarborg vast te leggen. Daarnaast wordt voorgesteld om hiervoor een afwijkmogelijkheid op te nemen dat naast de inrichtingsvoorstellen

ook alternatieven mogelijk zijn, in overleg met het bevoegd gezag (college van b&w).

Specifieke gebruiksregel

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a) gebruik overeenkomstig de bestemming is uitsluitend toelaatbaar indien de maatregelen zoals opgenomen in Bijlage 1: 'Groengekeurd', wat betreft de geleidende beplantingsstructuren langs het kanaal en het spoor en de poel, nieuwe verblijfplaatsen voor vleermuizen, afscherpende beplanting aan de noordzijde van het plangebied, zijn uitgevoerd en in stand worden gehouden.
- b) de bepaling in lid a is niet van toepassing als in overleg met burgemeester en wethouders gelijkwaardige maatregelen genomen zijn.

Deze specifieke gebruiksregel moet als ingevoegd worden beschouwd in de bestemming 'Detailhandel – Tuincentrum' als artikel 4.4 en in de bestemming 'Verkeer – verblijfsgebied'; als artikel 4.4.2.

2. Een nieuw en digitaal bestemmingsplan vaststellen

Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Intratuin Deventer' wordt de vestiging van Intratuin op de locatie "Driehoek Blauwenoord" mogelijk gemaakt.

Argumenten voor:

Initiatief tot een nieuwe Intratuininvestiging

Om mee te kunnen met het veranderende consumentengedrag is modernisering en schaalvergroting noodzakelijk. Op de huidige locatie van Intratuin Deventer in Twello is deze uitbreidingsruimte er niet. Intratuin is daarom opzoek gegaan naar een nieuwe locatie.

De keuze voor de locatie Driehoek Blauwenoord

De belangrijkste redenen voor de keuze voor de locatie Driehoek Blauwenoord zijn:

Geen geschikte andere locaties

De belangrijkste reden daarvoor is dat binnen het bestaand bebouwd gebied geen geschikte leegstaande panden aanwezig waren en zijn. Het overgrote deel van de panden is veel te klein. Met een ruimte behoefte van ca. 8.000 m² wvo was alleen het Morrespand groot genoeg. De fysieke eisen aan een pand voor een tuincentrum zijn echter dusdanig specifiek, denk hierbij aan daglicht, ventilatie en klimaatbeheersing, dat het Morrespand niet geschikt is voor een eventuele vestiging van een tuincentrum.

Voor het nieuwe bedrijventerrein 'Bedrijvenpark A1' heeft de gemeente bewust gekozen deze beschikbaar te stellen en te houden voor de maakindustrie, een detailhandelsvestiging past niet in het voor het bedrijvenpark gewenst profiel.

Locatie altijd in beeld geweest voor stedelijke ontwikkeling

Gelegen binnen de bebouwde kom, aan de stedelijke hoofdinfrastructuur en in de stedelijke ontwikkelingszone langs de "As Binnenstad – Colmschate" was dit een locatie die altijd in beeld is geweest voor een stedelijke ontwikkeling. Na realisatie van de N348 bleef deze driehoek als "rest"-locatie over. Omringd door infrastructurele barrières, de spoorlijn Deventer – Almelo, het Overijssels kanaal en de N348, is er geen rechtstreekse verbinding met de naastgelegen woonwijk, het naastgelegen natuurpark de Douwelerkolk of het Runshopping centrum. Als onderdeel van de hoofdgroenstructuur had het gebied geen ecologische waarde en ook de gebruiks- en belevingswaarde was nihil door de geïsoleerde ligging van het gebied.

Goede bereikbaarheid

Door vestiging op deze plek langs de provinciale weg N348 is de locatie dichtbij het brongebied (de

stedelijke omgeving) gelegen en blijft ook de bereikbaarheid vanuit de richting Raalte en Olst gegarandeerd. Een belangrijk deel van de klanten komt immers uit Deventer en omliggende gemeenten. Bijkomend voordeel van het verplaatsen van de Intratuinvestiging van haar huidige locatie naar deze locatie is het verminderen van het aantal verkeersbewegingen over de Wilhelminabrug. Deze brug dient in de toekomst immers te worden afgewaardeerd.

Bijdrage leveren aan de gemeentelijke beleidsambities

Door het realiseren van een Intratuinvestiging op deze plek wordt een bijdrage geleverd aan gemeentelijke ambities op het terrein van het stimuleren van werkgelegenheid. De werkgelegenheid binnen de nieuwe Intratuinvestiging verdrievoudigd ten opzichte van de huidige locatie. Daarnaast wordt ook een bijdrage geleverd aan de gemeentelijke beleidsambitie 'het bieden van een kwalitatief en divers winkelapparaat'.

Doordat de initiatiefnemer investeert in de landschappelijke inpassing van het terrein vindt, ondanks het daadwerkelijk verminderen van het oppervlak aan groen, weldegelijk een kwaliteitsverbetering van de stedelijke groenstructuur plaats. Door o.a. de singelbepanting aan de zijde van het Overijssels Kanaal aan te vullen met inheemse beplanting wordt bijgedragen aan het herstel en het versterken van de verbindingzone tussen het stedelijke groen (o.a. de Douwelerkolk) en het gebied van de Zandwetering. Het versterken van deze verbindingzone en het vergroten van de gebruikswaarde van deze zone voor flora en fauna zijn doelstellingen uit het 'Groenbeleidsplan'.

Argumenten tegen:

Het toevoegen van extra m2 detailhandel

Een argument tegen de vestiging van Intratuin op deze locatie is dat er extra vierkante meters detailhandel worden toegevoegd aan een markt die al een grote leegstand kent. Op dit moment staat in Deventer 14,4% van de panden en 13% van het winkelvloeroppervlak leeg.

Hoewel herstructurering en transformatie van het bestaand bebouwd gebied de voorkeur heeft boven extra ruimtebeslag op de groene (stedelijke) omgeving door bouwen en verharderen (de SER-lader) is toch gekozen voor vestiging op dit braakliggende stuk grond langs bestaande economische en verkeersinfrastructuur. De belangrijkste reden hiervoor is, zoals hierboven beschreven, dat er binnen het bestaand bebouwd gebied geen geschikte locaties aanwezig waren. Het gebruik van het braakliggende stuk grond binnen het bestaand stedelijk gebied is dan de volgende stap op de toegepaste duurzaamheidsladder.

Een tweede belangrijke richtlijn in de leegstandsdiscussie, zoals ook opgenomen in de door uw college vastgestelde 'concept Structuurvisie Leegstand' is 'ruimte voor ruimte'. Dit betekent dat als vierkante meters worden toegevoegd die elders uit de markt moeten worden gehaald. Voor de nieuwe vestiging van Intratuin is dit uitgangspunt tweeledig. Allereerst heeft deze betrekking op de vrijkomende locatie in Twello en ten tweede op de extra vierkante meters die worden toegevoegd, vanwege de uitbreiding van het winkelvloeroppervlak (wvo) op de nieuwe locatie. Wat er met de vrijkomende locatie in Twello gaat gebeuren is op dit moment nog onduidelijk. Intratuin en de gemeente Voorst hebben momenteel nog geen concrete afspraken over de invulling c.q. herontwikkeling van deze locatie. Met betrekking tot de extra vierkante meters die worden toegevoegd zal bij de uitvoering van de structuurvisie leegstand en de in ontwikkeling zijnde structuurvisie detailhandel worden onderzocht hoe leegstand van panden kan worden voorkomen en worden verminderd door planologische ruimte weg te bestemmen.

3. Geen exploitatieplan vaststellen

Op grond van artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de bouw van een of meerdere hoofdgebouwen een zogeheten aangewezen bouwplan', waarbij het opstellen van een exploitatieplan verplicht is, tenzij het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is. Tussen de gemeente Deventer en Intratuin is een anterieure overeenkomst afgesloten, daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

4. Wijzigingsbevoegdheden en exploitatieplan

Het bestemmingsplan bevat enkele wijzigingsbevoegdheid 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.

5. Wijzigingsbevoegdheden en exploitatieplan

Bij gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan geldt op grond van artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening een langere termijn voor de bekendmaking (6 in plaats van 2 weken). Een vereiste is wel dat de raad expliciet besluit een verzoek in te dienen om eerder bekend te mogen maken. Bij brief van 23 december 2011 heeft het ministerie van I en M aangegeven per 1 januari 2012 verzoeken tot versnelde behandeling niet meer te behandelen. Bij brief van 21 februari 2012 is hier een aanvulling op gekomen dat, indien een plan geen betrekking heeft op de belangen uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), vervroegd gepubliceerd mag worden. In voorliggend bestemmingsplan zijn geen belangen uit de Barro aan de orde. Aan het ministerie hoeft geen verzoek tot versnelde publicatie gedaan te worden. Dit verzoek dient nog wel aan GS gedaan te worden. Om deze reden is onderdeel 5 van het voorstel opgenomen.

Draagvlak

Tijdens de termijn van ter inzage legging zijn 6 zienswijze ingediend. Twee reclamanten geven aan geen bezwaar te hebben tegen de vestiging, maar wel een aandachtspunt te willen meegeven met betrekking tot de uiteindelijke inrichting om de inpasbaarheid van het terrein en/of de verkeersveiligheid op en rondom het terrein te verbeteren. De andere vier reclamanten hebben wel bezwaar tegen de vestiging van Intratuin op de locatie 'Driehoek Blauwenoord'. Vijf van de zes reclamanten wonen in de nabij gelegen woonwijk Blauwenoord, de zesde reclamant in het dorp Schalkhaar.

Het waterschap en de provincie hebben, als reactie op de kennisgeving, beide aangegeven te kunnen instemmen met het voorliggende bestemmingsplan. De provincie verwijst daarbij wel naar de eerder gemaakt bestuurlijke afspraak aangaande het straks wegbestemmen van de planologische ruimte in de structuurvisie.

Financiële consequenties

Op grond van artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de bouw van een of meerdere hoofdgebouwen een zogeheten aangewezen bouwplan', waarbij het opstellen van een exploitatieplan verplicht is, tenzij het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is. Tussen de gemeente Deventer en Intratuin is een anterieure overeenkomst afgesloten, daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

De vestiging van Intratuin is voor rekening en risico van de initiatiefnemer. In de anterieure overeenkomst is eveneens de planschadeovereenkomst opgenomen.

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- Publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeentebled en in de Staatscourant;
- Het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn;

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

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

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Intratuin Deventer'

Raadsvergadering : 11 juni 2014

Agendapunt : 1

Voorstelnummer : 1260563

Team : Ruimtelijke Ontwerp en Beheer

Raadstafel d.d. : 28 mei 2014

Portef.houder : Grijsen

BenW-besluit d.d. : 22 april 2014

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 april 2014, nummer 1260563;

BESLUIT

1. De 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Intratuin Deventer' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Intratuin Deventer' gewijzigd vast te stellen.
Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P290-VG01 met de bijbehorende bestanden. Voor de locatie van de geometrische planobjecten is gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart versie december 2012;
3. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
4. De bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover het college gebruik maakt van haar bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Intratuin Deventer'. Dit op grond van artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening;
5. Een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten om de vaststelling eerder bekend te maken.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 11 juni 2014

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,



drs. S.J. Peet



ir. A.P. Heidema

Reactienota Zienswijzen

Bestemmingsplan Intratuin Deventer

Gemeente Deventer
Maart 2014

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
	ZIENSWIJZEN	3
	LEESWIJZER	3
2	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPAN	4
	INGEDIENDE ZIENSWIJZEN	4

1 INLEIDING

Zienswijzen

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 17 januari 2014 besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Intratuin Deventer' als ontwerp ter inzage te leggen. Dit plan heeft van 23 januari tot en met 5 maart ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 en artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht. Tegen het plan zijn 6 zienswijzen ingediend.

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

Wijzigingen in de toelichting

Naar aanleiding van de zienswijzen is de toelichting van het bestemmingsplan op twee punten verduidelijkt.

1. De tekst onder het kopje 'Verkeer' in paragraaf 2.3 'Beschrijving toekomstige situatie' is verduidelijkt met betrekking tot de ontsluitingsmogelijkheden van het plangebied voor fietsers;
2. Paragraaf 4.3.3 'Geluid' is aangepast. Ter verduidelijking is hier onderbouwd dat de vestiging van Intratuin geen onacceptabele toename van geluid veroorzaakt en dat nader onderzoek op dat punt niet noodzakelijk is;
3. In paragraaf 4.6.1 'Verkeer' is 'de drukste dag' vervangen door 'de drukste werkdag'.

Leeswijzer

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

2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Intratuin Deventer' heeft ter inzage gelegen van 23 januari tot en met 5 maart. Binnen deze termijn zijn 6 zienswijzen binnengekomen:

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en voorzien van alle benodigde gegevens en zijn derhalve ontvankelijk.

Hierna zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording.

Reclamant 1

Samenvatting zienswijze:

Reclamant geeft aan de ontwikkeling van Intratuin in de driehoek Blauwenoord een verrijking te vinden voor de wijk en de stad. Een punt van zorg is echter de aanrij/ looproute voor fietsers en wandelaars. In het plan is voorzien in een aanfietsroute aan de noordelijke zijde van het terrein. Voor fietsers en wandelaars vanuit Blauwenoord, Oostrik, Groot en Klein Douwel betekent dit een flink stuk "omfietsen", namelijk om de parkeerplaats van Intratuin heen. Aangezien de ingang voor auto's wel gelegen is aan de N348, verwacht reclamant dat fietsers, en ook wandelaars, de kruising van de N348 schuin zullen gaan oversteken om de auto-ingang te gebruiken. Hierdoor kunnen gevaarlijke situaties ontstaan.

Reclamant pleit daarom voor een fietsingang dichtbij de auto-ingang. Deze kan gemaakt worden aan het korte stukje fietspad tussen de kruising en de Kanaaldijk, aldus reclamant.

Beantwoording:

De gemeente is blij te horen dat de ontwikkeling van Intratuin positief wordt ontvangen door bewoners uit de nabij gelegen woonwijk. Ook wordt de zorg van reclamant begrepen. Het schuin oversteken van de kruising met de N348 kan zeker tot gevaarlijke situatie leiden. Om te voorkomen dat fietsers en wandelaars uit de richting Blauwenoord een groot stuk moeten "omfietsen" is in het inrichtingsplan voor de locatie dan ook wel degelijk rekening gehouden met een verkorte fietsroute over het parkeerterrein van Intratuin. In het bestemmingsplan is in de figuren 4 en 5 te zien dat aan de Kanaaldijk, ter hoogte van de eerste parkeervakken, voorzien is in een fietsbrug over de daar gelegen watergang. Op deze plek kunnen de fietsers het parkeerterrein opfietsen en is volledig "omfietsen" niet noodzakelijk.

Het realiseren van een fietsingang aan het korte stukje fietspad tussen de kruising en de Kanaaldijk is vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid niet wenselijk. Fietsers komen dan precies in de bocht van de auto-ingang op de rijbaan terecht en zijn daardoor moeilijk zichtbaar voor de terreinopkomende auto's. Ook het verlaten van het parkeerterrein door fietsers via een fietsbrug op die plek wordt verkeers technisch moeilijk inpasbaar. Fietsers moeten dan tegen het verkeer inrijden of de rij met auto's, die voor het verkeerslicht staan, en middenberm doorkruisen. Ook dit zal de verkeersveiligheid niet ten goede komen.

Bij de definitieve inrichting van het terrein zal nog wel gekeken worden of het verplaatsen van de fietsbrug aan de Kanaaldijk in oostelijke richting, dus in de richting van de kruising, tot de mogelijkheden behoort.

Conclusie:

Het bestemmingsplan hoeft niet te worden aangepast, deze biedt juridisch alle ruimte voor een fietsbrug over de parallel aan het kanaal gelegen watergang ten behoeve van een betere fietsontsluiting voor fietsers uit de richting Blauwenoord. De figuren 4 en 5 uit de toelichting van het bestemmingsplan geven een beeld van de uiteindelijke inrichting van het terrein en laten zien dat daarin ook in een fietsbrug is voorzien. De tekst onder het kopje 'verkeer' in paragraaf 2.3 'Beschrijving toekomstige situatie' is op dit punt wel iets verduidelijkt, zodat ook uit deze tekst blijkt dat

fietsers vanuit de richting Blauwenoord niet om het gehele parkeerterrein heen hoeven te fietsen, maar aan het begin van het parkeerterrein deze kunnen oprijden.

Reclamant 2

Samenvatting zienswijze

Reclamant acht het gezien het naastgelegen natuurgebied niet wenselijk dat de rust wordt verstoord door de bouw van een Intratuin vestiging.

Beantwoording:

In het Masterplan Douwelerkolk-Rielerenk (2011) staat dat de Douwelerkolk bekend staat als waardevol natuurgebied dat een daarop afgestemd beheer en inrichting dient te hebben. Formeel gezien is het een onderdeel van de stedelijke groenstructuur. Daarmee valt de Douwelerkolk niet onder criteria van speciale beschermingszones, zoals de Natura-2000 gebieden of de ecologische hoofdstructuur. Wél komen er in de Douwelerkolk diverse beschermde planten en dieren voor, waardoor een toetsing aan de Wet Flora en Fauna wel aan de orde is. Dit is ook gebeurd in de uitgevoerde natuurtoets (BRO, Natuurtoets – Intratuin Deventer, projectnummer 211x06128, d.d. 20-02-2013), die als bijlage 8 van de toelichting is opgenomen in het bestemmingsplan.

Uit dit onderzoek blijkt dat het plangebied en de omgeving van belang kunnen zijn voor vleermuizen. Door de planontwikkeling vindt er echter geen verstoring van vleermuizen plaats, in tegendeel door Intratuin worden juist maatregelen voorgesteld om de vleermuizen te stimuleren.

Een eventuele versturende werking op vogels wordt voorkomen door afscherpende beplanting aan te brengen. Verder worden werkzaamheden zo gepland dat broedende vogels niet verstoord worden.

Gezien het bovenstaande kan dan ook worden concludeerd dat de vestiging van Intratuin op de beoogde locatie géén gevolgen heeft voor de natuurwaarden van de Douwelerkolk.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

Reclamant 3

Samenvatting zienswijze

1. Reclamant vraagt zich af of het maken van een bestemmingsplan voor zo'n klein bedrijf wel in lijn is met het beleid van de gemeente en ook de provincie. Het komt de overzichtelijkheid en het beperken van het aantal bestemmingsplannen niet ten goede.
2. Reclamant verwacht dat de locatie een ideale hangplek voor jongeren gaat worden van alle gevolgen van dien.
3. Reclamant vraagt zich af of er wel een kapvergunning is voor het kappen van de bomen en of daar overleg over is geweest met de Bomenstichting. Reclamant wil geïnformeerd worden over het advies van deze stichting en vindt het kappen van de bomen een aantasting van de rijke, beschermde flora en fauna in het gebied.
4. Reclamant vraagt zich af of er advies is gevraagd aan de Gasunie in verband met de ligging van een gasleiding langs het gebied. En wil over deze adviezen worden geïnformeerd.
5. De verkeersintensiteit op de N348 zal toenemen en dat is onaanvaardbaar. De geluidsoverlast overschrijdt alle normen. Reclamant verwacht van de gemeente dat deze haar best doet om het aantal verkeersbewegingen te verminderen, nu gebeurd het tegenovergestelde.
6. Reclamant vindt het aantal parkeerplaatsen onvoldoende en verwacht situaties zoals bij Ikea Duiven. Op "commerciële" hoogtij dagen zal het uit de hand lopen en zullen vele auto's in de wijk Blauwenoord worden geparkeerd met alle gevolgen van dien.
7. Reclamant mist informatie over de fijnstofproblematiek. Graag ontvangt hij nadere informatie.
8. Reclamant vraagt zich af welke criteria zijn aangehouden door de gemeente bij de beoordeling dat de huidige vestiging te klein is. Daarbij in acht genomen de aanhoudende economische crisis, die tuincentra altijd extra zwaar treft.
9. Een bouwhoogte van 15 meter past volgens de reclamant niet in het gebied en doet afbreuk aan het woongenot in Blauwenoord en omgeving. Reclamant kan zich niet voorstellen dat de commissie "bouw- en woningtoezicht" daar een positief advies opgeeft.

10. Reclamant vraagt zich af of er een locatieonderzoek is gedaan. Het leegstaande Morrespand lijkt hem een prima locatie. Reclamant begrijpt niet dat deze volgens de gemeente ongeschikt is.
11. De bouw van het tuincentrum zal een onherstelbare schade aanrichten aan het milieu, de natuur en de zeldzame flora en fauna in het Douwelerkolkgebied. De permanente verlichting zal een negatieve invloed hebben op de vogelstand in het gebied en hetzelfde geldt voor de paddentrek.
12. Reclamant vraagt zich af of er in dit geval de normale procedure gevolgd wordt met goedkeuring en of er hier wellicht ook sprake is van een artikel 19 WRO procedure. Of is er in dit geval sprake van een spoedeisend karakter?
13. Reclamant vraagt zich af wat er met de M.E.R.-procedure gebeurt.
14. Reclamant vraagt zich af in hoeverre de huidige plannen in lijn met de rapporten zijn die over dit gebied zijn verschenen?
15. Reclamant vraagt zich tevens af of de plannen zijn afgestemd met de provincie Overijssel en of de plannen passen in het provinciaal beleid.
16. Ook vraagt reclamant zich af welke calamiteiten hij kan verwachten in verband met de aanwezigheid van de hoogspanningsleidingen.
17. Reclamant wil weten of de bouw van Intratuin past in het gemeentelijk beleid van de groene zone, die loopt van landgoed de Bannink tot en met Brinkgreven. Volgens reclamant is de bouw van Intratuin daarvan een onderbreking. Tevens verdwijnt er een uitloopgebied voor de bewoners van Blauwenoord.
18. Ook wil reclamant weten of het woongenot van de bewoners van Blauwenoord verbeterd of verslechterd.
19. Financieel lijken de plannen van de gemeente en Intratuin ook niet haalbaar. De banken zullen zeker niet enthousiast reageren op deze mega-investering. Een financieel fiasco ligt dan ook op de loer, aldus reclamant.
20. Als laatste wil reclamant weten of er ook geluidsonderzoek is gedaan als gevolg van het toenemende aantal verkeersbewegingen en of daar in rekening is gehouden met het cumulatieve effect van de trein, de Holterweg, de N348 e.d.

Beantwoording:

1. *De wetgeving biedt de gemeente verschillende instrumenten, zoals een herziening van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning, om mee te kunnen werken aan wenselijke ontwikkelingen die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan. De gemeente Deventer heeft hier zelf de keuze in. Vaak is het wenselijk om direct een goed toetsingskader op te stellen voor nu en toekomstige ontwikkelingen. Dan is de keuze voor een bestemmingsplan herziening voor de hand liggend. Ook het feit dat de gemeenteraad bevoegd is tot het vaststellen van het bestemmingsplan zorgt ervoor dat in sommige gevallen wordt gekozen voor een bestemmingsplan in plaats van een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan. In de huidige situatie worden bestemmingsplannen digitaal gepubliceerd en zijn deze digitaal raadpleegbaar. Hiermee is er een overzichtelijk geheel en is het aantal bestemmingsplannen in dit kader niet relevant. Door op de gewenste locatie te klikken krijg je direct de ter plaatse geldende bestemming in beeld.*
2. *Intratuin kent landelijk gezien geen problematiek met zogenaamde hangjongeren. Hieruit kan de conclusie getrokken worden dat het type bedrijf – een tuincentrum - een dergelijke groep van personen niet meer dan gemiddeld aantrekt. Daarnaast staan de tuincentra s 'nachts onder permanent cameratoezicht en onder toezicht van een particuliere beveiligingsdienst. Dit zal de veiligheid (met name in de avond- en nachtelijke uren) in het gebied eerder ten goede komen. Ook de gemeente verwacht op deze locatie geen overlast van hangjongeren met name ook gezien de maatregelen die Intratuin zelf treft.*
3. *Voor het kappen van diverse houtopstanden in het plangebied is reeds een omgevingsvergunning verleend op 22 augustus 2013 (zaaknummer 830386). De Bomenstichting is zelf verantwoordelijk voor het inzien en beoordelen van alle aangevraagde en verleende kapvergunningen. Zij kunnen dan indien gewenst een bezwaarschrift indienen. De gemeente is niet verplicht actief advies in te winnen bij deze stichting. Wel wordt er met enige regelmaat met de Bomenstichting overlegd over beheersaspecten en diverse plannen en ontwikkelingen. De Bomenstichting heeft tegen de verleende kapvergunning van Intratuin geen bezwaar ingediend. Dat het kappen van de bomen de rijk aanwezige en beschermde flora en fauna zou aantasten is uit de uitgevoerde natuurtoets (BRO, Natuurtoets – Intratuin Deventer, projectnummer 211x06128, d.d. 20-02-2013), die in bijlage 8 van de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen, niet gebleken. Door de aanplant van diverse*

groensoorten, o.a. 11 reguliere bomen, 14 zuilbomen en singelbeplanting langs het spoor en het fietspad en het nemen van diverse andere maatregelen, zoals ook verwoord in het rapport Groen Gekeurd (BRO, Intratuin - Rapport Groengekeurd, projectnr. 211x06128, 14 februari 2013), zal per saldo de flora in het gebied toenemen en zal ook de fauna profiteren van deze ontwikkeling. Het rapport Groen Gekeurd is in bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

4. In het kader van de ontwikkeling van Intratuin is er advies ingewonnen bij de Gasunie als beheerder van de langs het plangebied gelegen gasleiding. Eerst is er een extern veiligheidsonderzoek (Onderzoek Externe veiligheid Tuincentrum Siemelinksweg te Deventer, Agel Adviseurs, 10 januari 2013) uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 5 van toelichting van het bestemmingsplan. De gevolgen van de nabijheid de gasleiding zijn daarin meegenomen. Uit de rekenresultaten is gebleken dat het plangebied niet binnen de plaatsgebonden risicocontour is gelegen, dat door de ontwikkeling van Intratuin het groepsrisico in de maatgevende kilometer niet toeneemt en het groepsrisico ter hoogte van het plangebied ook ruim onder de oriëntatiewaarde blijft. De aan deze conclusie ten grondslagliggende berekeningen zijn voorgelegd aan de Gasunie en de Gasunie onderschrijft deze berekeningen en deze conclusies. Bovenstaande is ook beschreven in paragraaf 4.3.6 van het bestemmingsplan.
5. Zoals weergegeven in paragraaf 4.6.1 heeft Intratuin een toename van de verkeersbewegingen tot gevolg. De verkeerstoename als gevolg van de Intratuin is zeer beperkt als dit wordt afgezet tegen de capaciteit van de wegen en de hoeveelheid verkeer dat daar over heen rijdt. Met toevoeging van de Intratuin hebben de omliggende wegen voldoende restcapaciteit om dit extra verkeer op te vangen. Dit blijkt uit het uitgevoerde verkeersonderzoek (BRO, verkeersgeneratie Intratuin, 211x06128, d.d. 12 maart 2013), dat als bijlage 11 van de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen. Reclamant heeft niet aannemelijk gemaakt dat het onderzoek onjuist is. Het beleid van de gemeente Deventer is er niet zo zeer op gericht het aantal verkeersbewegingen in zijn totaliteit te verminderen, als wel het (doorgaande) verkeer zoveel als mogelijk naar buiten te verplaatsen. Dus van de Welle naar de Singel, van de Singel naar het Hanzetracé en van het Hanzetracé naar de N348. Op deze manier wordt het doorgaande verkeer zoveel als mogelijk uit de stad geweerd. De ontwikkeling van Intratuin langs de N348 is niet in strijd met dit beleid. Integendeel, het zorgt ervoor dat verkeer dat uit de regio wordt aangetrokken op de N348 blijft en niet verder de stad in hoeft. Ten aanzien van de geluidsnormen zal de toelichting van het bestemmingsplan worden aangevuld. In de regel is het zo dat pas vanaf een toename van 20% van het aantal verkeersbewegingen het geluidsniveau met 1 dB toeneemt. In het geval van de Intratuin blijft de toename op de relevante wegvakken ruimschoots onder deze 20%. Daarbij geldt bovendien dat een geluidstoename tot 1,5 dB acceptabel is. Voor geluidstoenames tussen 2 en 5 dB zou op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde vastgesteld moeten worden. Zoals aangegeven blijft in casu de geluidstoename onder deze normen. Dit zal in de toelichting nader worden toegelicht.
6. Op basis van de kerncijfers van de CROW betreffende de parkeernormen voor perifere detailhandel in een matig tot sterk stedelijk gebied moet Intratuin beschikken over 271 parkeerplaatsen (2,8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo). Op basis van ervaringscijfers hanteert Intratuin een norm van 2,5 tot 3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo, omdat deze norm heeft aangetoond ruimschoots voldoende te zijn, ook om eventuele piekmomenten op te kunnen vangen. Intratuin Deventer komt, mede door de feitelijke indeling van het terrein, met ca. 400 parkeerplaatsen uit op een norm van 4,1 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Met de realisatie van circa 400 parkeerplaatsen wordt dan ook ruimschoots aan de benodigde parkeerbehoefte voldaan en zijn parkeerproblemen ook op hoogtijdagen niet te verwachten.
7. De fijnstofproblematiek maakt onderdeel uit van het onderzoek naar de gevolgen van de ontwikkeling van Intratuin voor de luchtkwaliteit (Agel Adviseurs, Onderzoek Luchtkwaliteit Tuincentrum Siemelinksweg te Deventer, projectnr. 20120469, d.d. 19 januari 2013). Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4 van de toelichting van het bestemmingsplan en de conclusies daarvan zijn beschreven in paragraaf 4.3.5 van het bestemmingsplan. Uit het luchtkwaliteitsonderzoek is gebleken dat de jaargemiddelde concentratie voor fijnstof (PM10) niet toeneemt als gevolg van de ontwikkeling van Intratuin. Tevens worden de in de wet vastgelegde normen voor fijnstof in Deventer ook nergens overschreden.
8. Het huidige tuincentrum in Twello behoort met ca. 5.000 m² en ca. 100 parkeerplaatsen tot de kleinste van alle Intratuin-vestigingen in Nederland. Als gevolg van deze beperkte omvang en het gemis aan schaalgrootte kan de huidige vestiging de landelijke Intratuin-formule, in haar aard en omvang, niet optimaal exploiteren. Daarenboven is het door de omvang en

gedateerdheid inefficiënt in gebruik en mist het – mede door de beperkte omvang – de noodzakelijke logistieke randvoorwaarden (o.a. magazijn/verwerkingsruimten e.d.). Het is daarnaast een misvatting dat tuincentra “extra zwaar getroffen worden door een economische crisis”, deze stelling wordt overigens ook niet door reclamant onderbouwd. Juist de tuincentra presteren op dit moment nog relatief goed binnen de reguliere retail, omdat in tijden van crisis mensen meer geld uitgeven aan huis- en tuinartikelen en minder aan dure consumptieve goederen.

9. *De stedenbouwkundige beoordeling van het bouwplan door de gemeente heeft reeds plaatsgevonden. De bouwhoogte van Intratuin is op slechts een zeer beperkt gedeelte van het gebouw maximaal 15 meter. Alleen op het achterste deel, direct gelegen langs het spoor is een bouwhoogte van 15 meter toegestaan, o.a. vanwege het plaatsen van technische ruimtes en installaties. Aan de voorzijde van het gebouw heeft het pand een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale nokhoogte van 12,5 meter met in het midden een accent met een maximale goothoogte van 9,5 meter en een maximale nokhoogte van 14,5 meter. Stedenbouwkundig zijn deze hoogtes aanvaardbaar en goed inpasbaar in de directe omgeving. Aan de overzijde van het spoor hebben de gebouwen namelijk vergelijkbare maximale bouwhoogtes. De school heeft een hoogte van maximaal 16 meter, het politiebureau van maximaal 12 meter en op het nog te bebouwen perceel naast het politiebureau mag zelfs tot maximaal 22 meter hoog worden gebouwd. De woonbebouwing in Blauwenoord ligt daarnaast op zo'n grote afstand dat deze geen negatieve effecten ondervindt van de te realiseren maximale bouwhoogtes.*

Een commissie bouw- en woningtoezicht kennen we binnen de gemeente Deventer niet. De beoordeling van bouwplannen qua omvang (o.a. oppervlakte en hoogtes) gebeurt door de stedenbouwkundig adviseurs van de gemeente. Wellicht dat reclamant verwijst naar de welstandscommissie. Deze commissie beoordeelt de uiterlijke verschijningsvorm van panden en niet zo zeer de omvang en de hoogtes, die in het bestemmingsplan reeds zijn/ worden vastgelegd. Deze welstandscommissie is al in een vroeg stadium betrokken bij de beoordeling van de plannen van Intratuin en kan instemmen met het ontwerp dat aan hen is gepresenteerd. Op het moment dat een definitieve omgevingsvergunning wordt aangevraagd zal de welstandscommissie haar definitieve advies uitbrengen.

10. *Bij de locatiekeuze is wel degelijk onderzoek gedaan naar mogelijkheden elders in de stad. Dit onderzoek is niet vastgelegd in een separaat rapport, maar in paragraaf 3.3.2 van het bestemmingsplan wordt uitvoerig stilgestaan bij de gemaakte afwegingen met betrekking tot de locatiekeuze. Gezien de ruimtebehoefte van Intratuin waren er binnen het bestaand stedelijk gebied geen geschikte locaties te vinden. Ook het Morrespand was voor de vestiging van Intratuin niet geschikt. Het huidige pand dat er staat voldoet niet aan de fysieke eisen met betrekking tot daglicht, ventilatie en klimaatbeheersing. Het pand van Intratuin is eigenlijk een grote kas, waardoor licht- en lucht gemakkelijk binnen kunnen dringen. Dit is noodzakelijk voor het groeien van o.a. de planten die binnenstaan. Daarnaast hebben bepaalde planten ook nog natuurlijk licht nodig, deze worden dientengevolge dan ook verkocht vanaf een open buiten terrein. Het huidige Morrespand is gesloten en beschikt niet over voldoende licht- en luchttoetreding. Tevens is het Morrespand een 'meerlaags gelaagd pand' wat het pand voor de exploitatie van een tuincentrum ook ongeschikt maakt. En in tegenstelling tot hetgeen reclamant aangeeft beschikt het pand ook niet over voldoende parkeerplaatsen en is er in de directe omgeving van het pand geen ruimte deze extra benodigde parkeerplaatsen te realiseren. Het huidige parkeerterrein is immers voor meerdere op het Runshopping aanwezige bedrijven. Slechts een deel van de al aanwezige parkeerplaatsen kan daarom worden toegewezen aan Intratuin en dit aantal is niet voldoende om in de benodigde parkeerbehoefte van Intratuin te kunnen voorzien.*

11. *Naar de gevolgen van de ontwikkeling van Intratuin op de in het gebied aanwezig flora en fauna is onderzoek gedaan. Uit dat onderzoek, dat is opgenomen in bijlage 8 van de toelichting van het bestemmingsplan, is gebleken dat er geen negatieve effecten zijn te verwachten op beschermde flora en fauna in en om het plangebied. Door het nemen van verschillende maatregelen, zoals opgenomen in het rapport “Groen Gekeurd Intratuin Deventer” (bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan) zal de ontwikkeling zelfs leiden tot een verhoging van de biodiversiteit in het gebied. De maatregelen zullen leiden tot een versterking van de voor vleermuizen en ijsvogels waardevolle landschappelijke structuren en nieuwe verblijfplaatsen. Ter voorkoming van verstoring van het voor vogels waardevolle gebied Douwelerkolk zal aan de noordzijde van het plangebied een afschermdende beplanting worden aangelegd. Deze beplanting speelt daarnaast ook een belangrijke rol in het verbeteren en versterken van de verbindingzone tussen de Douwelerkolk en het gebied van*

- de Zandwetering. De ten behoeve van het winkelende publiek aanwezige (parkeer-) verlichting zal normaliter slechts tijdens de openingsuren aangewend worden indien dit noodzakelijk is. Deze verlichting zal dus niet permanent branden.
12. Voor de ontwikkeling van Intratuin wordt een normale procedure gevolgd. In dit geval in de vorm van een herziening van het bestemmingsplan. Er is geen sprake van een spoedeisend belang waardoor wettelijke verplichtingen en procedures niet of anders gevolgd zouden worden. De artikel 19 WRO procedure bestaat al enkele jaren niet meer. Sinds 1 juli 2008 geldt de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en sinds 1 oktober 2010 is daar nogmaals een wetwijziging bijgekomen in de vorm van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Met de inwerkingtreding van de Wro is goedkeuring door de provincie afgeschaft. Wel is het wettelijk verplicht met de provincie in vooroverleg te treden. In het kader van het bestemmingsplan "Intratuin Deventer" is meerdere malen met de provincie overlegd. De provincie heeft daarbij aangegeven te kunnen instemmen met de ontwikkeling van Intratuin. In het kader van het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan is, zoals wettelijk ook voorgeschreven, de provincie door de gemeente formeel in kennisgesteld. Als reactie op deze kennisgeving heeft de provincie op 11 februari jl. formeel ook laten weten te kunnen instemmen met de ontwikkeling van Intratuin onder de eerder gemaakte bestuurlijke afspraak met betrekking tot wegbestemmen van ongewenste juridisch planologische ruimte.
 13. Voor de ontwikkeling van Intratuin is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren. De ontwikkeling – de realisatie van een tuincentrum – is niet m.e.r.-plichtig. De ontwikkeling van een tuincentrum staat namelijk niet in lijst C van het Besluit m.e.r. In de drempelwaarden lijst D is (onder D11.2) bepaald dat slechts een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is in die gevallen dat de activiteit een oppervlakte heeft van 100 hectare of meer. Dit is in casu niet het geval en dus ligt de geplande activiteit ver onder de vereiste drempelwaarde. Nu het gebied niet ligt binnen de invloedssfeer van de door de Natuurbeschermingswet beschermde Natura 2000-gebieden en geheel buiten de Ecologische Hoofdstructuur en er geen Rijksmonument in het gebied is gelegen, kan het gebied niet gekwalificeerd worden als een zogenaamd gevoelig gebied. In paragraaf 4.3.1 van de toelichting is bovenstaande ook nader onderbouwd.
 14. In paragraaf 3.4 zijn de voor het gebied relevante gemeentelijke beleidskader opgenomen. In de conclusie onder elk van deze beleidskaders is aangegeven of en op welke wijze de ontwikkeling van Intratuin past binnen dit betreffende beleidskader.
 15. Zoals onder 12 al is aangegeven is er over het plan meerdere malen overleg gevoerd met de provincie Overijssel. De provincie heeft op 11 februari jl. ook formeel laten weten te kunnen instemmen met de ontwikkeling onder verwijzing naar de eerder gemaakte bestuurlijke afspraak tussen de provincie en de gemeente. In paragraaf 3.3.1 en 3.3.2 van de toelichting is ook beschreven op welke wijze de ontwikkeling van Intratuin inpasbaar is in Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening Overijssel.
 16. In het plangebied is geen hoogspanningsleiding aanwezig. In het oosten is een hoogspanningsleiding gelegen, deze is planologisch beschermd middels een dubbelbestemming. Deze dubbelbestemming strekt niet tot in het plangebied. Er zijn dan ook geen calamiteiten te verwachten met betrekking tot de hoogspanningsleiding als gevolg van de ontwikkeling van Intratuin.
 17. De verbindingzone tussen De Bannink en Brinkgreven loopt, zoals ook aangegeven in het Groenbeleidsplan langs het spoor en het plangebied van Intratuin. Daarnaast maakt de locatie ook onderdeel uit van de verbindingzone tussen de Douwelerkolk en het gebied van de Zandwetering. Deze verbindingzone is gelegen langs het Overijssels kanaal. Een van de doelstellingen uit het groenbeleidsplan is deze verbindingzones, met name die langs het kanaal te versterken. In de huidige situatie draagt het plangebied niet tot nauwelijks bij aan de (ecologische) waarde van deze verbindingzones. Dit is ook gebleken uit het ecologisch onderzoek dat is uitgevoerd. Ook heeft het plangebied geen gebruikswaarde voor de bewoners van de omliggende woonwijken. Het plangebied is ingepakt tussen verschillende infrastructuur (weg, spoor en kanaal) en hierdoor geïsoleerd gelegen. Het plangebied is ook drassig en daardoor ontoegankelijk. Hoewel het daadwerkelijke oppervlak aan groen vermindert door de ontwikkeling van Intratuin, vindt er weldegelijk een kwaliteitsverbetering plaats van de stedelijke groenstructuur. De verbindingzones worden door aanplant van inheemse soorten versterkt en de gebruikswaarde van het gebied neemt voor zowel mens als dier toe. Door het treffen van diverse maatregelen, zoals opgenomen in het rapport "Groen Gekeurd Intratuin Deventer" (bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan) neemt ook de biodiversiteit en daarmee de ecologische waarde van het gebied toe. Op deze wijze draagt het plan bij aan het verwezenlijken van de visie uit het groenbeleidsplan: het streven naar een gevarieerd aanbod van betekenisvol en aantrekkelijk groen.

18. *De gemeente heeft het bestemmingsplan getoetst aan verschillende milieu- en waarde aspecten alsmede ruimtelijke inpassing. Op grond hiervan is geoordeeld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het woongenot voor de bewoners van Blauwenoord zal geen aanmerkelijke verandering ondergaan.*
19. *De ontwikkeling vergt inderdaad een investering, maar de gemeente loopt daarbij geen enkel risico. De betreffende ondernemer koopt de grond van de gemeente en exploiteert het geheel. De gemeente participeert verder op geen enkele wijze in het project, anders dan dat zij de ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk maakt door herziening van het bestemmingsplan, maar ook de kosten daarvoor worden door de ondernemer gedragen. De ondernemer heeft voor zichzelf de financiële haalbaarheid beoordeeld, besloten dat de investering haalbaar is.*
20. *Zoals in de beantwoording onder 5 wordt aangegeven is er geen sprake van een onacceptabele toename van geluid als gevolg van de ontwikkeling. Om die reden is er geen noodzaak tot het uitvoeren van een geluidsonderzoek waarin ook cumulatie wordt behandeld.*

Conclusie:

Het bestemmingsplan hoeft niet te worden aangepast. Wel zal de toelichting worden verduidelijkt op het onderdeel akoestiek. Er zal worden toegelicht dat de Intratuin niet leidt tot een onacceptabele toename van geluid.

Reclamant 4 & 5

Aangezien beide reclamanten dezelfde zienswijzen hebben ingezonden worden deze zienswijzen hieronder integraal besproken.

Samenvatting zienswijze

1. Reclamant wil dat het gebied Driehoek Blauwenoord onderdeel blijft van de groenstructuur. Dat het gebied nu geen gebruiks- en belevingswaarde heeft komt doordat het terrein na gebruik als baggerdepot nooit meer in oorspronkelijke staat is hersteld, zoals aan de bewoners van Blauwenoord wel per brief was gegarandeerd. Met een veel kleinere investering zou de gebruiks- en belevingswaarde veel groter kunnen zijn. Het gebied kan wel degelijk een verbinding met het naastgelegen natuurpark hebben en door de driehoek een kleine impuls te geven komt de natuur voor de bewoners van Blauwenoord aanzienlijk dichterbij, wat de leefbaarheid van deze betonnenwijk flink versterkt. De aanleg van singelbeplanting langs het kanaal, van heggetjes en enkele bomen op de parkeerplaats vormen in de ogen van reclamant geen kwaliteitsverbetering van de groenstructuur.
2. Reclamant is van mening dat conform de richtlijn 'ruimte voor ruimte' duidelijk moet zijn wat er met de oude locatie van Intratuin gaat gebeuren voordat via een bestemmingsplanwijziging nieuwe oppervlakte voor detailhandel bestemd kan worden. Ook moet conform deze richtlijn duidelijk zijn waar vierkante meters uit de markt worden gehaald, alvorens extra vierkante meters voor detailhandel, middels deze bestemmingsplanwijziging, kunnen worden toegevoegd. Het voornemen daar onderzoek naar te doen kan daar geen vervanging voor zijn.
3. Gezien de enorme leegstand is reclamant van mening dat de gemeente haar verantwoordelijkheid moet nemen om na al die jaren van leegstand het Morrespand te slopen en de grond vrij te maken voor een ander type gebouw, zoals dat van Intratuin. Het leegstandsprobleem wordt niet opgelost als de gemeente geen verantwoordelijkheid neemt. Tevens biedt dit diverse voordelen ten opzichte van de vestiging van Intratuin in de driehoek Blauwenoord:
 - a. Het eerste voordeel is dat de Intratuin een horecagelegenheid biedt die het RSC al jaren mist. Consumenten zullen daardoor langer blijven en meer besteden. Ook Intratuin zal profiteren van extra bezoekers die, ook als ze dat niet voornemens waren, de Intratuin binnen zullen lopen vanwege de horeca. Door deze extra winst kan de Intratuin de gemeente financieel ondersteunen bij de sloop van het Morrespand.
 - b. Een tweede voordeel is dat Intratuin zich de kosten kan besparen van de aanleg van circa 400 parkeerplaatsen op een nu nog onverhard terrein. Het RSC heeft immers meer dan voldoende, nu nauwelijks benutte parkeerruimte. Alleen al recht voor het Morrespand liggen circa 525 parkeerplaatsen die niet of nauwelijks worden gebruikt. Eventueel extra parkeerplaatsen kunnen ook nog worden gerealiseerd op de hoek van de Essenstraat en de Hannoverweg, waar tot voorkort 'Tuinmanie' zat. Ook met

- deze kostenbesparing kan Intratuin de gemeente ondersteunen bij de sloop van het Morrespand.
- c. Een derde voordeel is de betere bereikbaarheid. Het RSC heeft drie inritten. Doordat het verkeer zich verdeeld zal ook de doorstroom van het verkeer op drukke momenten hier geen probleem zijn. Daarnaast zullen mensen Intratuin in het RSC ook ervaren als beter bereikbaar, omdat het daar gelegen is tussen andere winkels.
4. Reclamant is van mening dat de vestiging van Intratuin op Bedrijvenpark A1 een veel betere optie is. Gezien de enorme leegstand op de kantorenmarkt en de beperkte interesse van bedrijven voor deze locatie maakt dat de gemeente het "gewenste profiel" zou moeten aanpassen. Met de vestiging van hotelketen Van der Valk is blijikbaar ook al een uitzondering gemaakt, want Van der Valk behoort zeker niet tot de maakindustrie en net als een hotel kan ook een detailhandelsvestiging faciliterend zijn voor de omliggende bedrijven. Het bedrijvenpark A1 is daarnaast voor consumenten van buiten Deventer ook veel beter bereikbaar dan de driehoek Blauwenoord.
 5. Mocht de bestemmingsplanherziening toch doorgang vinden dan zijn er naar mening van reclamant nog wel enkele punten die meer aandacht behoeven.
 - a. Ten eerste de geplande parkeergelegenheid. Het parkeerterrein dient te allen tijde, dus ook op de 'drukste dag' volledig te volstaan. Initiatiefnemer geeft zelf aan op de 'drukste dag' 700 auto's te verwachten. Het aantal van 400 parkeerplaatsen volstaat dan dus niet. Reclamant vreest dan ook dat bezoekers in de wijk Blauwenoord gaan parkeren en deze wijk biedt duidelijk geen ruimte voor 300 extra auto's. De veiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid van de wijk Blauwenoord zal hierdoor sterk achteruit gaan.
 - b. Ook dient er meer aandacht te zijn voor de doorstroom van de N348 en de bereikbaarheid van Blauwenoord. File op de N348 is onacceptabel, de doorstroom moet er te allen tijde zijn gegarandeerd. De al gerealiseerde uitvoegstrook is echter zeer kort en reclamant betwijfelt dan ook of deze 150-180 auto's per uur op piekmomenten kan opvangen.
 - c. Reclamant geeft aan dat er verwarring bestaat over de cijfers waarop de parkeerbehoefte en verkeersprognoses zijn gebaseerd. In het bestemmingsplan staat dat op de drukste dag 700 auto's naar het tuincentrum komen. In de memo 'Verkeergeneratie Intratuin Deventer' (bijlage 11 van het bestemmingsplan) staat dat op de drukste werkdag (vrijdag) 700 bezoekers met de auto komen. De drukste dagen bij Intratuin zijn echter geen vrijdagen, maar zon- en feestdagen. Als er op vrijdag al 700 auto's komen is reclamant benieuwd hoeveel auto's er daadwerkelijk op zon- en feestdagen worden verwacht. Een belangrijk verschil daarbij is ook nog eens dat de openingstijden op zon- en feestdagen veel beperkter zijn met als gevolg dat de verkeersstromen en behoefte aan parkeergelegenheid worden geconcentreerd in een korter tijdsbestek en daarmee hoger zullen uitkomen, dan de huidige berekeningen laten zien. De capaciteit van de parkeerplaats en van de wegen moet hierop dan ook worden aangepast, aldus reclamant.
 - d. Reclamant vindt de fietsbrug, zoals zichtbaar in figuur 4 en 5 van het bestemmingsplan, onlogisch gelegen voor alle mensen die per fiets van de Holterweg af of via natuurpark de Douwelerkolk zullen komen. Zij zullen dicht bij het pand de groensingel willen passeren aangezien de fietsenstallingen vermoedelijk ook dichtbij het pand geplaatst zullen worden. Reclamant verwacht dat bezoekers "illegaal" door de groensingel heen zullen fietsen. Dit kan echter voorkomen worden door de fietsbrug juist dicht naar het pand te maken.
 - e. Als laatste merkt reclamant op dat het plaatsen van 15 vlaggenmasten, zoals op tekening staat aangegeven, een ruimtelijk storend overschot is in het kader van de ruimtelijke inpassing, gelegen naast het natuurpark de Douwelerkolk. Drie vlaggenmasten of minder bij de hoofdingang van het parkeerterrein, moet voldoende zijn om de winkel een herkenbare uitrustering te geven, zo is de mening van reclamant.

Beantwoording:

1. *De driehoek Blauwenoord is altijd in beeld geweest als mogelijke ontwikkellocatie voor stedelijke ontwikkelingen. Het is en was een braakliggend stuk grond, dat geen specifieke bestemming had of voor een specifiek gebruik was ingericht. In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft de gemeente getoetst of de ontwikkeling van een Intratuin-vestiging in de driehoek Blauwenoord ruimtelijk verantwoord is. Het plan is getoetst aan beleid en milieu- en waardeaspecten. Hieruit volgt dat de vestiging van de Intratuin ruimtelijke*

verantwoord is en past binnen de kaders van lokaal en bovenlokaal beleid. Wel is een groene inpassing op deze locatie belangrijk, omdat het gebied een overgang vormt van een erg verstedend gebied (de woonwijk Blauwenoord gelegen ten oosten van de Intratuin) naar een natuurgebied. Om die reden is voorzien in de groene omzoming, welke zorgt voor een zachte overgang. Er is dus wel degelijk sprake een kwaliteitsverbetering van de stedelijke groenstructuur. De verbindingszones (tussen de Douwelerkolk, de Bannink en het gebied van de Zandwetering) worden door aanplant van inheemse soorten versterkt en de gebruikswaarde van het gebied neemt voor zowel mens als dier toe. Door het treffen van diverse maatregelen, zoals opgenomen in het rapport "Groen Gekeurd Intratuin Deventer" (bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan) neemt ook de biodiversiteit en daarmee de ecologische waarde van het gebied toe. Op deze wijze draagt het plan bij aan het verwezenlijken van de visie uit het groenbeleidsplan: het streven naar een gevarieerd aanbod van betekenisvol en aantrekkelijk groen.

2. Zowel de provincie Overijssel als de gemeente Deventer zijn momenteel druk bezig om leegstandsbeleid te formuleren. Op het gebied van kantoren en bedrijfspanden heeft Deventer inmiddels een Structuurvisie Leegstand opgesteld. De detailhandelsvisie waaraan momenteel gewerkt wordt, gaat een hoofdstuk in die Structuurvisie Leegstand vormen. In het verlengde van de discussie omtrent leegstand in de detailhandel heeft er een brede afweging plaatsgevonden omtrent de voorgenomen vestiging van de Intratuin in de driehoek Blauwenoord. Hierin was ook de provincie Overijssel betrokken. Deventer heeft daarin laten zien tot een afgewogen keuze voor de onderhavige locatie te zijn gekomen. Momenteel is nog niet duidelijk wat er op de vrijkomende locatie in de gemeente Voorst zal gaan gebeuren. Ook vanuit die gemeente als ook vanuit de provincie Gelderland wordt de discussie omtrent de toekomst van de detailhandel e.d. net als in Overijssel scherp gevoerd. De optie rond het wegbestemmen van vierkante meters is een complexe. Het raakt direct financiële belangen van eigenaren e.d. In onze Structuurvisie Leegstand hebben wij overigens wel aangekondigd tot het wegbestemmen van onbenutte ruimte voor kantoren te willen overgaan als deze ruimte gedurende langere tijd niet gebruikt wordt overeenkomstig de bestemming. Nogmaals, dit vraagt een zorgvuldige afweging. Ook voor onbenutte ruimte voor detailhandel zal deze discussie gevoerd gaan worden.
3. Het Morrespand is niet in eigendom van de gemeente. De gemeente kan dan ook niet vrijelijk besluiten over sloop van het pand en het vrijmaken van de grond voor een ander type gebouw.

In reactie op voordelen van vestiging op het RSC die reclamant aanvoert het volgende:

- a. De horecavoorziening van Intratuin is geen zelfstandige horecagelegenheid. Op grond van het bestemmingsplan is dat ook niet toegestaan. De horeca dient ondergeschikt te zijn aan de hoofdfunctie. Intratuin voorziet dan ook in een horecafunctie ten behoeve van het bij Intratuin winkelende publiek en is qua vorm en opzet hierop ingericht. Dit brengt dan ook met zich mee dat het faciliterend is ten behoeve van het bij Intratuin winkelende publiek en als gevolg geen autonome (winst oogmerk) functie heeft. Een eventuele toevloeiing van publiek, afkomstig van andere retailers heeft voor Intratuin dan ook geen meerwaarde.
 - b. In tegenstelling tot hetgeen reclamant aangeeft beschikt het Morrespand ook niet over voldoende parkeerplaatsen en is er in de directe omgeving van het pand geen ruimte deze extra benodigde parkeerplaatsen te realiseren. Het huidige parkeerterrein is immers voor meerdere op het Runshopping terrein aanwezige bedrijven. Slechts een deel van de al aanwezige parkeerplaatsen kan daarom worden toegewezen aan Intratuin en dit aantal is niet voldoende om in de benodigde parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Het realiseren van extra parkeerplaatsen op de gronden op de hoek van de Essenstraat en de Hannoverweg, waar reclamant naar verwijst, is op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan en geen haalbare optie aangezien op grond van het geldende bestemmingsplan op deze gronden mag worden gebouwd.
 - c. Uit het verkeersonderzoek (BRO, verkeersgeneratie Intratuin, 211x06128, d.d. 12 maart 2013), dat als bijlage 11 is opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat het aspect bereikbaarheid geen belemmering vormt voor de vestiging van de Intratuin op de beoogde planlocatie, de driehoek Blauwenoord.
4. Zoals reclamant aangeeft is Bedrijvenpark A1 bedoeld voor de maakindustrie, bedrijvigheid. Dit is ook als zodanig vastgelegd in de bestemmingsplannen 'Bedrijvenpark A1' en 'Bedrijvenpark A1, 1^o partiële herziening'. De economische crisis leidt op dit moment mogelijk tot minder vraag dan verwacht, maar er zijn momenteel nog altijd gesprekken gaande met

geïnteresseerden bedrijven. Met het beschikbaar houden van de gronden voor bedrijven zorgt de gemeente er ook voor dat geïnteresseerde bedrijven zich hier kunnen vestigen. Wanneer de economie aantrekt zullen bedrijven zich weer melden. De ruimtelijke scheiding tussen gevoelige functies (zoals woonwijken e.d.) en bedrijvigheid is erg belangrijk. Als Bedrijvenpark A1 wordt 'gevuld' met andere functies betekent dit dat op den duur bedrijven zich hier niet meer kunnen vestigen en elders in de gemeente op zoek moeten naar gronden. Ten aanzien van het hotel wordt opgemerkt dat ten tijde van de planvorming omtrent Bedrijvenpark A1 hier al rekening mee is gehouden. Het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark A1' voorzagt namelijk in de mogelijkheid tot het vestigen van een hotel, dit is uiteindelijk juridisch-planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark A1, hotel- en congresaccommodatie'. Dit betekent niet dat het Bedrijvenpark A1 onbepaald kan worden gevuld met andere functies dan het desbetreffende bestemmingsplan beoogt. Het vestigen van kantoren is overigens niet mogelijk op Bedrijvenpark A1, voor zover dit solitaire kantoren betreft. Een tuincentrum is ook niet faciliterend naar bedrijven, zoals beoogd op Bedrijvenpark A1, immers dit zijn geen bedrijven waar de consument artikelen kan kopen en Intratuin biedt in tegenstelling tot een hotel- en congresaccommodatie geen facilitaire voorzieningen voor de bedrijven zelf. Wat betreft de bereikbaarheid wordt nogmaals opgemerkt dat deze geen belemmering vormt voor wat betreft de locatie driehoek Blauwenoord, met name ook met in achtname van het feit dat het regionale verkeer met name uit de richting Raalte en Olst-Wijhe komt en een locatie aan de A1 vanuit dat oogpunt niet geschikter is.

5. In reactie op de aandachtspunten die reclamant aangeeft het volgende:

- a. Op de drukste werkdag komen er 700 auto's naar het tuincentrum. Op de drukste dag (een zaterdag) zijn dat er zelfs circa 1.100, zo blijkt uit de ervaringscijfers van Intratuin. Deze auto's komen echter niet tegelijkertijd, maar verspreid over de dag en eventueel avond. De ervaring leert dat er op het drukste moment (zaterdagmiddag tussen 14:00 en 15:00 uur) maximaal circa 200 auto's tegelijk worden verwacht. Er zal dus geen moment zijn dat er 700 auto's tegelijkertijd gebruik maken van het parkeerterrein. Reclamant hoeft dan ook niet te vrezen dat 300 auto's een parkeerplek in de woonwijk moeten gaan zoeken. Op grond van de parkeernormen, maar ook op basis van de ervaringscijfers van Intratuin Nederland heeft Intratuin met 400 parkeerplaatsen op haar terrein ruim voldoende parkeerplaatsen om, ook op hoogtij dagen, in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien.
- b. Zoals weergegeven in paragraaf 4.6.1 heeft Intratuin een toename van de verkeersbewegingen tot gevolg. De verkeerstoename als gevolg van Intratuin is echter zeer beperkt als dit wordt afgezet tegen de capaciteit van de wegen en de hoeveelheid verkeer dat daar overheen rijdt. De omliggende wegen en ook de kruising N348 – Wilgehaantje – Intratuin hebben voldoende restcapaciteit om dit extra verkeer op te vangen. Dit blijkt ook uit het uitgevoerde verkeersonderzoek (BRO, verkeersgeneratie Intratuin, 211x06128, d.d. 12 maart 2013), dat als bijlage 11 is opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan. De twijfels van reclamant met betrekking tot de capaciteit van de wegen en de kruising kunnen daarmee worden weggelaten.
- c. De verwarring die bij reclamant is ontstaan komt omdat in paragraaf 4.6.1 de drukste werkdag had moeten staan in plaats van drukste dag. Dit wordt dan ook aangepast. Dat er bij het berekenen van de verkeersintensiteiten wordt uitgegaan van de drukste werkdag is op zich correct, omdat er dan meer ander verkeer (o.a. woon-werkverkeer) op de omliggende wegen aanwezig is dan op zon- en feestdagen. Om te kunnen berekenen of de omliggende wegen voldoende restcapaciteit hebben om het extra verkeer van Intratuin op te vangen wordt daarom uitgegaan van de drukste werkdag, in dit geval de vrijdag. Daarnaast is ook gekeken of de wegcapaciteit op piekmomenten voldoende is. Daarbij is in het onderzoek uitgegaan van 150 tot 180 auto's per uur. Het drukste moment ligt, volgens de ervaringscijfers van Intratuin, op zaterdag tussen 14:00 en 15:00 uur. Er worden dan gemiddeld 176 auto's verwacht. Dit valt dus nog binnen de reikwijdte van het onderzoek, waardoor de conclusie dat de omliggende wegen voldoende restcapaciteit hebben om het extra verkeer van Intratuin op te vangen overeind blijft.
Voor het parkeerterrein van Intratuin geldt dat deze moet voldoen aan de normen uit het parkeerbeleid van de gemeente Deventer. Deze normen zijn gebaseerd op de CROW-normen. Zoals in paragraaf 4.6.2 is weer gegeven voldoet het parkeerterrein van Intratuin aan deze normen. Daarnaast biedt het parkeerterrein ook voldoende ruimte om de parkeerbehoefte op piekmomenten op te vangen. De verwachte 700 of

zelfs 1.100 auto's komen, zoals ook al onder a is aangegeven, immers niet allemaal tegelijk maar verspreid over de dag, waarbij op het drukste moment circa 200 auto's tegelijkertijd worden verwacht. Met circa 400 parkeerplaatsen op eigen terrein heeft Intratuin dan ook ruimvoldoende parkeerplaatsen om, ook op hoogtij dagen, in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

- d. De fietsbrug, zoals zichtbaar in figuur 4 en 5 van de toelichting van het bestemmingsplan, is niet bedoeld voor fietsers die uit de richting van de Holterweg of de Douwelerkolk komen. Fietsers uit die richting kunnen schuin tegenover de fietsbrug over het Overijssels kanaal al het terrein van Intratuin oprijden. Hier is een aansluiting van het terrein van Intratuin op de Kanaaldijk. Deze is ook in de figuren 4 en 5 van de toelichting van het bestemmingsplan zichtbaar. De fietsbrug is juist bedoeld voor fietsers vanuit de wijk Blauwenoord, zodat zij niet 'om' hoeven te rijden, maar zo dicht als mogelijk bij de kruising met de N348 het parkeerterrein van Intratuin kunnen opfietsen om zo de kortste weg naar de fietsenstallingen te nemen. Het ontstaan van illegale doorsteken op andere locaties langs de Kanaaldijk is niet te verwachten, omdat naast het doorsteken van een groenstrook men hier ook de watergang van circa 2 meter breed over moet.*
- e. De tekeningen in figuur 4 en 5 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn een impressie van de uiteindelijke inrichting van het terrein. De definitieve aanvraag omgevingsvergunning moet nog worden gedaan. Dit kan pas na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan. De definitieve beoordeling van het bouw- en inrichtingsplan vindt ook pas dan plaats. Het aantal vlaggenmasten dat mag worden geplaatst wordt niet geregeld in het bestemmingsplan, maar in de welstandsnota (reclamebeleid). De definitieve aanvraag omgevingsvergunning moet aan de regels van deze welstandsnota voldoen, ook als het gaat om het aantal vlaggenmasten.*

Conclusie:

Het bestemmingsplan hoeft niet te worden aangepast. Wel zal in paragraaf 4.6.1. 'Verkeer' 'de drukste dag' worden vervangen door 'de drukste werkdag', zodat de tekst in deze paragraaf overeenkomt met de cijfers uit het verkeersonderzoek dat is uitgevoerd en opgenomen in bijlage 11 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Reclamant 6

Samenvatting zienswijze

Ondanks dat reclamant liever had gezien dat de driehoek zou worden toegevoegd aan het stadsnatuurgebied 'De Douwelerkolk/ Rielerenk', begrijpt hij dat dat vooral gezien de financiële gevolgen geen haalbare kaart is. Het vestigen van Intratuin, zoals nu wordt voorgesteld is voor reclamant een heel stuk aantrekkelijker dan andere mogelijkheden die in het verleden ook al eens aan de orde zijn geweest, o.a. een voetbalstadion en woningbouw.

Ten aanzien van de inrichting en het gebruik van de driehoek wil reclamant wel één belangrijke zienswijze inbrengen en dat is de verlichting. Ter wille van vooral de vogels in het aangrenzende gebied van het Overijssels kanaal en de Douwelerkolk is het belangrijk dat er zo weinig mogelijk licht wordt "geproduceerd". Dus bij voorbeeld groen licht, laag geplaatst, geen uitstraling en de schakelaar "uit" als het tuincentrum gesloten is.

Reclamant vindt het onterecht dat dit onderwerp in het bestemmingsplan helemaal niet wordt genoemd, behalve de opgenomen maximale bouwhoogte voor lantarenpalen van 12 meter (!) in artikel 3.2.3. Juist op deze gevoelige locatie moet het gemeentebestuur zorgen dat zij met een passende bepaling in het bestemmingsplan de hand aan de verlichtingsknop kan houden.

Reclamant verzoekt de gemeenteraad dan ook het voorliggende bestemmingsplan pas vast te stellen als het onderwerp verlichting goed is geregeld.

Beantwoording

De gemeente is blij te vernemen dat reclamant zich kan vinden in de nu voorgestelde invulling van de driehoek Blauwenoord. De wijze waarop het parkeerterrein en de kassen en gebouwen worden verlicht is zeker een belangrijk aandachtspunt. Het bestemmingsplan is echter niet het juiste instrument om afspraken omtrent de toe te passen verlichting vast te leggen. Immers een

bestemmingsplan regelt het ruimtelijke en functionele aspect omtrent een ontwikkeling, zoals de hoogte van lantarenpalen. Op dit moment wordt het feitelijke bouwplan en inrichting van het perceel nader uitgewerkt. De toe te passen verlichting zal daarin een belangrijk aandachtspunt zijn. De ten behoeve van het winkelende publiek aanwezige (parkeer-) verlichting zal normaliter slechts tijdens de openingsuren aangewend worden indien dit noodzakelijk is. Hierbij wordt opgemerkt dat deze verlichting wel aan minimale eisen zal moeten voldoen, zodat een veilige verkeersafwikkeling op het terrein van Intratuin gegarandeerd kan worden.

Conclusie:

Het bestemmingsplan hoeft niet te worden aangepast. De gemeente en ontwikkelaar maken in het kader van de nadere uitwerking van het inrichtingsplan echter wel nadere afspraken over de toe te passen verlichting in het gebied.