

Reactienota Zienswijzen

Ooievaarstraat 42, Deventer

Gemeente Deventer
September 2019

INLEIDING

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 2 april 2019 besloten het ontwerpbestemmingsplan Ooievaarstraat 42 als ontwerp ter inzage te leggen. Dit plan heeft van 11 april 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 plan zijn 4 zienswijzen ingediend, waarvan er in een later stadium 1 is ingetrokken.

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

Alle wijzigingen zijn hieronder samengevat.

Wijzigingen op de plankaart (verbeelding)

- Tussen het bouwvlak van de oostelijke hoekwoning en de erfgrens zal een afstand van 2,5 meter aangehouden worden.
- De maximale bouwhoogte van de woningen wordt 8,5 meter.
- Op het terrein aan de achterzijde van de woningen wordt de aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd.
- De plangrens komt op de voorgevelrooilijn te liggen.

Wijzigingen in de toelichting

- In de paragraaf over parkeren in hoofdstuk 2 van de toelichting wordt opgenomen dat afgeweken wordt van de parkeereis, onder de voorwaarde dat de ontwikkelaar zich zal inspannen voor het gebruik van een deelauto.
- In Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten worden de paragrafen over Geluid en Externe veiligheid aangevuld met de advisering van de Omgevingsdienst met betrekking tot het naastgelegen installatiebedrijf inclusief de gasflessenopslag.

Zienswijzen

Ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Ooievaarstraat 42 heeft ter inzage gelegen van 11 april tot en met 22 mei 2019. Binnen deze termijn zijn vier zienswijzen binnen gekomen.

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

Na het voeren van gesprekken met de indieners van de zienswijzen heeft 1 reclamant zijn zienswijze ingetrokken. Deze zienswijze hoeft dan ook niet nader te worden behandeld in deze reactienota.

Hierna zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording.

De zienswijzen van reclamant 2, 3 en 4 zijn inhoudelijk grotendeels hetzelfde. De beantwoording is dan ook bij alle zienswijzen gelijk. De zienswijzen worden allen overgenomen.

Reclamant 1 - zienswijze ingetrokken

Reclamant 2

Reclamant is woonachtig aan de Diepenveenseweg 98 te Deventer.

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen de realisatie van de vijf extra parkeerplaatsen langs de Diepenveenseweg ter hoogte van huisnummer 98. Als argument wordt aangevoerd dat de Diepenveenseweg nog voller en drukker door forenzen worden gebruikt dan in de huidige situatie en dat dit ten koste gaat van de (verkeers)veiligheid en het woongenot.

Beantwoording:

De noodzaak tot het realiseren voor 5 extra parkeerplaatsen voor onderhavig project komt voort uit het parkeerbeleid. Na overleg met reclamant en de ontwikkelaar is besloten om af te wijken van het parkeerbeleid.

In bijzondere gevallen kent de Beleidsregel parkeren de mogelijkheid om af te wijken van de gestelde parkeereis. In de regels van het bestemmingsplan is, in artikel 6.3.2, de mogelijkheid tot afwijken van de parkeereis eveneens opgenomen. Er dient daarbij sprake te zijn van een integrale afweging en er dient een ander, zwaarder wegend belang te worden gediend. De afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de openbare ruimte.

De te realiseren woningen aan de Ooievaarstraat vallen onder het segment 'sociale koop'. De doelgroep voor dit segment woningen zijn de starters op de woningmarkt die (dringend) behoefte heeft aan woonruimte. De maatschappelijke behoefte aan deze woningen is groot.

Door deze maatschappelijke behoefte kan het college in dit geval af te wijken van de parkeereis, onder de voorwaarde dat de ontwikkelaar een inspanningsverplichting heeft en aantoonbaar moet voorzien in één deelauto op een parkeerplaats aan de ventweg Diepenveenseweg, inclusief bijbehorende abonnementen voor de bewoners van de te realiseren woningen. Om dit mogelijk te maken zal één parkeerplaats worden gereserveerd voor de deelauto. De ontwikkelaar zal hierover met reclamanten in overleg gaan.

De realisatie van vijf extra parkeerplaatsen en de aanpassing van het 'langsparkeren' naar 'schuinparkeren' komt hiermee te vervallen.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan door de paragraaf over parkeren in hoofdstuk 2 van de toelichting aan te passen. In deze paragraaf wordt opgenomen dat afgeweken wordt van de parkeereis, onder de voorwaarde dat de ontwikkelaar zich zal inspannen voor het gebruik van een deelauto.

De regels en de verbeelding van het bestemmingsplan behoeven geen aanpassing.

Reclamant 3

Reclamant is woonachtig aan de Diepenveenseweg 90 te Deventer.

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen de realisatie van de vijf extra parkeerplaatsen langs de Diepenveenseweg ter hoogte van huisnummer 98, 92 en 90. Als argumenten wordt het volgende aangevoerd:

- De realisatie van de extra parkeerplaatsen leidt tot afname van het woongenot van de bewoners. Het zitten aan de voorzijde (bij gebrek aan een voortuin) wordt verpest door de extra parkeerplaatsen en het verlies van een groot stuk van het groen. De charme van het wonen aan een 'ventweg' maakt plaats voor het wonen aan een parkeerterrein' wanneer de plannen voor de extra parkeerplaatsen doorgaan.
- De onopvallende ventweg is inmiddels ontdekt door de parkerende treinreiziger. Door de voorgenomen ontwikkeling aan de Ooievaarstraat zal de extra parkeervoorzieningen het grotere publiek gaan bereiken waardoor het karakter van het onopvallende ventweggetje veranderd naar een openbaar parkeerterrein. Volgens reclamant zal het aantal parkeerders alleen maar toenemen en niet afnemen.
- Daarnaast verwacht de reclamant weinig tot geen toename van extra parkeerders van de toekomstige bewoners van de Ooievaarstraat 42.
- De straat is nu krap er is weinig ruimte voor het doorgaande verkeer en parkerende auto's. Daarnaast komt er veel fietsverkeer langs en spelen er (kleine) kinderen en komen wandelaars langs die de hond uitlaten.
- Het ontwerpplan (en dan met name het parkeeraspect) zorgt voor veel onrust, laat het aantal verkeersbewegingen toenemen wat ten koste gaat van de verkeersveiligheid.

De reclamant stelt voor om de realisatie van de parkeereis een jaar uit te stellen en daarna de situatie opnieuw te bekijken. Reden hiervoor is dat de doelgroep van de nieuw te bouwen woningen vooral starters zijn en tot de lagere inkomensgroep behoren. De woningen liggen relatief dicht tegen het station en het centrum, wat aannemelijk maakt dat deze toekomstige bewoners niet (allemaal) in het bezit zijn van een auto.

Beantwoording:

De noodzaak tot het realiseren voor 5 extra parkeerplaatsen voor onderhavig project komt voort uit het parkeerbeleid. Na overleg met reclamant en de ontwikkelaar is besloten om af te wijken van het parkeerbeleid.

In bijzondere gevallen kent de Beleidsregel parkeren de mogelijkheid om af te wijken van de gestelde parkeereis. In de regels van het bestemmingsplan is, in artikel 6.3.2, de mogelijkheid tot afwijken van de parkeereis eveneens opgenomen. Er dient daarbij sprake te zijn van een integrale afweging en er dient een ander, zwaarder wegend belang te worden gediend. De afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de openbare ruimte.

De te realiseren woningen aan de Ooievaarstraat vallen onder het segment 'sociale koop'. De doelgroep voor dit segment woningen zijn de starters op de woningmarkt die (dringend) behoefte heeft aan woonruimte. De maatschappelijke behoefte aan deze woningen is groot.

Door deze maatschappelijke behoefte kan het college in dit geval af te wijken van de parkeereis, onder de voorwaarde dat de ontwikkelaar een inspanningsverplichting heeft en aantoonbaar moet voorzien in één deelauto op een parkeerplaats aan de ventweg Diepenveenseweg. Om dit mogelijk te maken zal één parkeerplaats worden gereserveerd voor de deelauto. De ontwikkelaar zal hierover met reclamanten in overleg gaan.

De realisatie van vijf extra parkeerplaatsen en de aanpassing van het 'langsparkeren' naar 'schuinparkeren' komt hiermee te vervallen.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan door de paragraaf over parkeren in hoofdstuk 2 van de toelichting aan te passen. In deze paragraaf wordt opgenomen dat afgeweken wordt van de parkeereis, onder de voorwaarde dat de ontwikkelaar zich zal inspannen voor het gebruik van een deelauto.

De regels en de verbeelding van het bestemmingsplan behoeven geen aanpassing.

Reclamant 3

Reclamant is woonachtig aan de Diepenveenseweg 92 te Deventer.

Samenvatting

Reclamant maakt bezwaar tegen de realisatie van de vijf extra parkeerplaatsen langs de Diepenveenseweg ter hoogte van huisnummer 98, 92 en 90.

Als reden wordt aangegeven dat het buiten proporties is dat juist in deze straat 20 parkeerplaatsen gerealiseerd moet worden als compensatie voor een klein bouwproject aan de Ooievaarstraat 42.

Dit gaat ten koste van het groen, wat juist de charme is van deze straat.

Er ontstaan nog meer verkeersdrukke op een smalle weg, verbreden van de weg leidt tot onveilige situaties omdat er al hard gereden wordt.

Beantwoording:

De noodzaak tot het realiseren voor 5 extra parkeerplaatsen voor onderhavig project komt voort uit het parkeerbeleid. Na overleg met reclamant en de ontwikkelaar is besloten om af te wijken van het parkeerbeleid.

In bijzondere gevallen kent de Beleidsregel parkeren de mogelijkheid om af te wijken van de gestelde parkeereis. In de regels van het bestemmingsplan is, in artikel 6.3.2, de mogelijkheid tot afwijken van de parkeereis eveneens opgenomen. Er dient daarbij sprake te zijn van een integrale afweging en er dient een ander, zwaarder wegend belang te worden gediend. De afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de openbare ruimte.

De te realiseren woningen aan de Ooievaarstraat vallen onder het segment 'sociale koop'. De doelgroep voor dit segment woningen zijn de starters op de woningmarkt die (dringend) behoefte heeft aan woonruimte. De maatschappelijke behoefte aan deze woningen is groot.

Door deze maatschappelijke behoefte kan het college in dit geval af te wijken van de parkeereis, onder de voorwaarde dat de ontwikkelaar een inspanningsverplichting heeft en aantoonbaar moet voorzien in één deelauto op een parkeerplaats aan de ventweg Diepenveenseweg. Om dit mogelijk te maken zal één parkeerplaats worden gereserveerd voor de deelauto. De ontwikkelaar zal hierover met reclamanten in overleg gaan.

De realisatie van vijf extra parkeerplaatsen en de aanpassing van het 'langsparkeren' naar 'schuinparkeren' komt hiermee te vervallen.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan door de paragraaf over parkeren in hoofdstuk 2 van de toelichting aan te passen. In deze paragraaf wordt opgenomen dat afgeweken wordt van de parkeereis, onder de voorwaarde dat de ontwikkelaar zich zal inspannen voor het gebruik van een deelauto.

De regels en de verbeelding van het bestemmingsplan behoeven geen aanpassing.

Ambtshalve wijzigingen

Naar aanleiding van de opslag van gasflessen ten behoeve van het naastgelegen installatiebedrijf zijn enkele wijzigingen in het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het betreft de volgende wijzigingen, welke op de verbeelding van het bestemmingsplan worden doorgevoerd:

- De oostelijke hoekwoning zal op een afstand van 2,5 meter tot de erfgrans worden gebouwd. De totale afstand van de woning tot de gasflessenopslag bedraagt daarmee 5 meter. Hiertoe wordt op de verbeelding de afstand tussen het bouwvlak en de erfgrans aangepast naar 2,5 meter.
- De bouwhoogte is in de regels van het bestemmingsplan gesteld op 10 meter. De werkelijke bouwhoogte van de nieuw te bouwen woningen zal lager zijn, in aansluiting op de reeds aanwezige bebouwing. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is een bouwhoogte van 10 meter op de locatie aan de Ooievaarstraat 42 onwenselijk. Het past niet binnen het bebouwings- en straatbeeld. De maximale bouwhoogte op de verbeelding wordt op 8,5 meter gesteld.
- Bij de begrenzing van het bestemmingsplan is de kadastrale eigendomsgrens aangehouden. Hierbij is ook een deel van de weg bestemd als "Wonen". Aangezien deze bestemming de verkeersfunctie van de weg kan belemmeren, is de bestemming in het vast te stellen bestemmingsplan buiten het plan gehouden.
- Op het terrein aan de achterzijde van de woningen ontbreekt de aanduiding 'bijgebouwen'. Deze aanduiding is toegevoegd.

In de toelichting worden enkele paragrafen aangevuld. Het betreft het volgende:

- In Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten worden de paragrafen over Geluid en Externe veiligheid aangevuld met de advisering van de Omgevingsdienst met betrekking tot het naastgelegen installatiebedrijf inclusief de gasflessenopslag.