

Ontwikkeling Rabo-locatie Bathmen

Nota van Uitgangpunten
februari 2017





Inhoud

1	Introductie	4
2	Huidige situatie	6
3	Relevant beleidskader	8
4	Planvisie	10
5	Beeldkwaliteit	14
6	Inrichtingsplan	16
7	Milieu, ecologie, duurzaamheid, archeologie	17
8	Uitvoering	19

1. Introductie

Nota van Uitgangspunten

Deze Nota van uitgangspunten bevat uitgangspunten voor de voormalige Rabobank locatie, aan de Dorpsstraat 8 in Bathmen.

De Nota van uitgangspunten zal worden vastgesteld door de Gemeente.

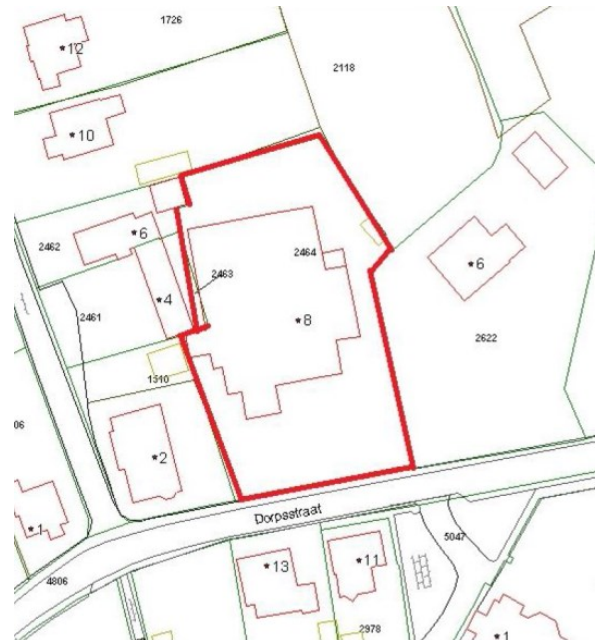
Globale beschrijving project

In 2015 heeft Duits Beheer BV het initiatief genomen om met de gemeente Deventer in gesprek te gaan over de herontwikkeling van het perceel Dorpsstraat 8 te Bathmen. In juli 2016 is een intentieovereenkomst gesloten waarin partijen afspraken maken om gezamenlijk te komen tot ontwikkeling van deze voormalige Rabobank locatie, met als doel het realiseren van 10 appartementen, ondergebracht in één gebouw.

Beoogde maatschappelijk effect

In Bathmen is er in alle segmenten behoefte aan extra woningen. De doelgroep voor deze ontwikkeling bestaat vooral uit vermogende ouderen die vooral ruim willen wonen, maar geen onderhoud meer wensen van een tuin en vrijstaande woning. Het toevoegen van extra woningen in het centrum van Bathmen zorgt voor extra levendigheid in het centrum. Daarnaast wordt met de extra woningen het draagvlak voor de voorzieningen (zoals sociaal-maatschappelijke en medische voorzieningen, detailhandel, horeca) in het centrum vergroot.

Plangrens



Het plangebied (afbeelding vorige pagina) voor deze ontwikkeling ligt in het noordelijke deel van het centrum van Bathmen. Het perceel aan de noordzijde van de Dorpsstraat grenst aan de oostzijde aan de pastortuin en aan de noord- en westzijde aan de achtertuinen van de woningen en fysiotherapiepraktijk langs de Stationsstraat. In het plangebied is nu nog het leegstaande pand van de voormalige vestiging van de Rabobank aanwezig.

Eigendomssituatie

Het perceel is in eigendom van de Rabobank Groep



2. Huidige situatie

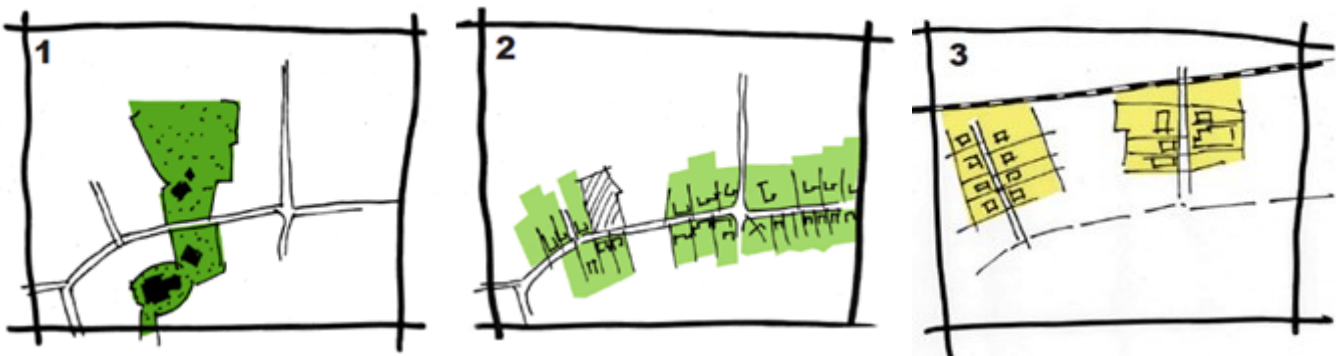
Stedenbouwkundige context



Bathmen is ontstaan rondom de kerkring en heeft zich verder ontwikkeld langs de omringende straten (Dorpsstraat, Schoolstraat, Molenstraat). Op de historische kaarten (1832 en 1929) is de Pastorie duidelijk zichtbaar als vrijliggend gebouw in een open / groene setting. Opmerkelijk is ook dat (kaart 1929) ter plekke van de huidige Rabobank-locatie ook een vrijstaand bouwwerk te zien is, die net als de Pastorie “losjes” in de ruimte staat.

In de huidige situatie is de historische ontwikkeling nog steeds afleesbaar:

(1): Aaneenschakeling van groene ruimtes (Kerkplein, tuin Westerhuis en Pastorietuin). (2): De lintbebouwing langs de Dorpsstraat, vrijstaande panden die relatief dicht op de weg staan en met kleine tussenruimtes. De bebouwing heeft een sterke oriëntatie op de straat. (3): De (hoofdzakelijk meer recentere) invullingen tussen het lint Dorpsstraat en het spoor.



De locatie Dorpsstraat 8 ligt op het snijvlak van twee sferen: enerzijds de lintbebouwing langs de Dorpsstraat en anderzijds de groene wereld van aaneengeschakelde ruime tuinen met de pastorie en het Westerhuis als stralende middelpunten. (bron: Structuurschets Koekendijk-Dorpsstraat Bathmen, gemeente Deventer, 2014)

Voor de beide sferen leveren de aanwezige forse bomen een belangrijke bijdrage aan het beeld. De bomen vormen de coulissen van de individuele percelen. Door de afwisseling van individuele bebouwing, opgaand groen en open ruimte ontstaat het karakteristieke dorpse beeld met een groen karakter.



Beeld vanaf de Dorpsstraat ter hoogte van nr. 8 in oostelijke richting



Beeld vanaf de Dorpsstraat ter hoogte van nr. 8 in westelijke richting

3. Relevant beleidskader



Masterplan centrum Bathmen (april 2009)

De locatie Dorpsstraat 8 valt in het gebied van het Masterplan Centrum Bathmen.

Het Masterplan is gebaseerd op 9 hoofdkeuzes zoals het concentreren van voorzieningen (Schoolstraat / Brink), aansluiten bij de dorpschaal en het respecteren en versterken van open ruimtes.

Voor wonen ligt het accent langs de Dorpsstraat en Molenweg. Door het toevoegen van woningen in het centrumgebied wordt het draagvlak van de voorzieningen en de levendigheid in het centrum vergroot.

Het Masterplan geeft aan dat de Rabo locatie zich goed leent voor woningbouw. Daarbij worden een aantal uitgangspunten beschreven. Zoals een grotendeels groene uitstraling, passend bij het beeld van de Dorpsstraat.

Bij de ontwikkeling van de Rabobank-locatie is het essentieel dat de sterke ensemblewerking van het Westerhuis en de voormalige Pastorie wordt versterkt. Anderzijds moet de bebouwing passen in het bebouwingslint van de Dorpsstraat.

Het Masterplan beschrijft dat de herontwikkeling van de voormalige Rabobank-locatie een belangrijke bijdrage levert aan de versterking van het groene beeld van de Dorpsstraat.

Het Masterplan geeft een keus tussen invulling met grondgebonden woningen of kleinschalige appartementenbebouwing. In dat laatste geval beschrijft het Masterplan dat de gebouwen ieder een klein ruimtebeslag hebben (footprint ca. 250 m²) en een bouwhoogte van 2 lagen met een kap.

De bebouwing moet qua schaal en massa aansluiten bij de voormalige Pastorie en het Westerhuis en bestaat uit maximaal twee lagen met een kap. De Pastorie en het Westerhuis moeten als bijzondere elementen herkenbaar blijven. De benodigde parkeerplaatsen komen zoveel mogelijk achter de woningen, zodat de auto's uit het zicht staan, gezien vanaf de Dorpsstraat.

Dorpsvisie Bathmen (februari 2016)

De Dorpsvisie Bathmen is opgesteld door belanghebbenden, waaronder een kernteam met bewoners, de Belangen Vereniging Bathmen en de gemeente. De dorpsvisie is vastgesteld in februari 2016 en vormt de basis voor een (dynamische) dorpsagenda. In de dorpsvisie is een analyse gemaakt van een aantal belangrijk opgaven op het vlak van onder meer wonen en voorzieningen.

De Dorpsvisie geeft aan dat Bathmen sterker vergrijsd is dan het Deventer gemiddelde. Het aandeel 65-plussers in Bathmen is de laatste jaren gestegen van 16% in 2005 tot bijna 22% in 2014. Op 1 januari 2014 zijn er ruim 1.200 65-plussers in Bathmen. Het aandeel zal de komende 10 jaar met zo'n 4 % toenemen.

De Bathmense samenleving zal er ongetwijfeld anders uit gaan zien, niet in de laatste plaats door de afname van het aantal jongeren. Ten aanzien van de zorgvoorzieningen schetst de Dorpsvisie het beeld van een verdere scheiding van wonen en zorg, en het streven om ouderen zolang mogelijk in eigen huis te laten wonen.

Op basis daarvan geeft de Dorpsvisie aan dat er behoefte is aan multifunctionele woningen, die levensloop bestendig zijn en dus geschikt voor een brede groep inclusief ouderen. Daarnaast zijn zelfstandige woonvormen met ambulante zorg nodig. Het centrumgebied van Bathmen wordt in de Dorpsvisie (nu en in de toekomst) gezien als een belangrijke ontmoetingsplek voor de bewoners door de aanwezigheid van detailhandel, maatschappelijke en commerciële dienstverlening, horeca, recreatie en toerisme.

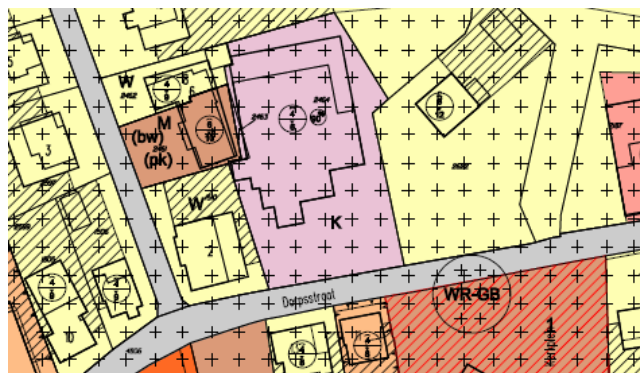
Bestemmingsplan Kom Bathmen

(vastgesteld 13-10-2010)

De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Kom Bathmen.

Voor de locatie geldt de bestemming 'kantoor'. De voorgestelde ontwikkeling met woningbouw past niet binnen deze bestemming.

Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.



Bestemmingsplan Kom Bathmen

Welstandsnota

Voor het centrum van Bathmen gelden de 'criteria historische dorpsgebieden'.

Bebouwing is afgestemd op de omgeving, individueel vormgegeven, kleinschalig, heeft een eenvoudige hoofdvorm en is representatief naar de weg toe. De detaillering is verfijnd en er worden in hoofdzaak traditionele en natuurlijke materialen en kleuren gebruikt.

Het welstandsbeleid is in deze gebieden gericht op flexibiliteit. Er is ruimte voor veranderingen en aanpassingen die de individualiteit van de woningen / bebouwing benadrukken.

Algemeen uitgangspunt is dat een bouwplan qua situering, vorm, detaillering kleur- en materiaalgebruik aansluit op de kenmerken van de gebouwen in de omgeving en rekening houdt met verwachte ontwikkelingen in de omgeving.

Architectonisch is er sprake van een neutrale vormgeving en sober kleurgebruik.

Conclusie beleid

De ontwikkeling op de locatie Dorpsstraat 8 met voor senioren geschikte woningen past in principe goed binnen de beleidskaders. Het programma sluit aan op de (groeiende) vraag voor die doelgroep in Bathmen. De ontwikkeling past daarnaast in het streven om de beschikbare ruimte (ook vanuit duurzaamheid) binnen het dorp goed en efficiënt te gebruiken, het draagvlak voor voorzieningen te versterken en de leefbaarheid te vergroten.

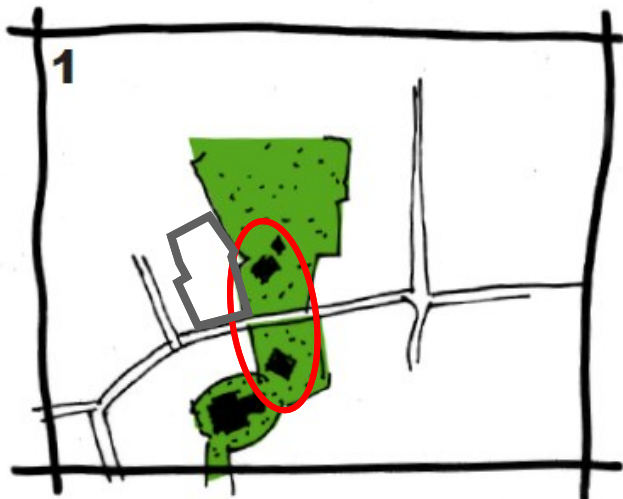
4. Planvisie

Stedenbouwkundige inpassing

Algemeen

In de planvisie is omschreven op welke wijze de nieuwe bebouwing ingepast is in de directe omgeving.

Structuurschets Koekendijk- Dorpsstraat Bathmen (gemeente Deventer, januari 2014)

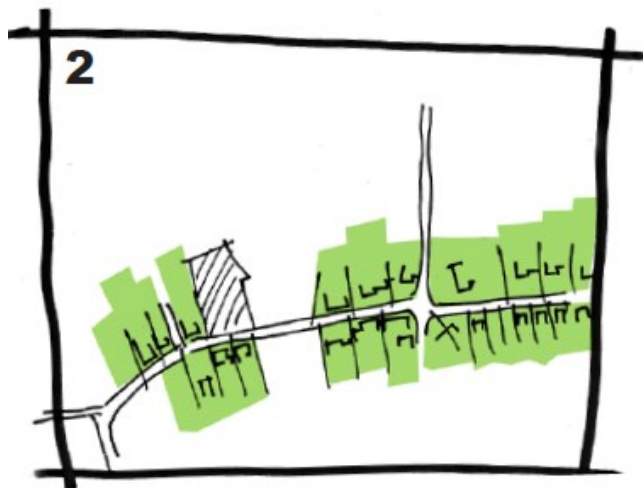


Voor het gebied rondom dit perceel is eerder een stedenbouwkundige Structuurschets gemaakt, omdat er meerdere ontwikkelingen in de directe omgeving van dit perceel zijn. Hierin is inzichtelijk gemaakt hoe de locatie Dorpsstraat 8 zich ruimtelijk verhoudt tot de stedenbouwkundige structuren en identiteiten die in het gebied aanwezig zijn.

De locatie Dorpsstraat 8 ligt op het kruispunt van de lintbebouwing aan de Dorpsstraat (afbeelding 2) en een aaneenschakeling van groene ruimtes (zie afbeelding 1: Kerkplein, tuin Westerhuis en Pastorietuin).

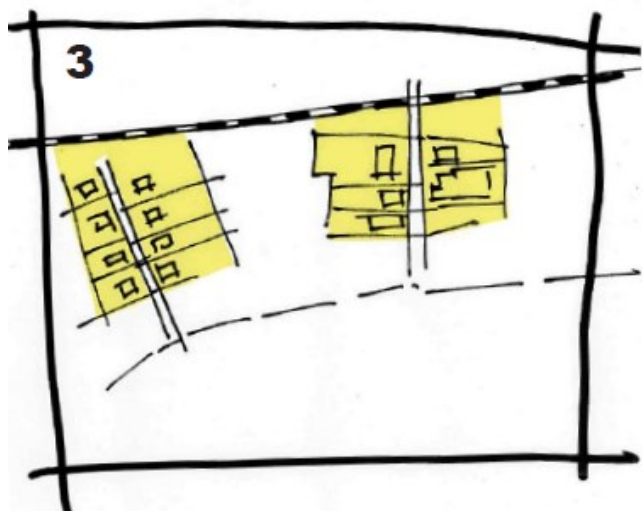
Enerzijds gaat de bebouwing een nieuwe rand vormen van dit stelsel van groene ruimtes.

Anderzijds moet de bebouwing passen in het bebouwingslint van de Dorpsstraat.



De stedenbouwkundige Structuurschets sluit aan bij het Masterplan waar gesteld is dat bij ontwikkeling van de Rabo-locatie het Westerhuis en de Pastorie als bijzondere elementen herkenbaar moeten blijven en dat de sterke ensemblewerking tussen deze beide panden moet worden versterkt (zie rode markering op afbeelding 1).

De Structuurschets geeft aan woningbouw op de Rabobank-locatie op een kleinschalige wijze moet aansluiten bij vanuit het huidige beeld van de Dorpsstraat. Dit kan bereikt worden met grondgebonden woningen of kleinschalige appartementenbebouwing. De gebouwen hebben in dat geval ieder een klein ruimtebeslag (footprint ca. 250 m²) en een bouwhoogte van maximaal 2 lagen met een kap. Hiermee sluit de bebouwing qua schaal en massa aan bij de voormalige Pastorie en het Westerhuis. De genoemde bebouwingsopties zijn ontleend aan het Masterplan Centrum Bathmen.



In de derde afbeelding is weergegeven dat bebouwing van latere datum tussen Dorpsstraat en spoor zich richt op de straten die in noordelijke richting aantakken op de Dorpsstraat.



Principe 'lint'

In de Structuurschets Koekendijk zijn twee varianten uitgewerkt voor de ontwikkelingslocaties langs de Koekendijk en de Dorpsstraat:

1. Principe 'lint'

Uitgangspunt van dit model is dat de nieuwe bebouwing zo goed mogelijk aansluit bij het beeld en karakter van het bebouwingslint. Dit betekent dat de woningen grondgebonden zijn en een directe relatie met de straat hebben. Op de schets zijn 3 grondgebonden woningen ingetekend op de voormalige Rabobank-locatie. De woningen langs de Dorpsstraat staan dicht op de openbare ruimte (in de rooilijn van het dorpslint).

2. Principe 'tuin'

Uitgangspunt van dit model is dat de nieuwe bebouwing inspeelt op de groene karakteristieken in de omgeving, zoals de tuin van de pastorie. Voor de Rabobank-locatie is daarbij een invulling passend met een alzijdig in de groene ruimte geplaatste bebouwing. Hiermee wordt verwezen naar de historische situatie waarbij er een grotere groene ruimte was met losse bebouwing.

Op het perceel van de voormalige Rabobank kan op enige afstand van de Dorpsstraat een vrijstaande villa komen (kleinschalige appartementengebouw). In de zone daarachter is een hieraan ondergeschikt tweede volume inpasbaar.



Principe 'tuin'

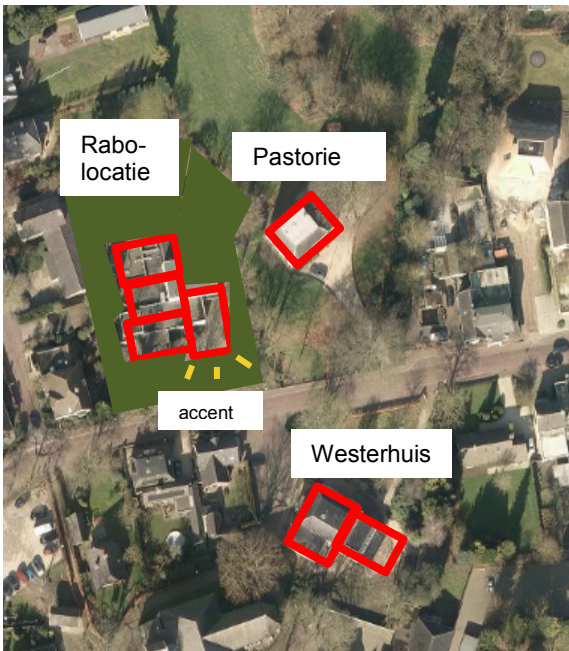
Uitwerking van het principe 'tuin'

Bij de ontwikkeling van het bebouwingsvoorstel is gekozen voor het principe 'tuin'. Het nieuwe appartementen- gebouw is ruim naar achteren geplaatst ten opzichte van de rooilijn van de bebouwing langs de Dorpsstraat.

Er is niet gekozen voor meerdere volumes die los staan van elkaar zoals in het Masterplan maar voor de vormgeving van één compacte villa, bestaande uit 4 volumes met een kap. Door deze compacte opzet blijft er meer ruimte voor parkeren aan de achterzijde en een groene inrichting aan de voorzijde. Het volume aan de oostzijde vormt het accent van het project; waarbij de naar voren geschoven positie essentieel is.

De Pastorie en het Westerhuis vormen de referentie voor de korrelgrootte van de volumes. De hoogte (goothoogte 6,30 m, nokhoogte 10,70 m) is bescheiden ten opzichte van de hoogte van de pastorie en het Westerhuis (goothoogte circa 8 m., nokhoogte circa 12 m.)

De bebouwing en de groene ruimte rondom de nieuwe villa verbinden de Dorpsstraat en de wereld van de grote groene ruimten rond de pastorie en het Westerhuis. Het parkeren en de hoofdentree zijn aan de achterzijde gesitueerd om dit groene karakter aan de Dorpsstraat te versterken.



Referentie voor de korrelgrootte: Pastorie en Westerhuis

Situering en oriëntatie van de bebouwing

De belangrijkste stedenbouwkundige opgave is het inpassen van de nieuwbouw in de hiervoor beschreven beide sferen van de Dorpsstraat en de reeks groene ruimten. Waar enerzijds een wat markanter gebouw passend is gezien de grote maat van de aangrenzende groene ruimte, is anderzijds inpassing in de kleinschalige structuur van de Dorpsstraat gewenst.

Het is daarbij een logische keuze om de bebouwing met name te oriënteren op de Dorpsstraat. Richting de pastorie is een meer bescheiden presentatie gewenst. Het versterken van de groene sfeer die zowel de Dorpsstraat als de reeks groene ruimten kenmerkt is daarbij een belangrijk uitgangspunt. Aandacht is nodig voor het behoud van waardevolle bomen, voor het realiseren van een gemeenschappelijke groene tuin en voor de privacy van de achtertuinen van de woningen aan de Stationsstraat.

Qua typologie vormt de bebouwing een schakel tussen de direct aan de Dorpsstraat gelegen individuele panden en de vrij in de ruimte gelegen pastorie.

De rooilijn van het nieuwe appartementengebouw ligt wat verder naar achteren vergeleken met de individuele panden aan de Dorpsstraat. Hierdoor blijft ruimte voor zicht op de pastorie. Ook zorgt de terugliggende rooilijn dat de nieuwbouw niet te dominant is in het kleinschalige beeld van de Dorpsstraat.



De richting vanuit masterplan (meerdere kleine volumes) is vertaald door de bebouwing op te delen in individuele 'panden' die qua maat en schaal verwijzen naar de volumes van de pastorie en het Westerhuis. Daarbij is een belangrijk uitgangspunt dat de bebouwingdichtheid en de inrichting zo gekozen worden dat de groene sfeer wordt versterkt. In de zone voor de voorgevelrooilijn moet de verharding beperkt worden tot een toegangspad. De ruimte voor de voorgevel wordt ingericht als dorpse voortuin met gras, heesters en bomen.

De geleding van het volume in individueel te herkennen 'panden' met herkenbare hoofdvorm past goed in het beeld van Bathmen. Het aanwezige opgaand groen vormt een groen raamwerk waarmee de het appartementengebouw wordt ingebed in zijn omgeving.

Typologie van bebouwing en buitenruimte

Omdat een appartementengebouw qua typologie niet eigen is aan Bathmen is gezocht naar een ruimtelijke samenstelling van meerdere volumes. De volumes hebben een omvang die zich verhoudt tot de volumes van het Westerhuis en de Pastorie. Dit concept van een samenstelling van een viertal heldere, eenvoudige volumes maakt dat het gebouw zich in maat en schaal voegt naar de bestaande bebouwing en bescheiden blijft in massa.

Buitenruimten op de verdiepingen liggen als inpandige loggia's grotendeels binnen het dakvlak en de gevels, zodat de heldere vormtaal behouden blijft. Op de begane grond liggen er geen privé buitenruimten buiten het gevelvlak. De onbebouwde ruimte op het maaiveld blijft hierdoor één doorgaande groene ruimte tot aan de gevels.

Ontsluiting

De ontsluiting vindt plaats vanaf de Dorpsstraat via een smal toegangspad aan de oostelijke zijde van het perceel. Dit pad leidt naar de entree en de achter op het perceel gesitueerde parkeerplaatsen en bergingen. De toevoeging van 11 appartementen leidt tot een beperkte toename van de verkeersbewegingen aan de Dorpsstraat.

Parkeren

Als uitgangspunt geldt dat het parkeren op eigen terrein opgelost moet worden. Omwille van het karakteristieke dorpse beeld met voortuinen langs de Dorpsstraat is het wenselijk om het parkeren op eigen terrein op te lossen en zoveel mogelijk uit het zicht vanuit de openbare ruimte te situeren. Voor deze ontwikkeling wordt een parkeernorm bepaald, en vastgelegd in het bestemmingsplan.

Voor het bepalen van de parkeernorm vallen de appartementen in de categorie huur, etage, duur, in de gebiedsindeling parkeerregimes 'rest bebouwde kom'. Hiervoor geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning, waarbij het aandeel bezoekers 0,3 is.

Door de aanvrager moet in de planontwikkeling aangegeven worden op welke wijze de benodigde parkeervoorzieningen (kwalitatief en kwantitatief) ingepast worden, ook in relatie tot de bestaande parkeervoorzieningen. Een en ander moet door de aanvrager uitgewerkt worden in een inrichtingsplan.

Aansluiting op aangrenzende percelen

De configuratie van de plattegrond is zodanig dat de afstand tot de naastgelegen pastorie zo groot mogelijk is. Daar waar de grootste maat gewenst is bevindt zich de hoofdentree tot het appartementengebouw.

Op de overgang tussen het plangebied en de bestaande tuinen van aangrenzende woningen aan de Stationsstraat moet voor het waarborgen van de privacy een goede en hoge erfafscheiding gerealiseerd worden. Uitgangspunt is verder dat de initiatiefnemer met zowel welstand als de eigenaren van aangrenzende percelen in overleg gaat over de precieze invulling en locatie van die afscheiding. Dit geldt ook voor de bergingen die aan de noordzijde de perceelsbegrenzing vormen.

Voor de erfafscheiding met de pastorietuin geldt, dat het beeld van een informele groene, half-open beplanting met natuurlijke uitstraling gehandhaafd moet blijven. Dit betekent op een passende wijze aansluiten bij waardevolle aanwezige beplanting en een 'losse', informele beplantingswijze.

5. Beeldkwaliteit bebouwing en buitenruimte

Uitgangspunt is dat het gebouw een dorpse, eigentijdse uitstraling krijgt, bestaande uit twee lagen plus kapverdieping. Buitenruimten op de verdiepingen liggen als inpandige loggia's grotendeels binnen het dakvlak en de gevels, zodat de heldere vormtaal behouden blijft. Op de begane grond liggen er geen privé buitenruimten buiten het gevelvlak. De onbebouwde ruimte op het maaiveld blijft hierdoor één doorgaande groene ruimte tot aan de gevels.

Bebouwing

De nieuwbouw kenmerkt zich door robuuste bouwmassa's, duidelijke en robuuste kapvormen, inpandige loggia's en bijbehorende detaillering (diepe negges, strakke goten). De gevels met verbijzonderd metselwerk worden uitgevoerd in donker roodbruine gevelsteen. De dakbedekking wordt uitgevoerd in donkergrijze leipannen.



Referenties gebouw

De entree is grotendeels transparant in contrast met de gemetselde volumes. Verticale diep in het gevelvlak gelegen gevelopeningen geven het gebouw een chique en statige uitstraling.

Balustrades zijn slank uitgevoerd in metaal in grijze tint en glas.

Metalen en/of houten kozijnen en waterslagen worden voorzien van grijze en/of naturel kleur.

Zie ook de aan te brengen voorzieningen in het hoofdstuk 'Duurzaamheid', onder 'ecologie'.

Buitenruimte

De ontwikkeling van bebouwing op de locatie Dorpsstraat 8 gaat gepaard met een inrichtingsplan voor het perceel. Zoals eerder beschreven vindt de ontsluiting plaats vanaf de Dorpsstraat en zijn de parkeerplaatsen aan de achterzijde van het perceel, uit het zicht van de Dorpsstraat gesitueerd.

In het Masterplan is aangegeven dat de herontwikkeling van deze locatie een belangrijke bijdrage levert aan de versterking van het groene beeld van de Dorpsstraat. Met een relatief groot bouwvolume ten opzichte van het perceel is dit een hele uitdaging. Voor een optimaal groen beeld is het nodig de grenzen op te zoeken en het groen door te laten lopen tot de gevel. Buitenruimten op maatveld kragen daarom niet uit maar bevinden zich achter de gevel. Op de verdiepingen kragen de buitenruimten subtiel uit ten opzichte van de gevel.



Referenties terrein

6. Inrichtingsplan

Het is aan de initiatiefnemer om een integraal inrichtingsplan op te stellen voor deze ontwikkeling. In het inrichtingsplan wordt bestaande waardevolle beplanting aangevuld met voor dit gebied karakteristieke soorten. Uitgangspunt is het zoveel mogelijk beperken van de hoeveelheid verharding. Hemelwater moet op het terrein zelf kunnen infiltreren. <https://pveopenbareruimte.deventer.nl/water-nuts/waterhuishouding>

Het inrichtingsplan moet inzicht bieden in:

- Hoe het groene karakter behouden / versterkt wordt, inclusief de inpassing van bestaande en nieuwe groenelementen (bomen / hagen / struweel etc.)
- Hoe de ruimte zich voegt in de structuur van open ruimtes langs de Dorpsstraat en in de schakeling van tuinen
- Hoe de gewenste langzaam verkeersverbindingen en voorzieningen worden ingepast
- Hoe de ontsluiting voor auto's op een goede en veilige wijze wordt ingepast
- Hoe de parkeervoorzieningen zijn ingepast, met het oog op ruimtelijke kwaliteit, functionaliteit en veiligheid
- Hoe het materiaalgebruik zich voegt in de omgeving en dorps setting
- Hoe voorzieningen zoals (ondergrondse) afvalinzameling ingepast worden
- Hoe de opvang en afvoer van hemelwater in het plan- en studiegebied plaatsvindt.

Om een groen karakter van het voorterrein te bereiken, wordt het toegangspad dat vanaf de Dorpsstraat naar de entree en de parkeerplaatsen leidt, smal uitgevoerd zodat elkaar tegemoet komende auto's elkaar juist kunnen passeren.

Het terrein wordt zoveel mogelijk vrij gehouden van obstakels en verharding. Bergingen, en parkeervoorzieningen voor fietsen en scootmobiel worden geclusterd.

Het inrichtingsplan moet samen met het bouwplan voorgelegd worden aan de welstandscommissie. Daarnaast moet het inrichtingsplan voorgelegd worden aan de beheergroep van de gemeente Deventer, die het inrichtingsplan toetst op onder andere beheers- en functionele aspecten. Het plan moet voldoen aan de eisen en richtlijnen van het Politie Keurmerk Veilig Wonen. Dit geldt zowel voor de bebouwing als voor de inrichting.



Bomen

Er is een boomeffectanalyse uitgevoerd. Op basis hiervan dienen de volgende bomen ingepast te worden: (zie nummering hiernaast): 2 t/m 6, 11a en 13.

Daarnaast is afgesproken dat de bestaande bomen aan de Dorpsstraat behouden blijven. Dit vanwege het karakteristieke groene beeld en de identiteit van deze plek als snijvlak tussen het lint van de Dorpsstraat en de groene wereld van de tuinen rond Pastorie en Westerhuis (zie bladzijde 10 van deze Nota) en het gekozen principe 'Tuin'. Om deze bomen ook na de werkzaamheden duurzaam in een goede conditie te kunnen handhaven, dient onverkort te worden voldaan aan de in paragraaf 5.4 van de Boom Effect Analyse beschreven eisen en randvoorwaarden. Aanvullend staan in hoofdstuk 6 boombeschermende maatregelen genoemd gedurende de periodes voor, tijdens en na de werkzaamheden.

7. Milieu, ecologie, duurzaamheid, archeologie

Voor de milieuaspecten geluid en ecologie dient de initiatiefnemer nader onderzoek te laten voeren. Voor de uiteindelijk aan te vragen omgevingsvergunning zal een actueel bodemonderzoek noodzakelijk zijn.

Milieu

Bedrijven en milieuzonering

Met dit plan wordt een nieuwe woonfunctie gerealiseerd in de omgeving van bestaande bedrijven.

In de omgeving van het plangebied zijn gelegen de kerk, een horecagelegenheid een huisarts, een fysiotherapeut en een tennispark. Bestaande woningen die dicht op deze functies zijn gelegen zijn bepalender voor de vergunde/gemelde milieuruimte van die bedrijven dan de nieuwe woonfuncties binnen het plangebied.

Gezien bovengenoemde richtafstanden is op deze locatie sprake van een voldoende woon- en leefklimaat.

Geluid

Om te bepalen of ter plaatse van het toekomstige woningen een voldoende akoestisch niveau heerst, heeft de initiatiefnemer eind 2016 een akoestisch onderzoek laten uitvoeren (ref: 'Akoestisch onderzoek functiewijziging Dorpsstraat 8 Bathmen', projectnummer 2016099, datum 3 december 2016 door Groenewold Adviesbureau voor milieu & natuur). Hieruit blijkt dat ten gevolge van de op basis van de Wetgeluidhinder gezoneerde, wegen en spoorwegen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden voor de geluidsbelasting.

Ten gevolge van de niet-gezoneerde wegen wordt de voorkeursgrenswaarde weliswaar overschreden, doch deze hoeft niet getoetst te worden. Vanuit de goede ruimtelijke ordening dient in deze situatie sprake te zijn van minimaal één geluidsluwe gevel per woning en een voldoende binnenniveau. In de huidige planopzet is sprake van geluidsluwe zijde per woning en om aan vereiste binnenniveau te voldoen dienen de zuidgevels te beschikken over een karakteristieke geluidwering van $G_{a;k} = 23$ dB. Voor de overige gevels geldt de basis geluidwering uit het Bouwbesluit van $G_{a;k} = 20$ dB.

Bodem

Het plangebied is op basis van het gemeentelijk bodeminformatiesysteem niet verdacht voor een geval van ernstige bodemverontreiniging. Voor de bestemmingsplanwijziging is geen aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk. Voor de uiteindelijke omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woningen is vanuit het Bouwbesluit wel een verkennend bodemonderzoek vereist, omdat het de oprichting van nieuwe verblijfsplaatsen voor mensen betreft. Dat onderzoek is inmiddels uitgevoerd. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek bestaan er, vanuit bodemhygiënisch oogpunt, geen belemmeringen voor de geplande functiewijziging van de locatie.

Luchtkwaliteit

Met gebruikmaking van de verkeersmileukaart (VMK) is een onderzoek uitgevoerd naar de effecten op de luchtkwaliteit van de voorgenomen ontwikkelingen (zie bijlage Advies geluids- en luchtkwaliteit). De luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoet aan de grenswaarden. Daarnaast kan worden aangegeven dat de ontwikkeling niet in betekenende mate zal bijdragen aan de luchtkwaliteit. Voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit wordt voldaan aan de normen voor de luchtkwaliteit.

Externe veiligheid

De regelgeving op het gebied van externe veiligheid beoogt een minimaal veiligheidsniveau te garanderen voor de burger voor wat betreft risico's van opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor ligt bij dit plangebied ruim onder de oriënterende waarde. De locatie is goed bereikbaar voor de hulpdiensten. Ontvluchten van het plangebied is optimaal. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

Ecologie

Vanuit het oogpunt van natuurwetgeving is een aantal wettelijke regelingen relevant in het kader van planontwikkeling. De initiatiefnemer heeft in december 2016 een ecologisch onderzoek laten uitvoeren. Hieruit volgt

dat er geen beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet zijn aangetroffen. Op basis van de ligging en aard van de ruimtelijke ingrepen is de conclusie dat deze ingreep geen negatieve invloed heeft op de specifieke natuurwaarden van Natura 2000 gebied of op gebieden behorend bij het Nederlands Natuurnetwerk. Wel worden vanuit het voorzorgprincipe in het ecologisch onderzoek een aantal aanbevelingen en adviezen gegeven. Hiermee dient bij de planontwikkeling rekening gehouden te worden. Per strekkende 3 meter gevel wordt een nestelgelegenheid voor de gierzwaluw ingebouwd. Deze nestelgelegenheid zit op minstens 3 meter vanaf de grond en zit bij voorkeur op het oosten of het noorden en de aanvliegroute van de gierzwaluw is vrij. Gebouwen waarvan (delen van) de gevel lager is dan 3 meter komen hier dus niet voor in aanmerking. Voor informatie hierover zie o.a.

www.gierzwaluw.com

Ten behoeve van de huismus wordt standaard de Vogelvide in plaats van vogelschroot toegepast. Voor informatie hierover zie o.a. www.vogelbescherming.nl/actieplanhuismus

Er moet aanvullend onderzoek naar vleermuizen worden gedaan. Uitkomst hiervan kan randvoorwaarden opleveren voor de sloop van de bestaande bebouwing en voor aanbrengen van voorzieningen bij de ontwikkeling van de nieuwbouw.

In de groenvoorziening worden vooral inheemse, streekeigen, bomen, heesters en vaste planten toegepast waarbij de nadruk op het bevorderen van vogels en vlinders ligt.

Duurzaamheid

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer bestuurlijk vastgesteld. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaatneutraal is. Om deze ambitie te realiseren is voor de periode 2011-2014 door de gemeenteraad de Uitvoeringsagenda Duurzaamheid "Op weg naar een duurzaam evenwicht" vastgesteld. De sleutel zit in samenwerken. Als burgers en bedrijven initiatieven nemen zal de gemeente die graag faciliteren. Waar nodig neemt de gemeente ook zelf het initiatief of scheidt de juiste voorwaarden. Zo is een 'Visie op de Ondergrond' ontwikkeld waarmee de potentie voor o.a. koude-/ warmte opslag in beeld is gebracht. Deze informatie kan ontwikkelende partijen helpen bij een onderzoek naar de mogelijkheden voor warmte-koude opslag in de bodem, als warmte- en koelvoorziening.

De lijst "Aanbevelingen voor duurzaam bouwen op bestemmingsplanniveau" uit de VNG - publicatie "Bouwstenen voor een duurzame stedenbouw" is voor duurzaamheid een bruikbare "Checklist" met maatregelen en aanbevelingen, die mogelijk in een plan toegepast kunnen worden. In het kader van duurzaam bouwen verdient een aantal aspecten bij de ontwikkeling van het woongebied bijzondere aandacht.

Bouwrijp maken

Bij het bouw- en woonrijp maken wordt zo veel mogelijk met een gesloten grondbalans gewerkt. Het toekomstig peil wordt bepaald in samenhang met het nog op te stellen waterhuishoudkundig plan, de vereiste drooglegging, het rioleringsplan en de werkzaamheden in het kader van het bouwrijp maken (vrijkomende grond uit de cunetten en de bouwputten). Uitgangspunt hierbij is zo weinig mogelijk grond en zand aan te voeren.

Dit ter beperking van de milieubelasting, die met het transport van grond samenhangt. In de uitwerking van de bestekken voor het bouwrijp maken wordt dit verwerkt.

Flexibiliteit en levensloop bestendig bouwen

Door toepassing van een woningbouwsystematiek geënt op flexibel en duurzaam bouwen in combinatie met een consumentgericht ontwikkel- en bouwproces, zullen de te realiseren woningen een grote mate van flexibiliteit ten aanzien van mogelijke woonprogramma's bezitten. Door de blijvende flexibiliteit wordt de levensloopbestendigheid van de woningen geoptimaliseerd met een duidelijke toekomstwaarde. De criteria van levensloopbestendigheid kunnen worden ingezet bij de uitwerking van de woningen in het plan.

Energie

Energiekosten gaan een steeds belangrijkere rol spelen, voor de ontwikkel- en beheerkosten voor vastgoed. Het is in die zin verstandig inzicht te krijgen in het toekomstig energieverbruik van het te ontwikkelen vastgoed. Dit kan inzichtelijk gemaakt worden met b.v. een BREAAAM quickscan. Met dit systeem kan ook in beeld gebracht worden welke duurzaamheidsmaatregelen efficiënt zijn. Hierbij kan gedacht worden aan zaken als:

het zoveel mogelijk gebruik maken van passieve zonne-energie (oriëntatie), het gebruik overwegen van actieve zonne-energie en/of collectieve warmtelevering; compacte (woning-)ontwerpen en toepassing van duurzame, vernieuwbare materialen.

Na ontwikkeling kan met dit systeem de nieuwbouw ook gecertificeerd worden met een Europese erkenning. De gemeente wil de ontwikkelende partij graag helpen meedenken in dit proces.

Meer informatie over het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid is te vinden op de gemeentelijke website via: <http://www.deventer.nl/duurzaamheid> en <http://www.deventer.nl/leven/milieu-duurzaamheid>.

Archeologie

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan Kom Bathmen een dubbelbestemming Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied. Voor de ontwikkeling van de Rabo-locatie is een bureaustudie uitgevoerd. Aan het gebied is een hoge verwachtingswaarde toegekend. Uit de bureaustudie komen een aantal richtlijnen voort voor sloop- en graafwerkzaamheden. Volgens de beleidskaart van de gemeente Deventer wordt in dit gebied archeologisch onderzoek gevraagd. Voor deze ontwikkeling houdt dit in dat wordt een verkennend booronderzoek wordt geadviseerd. Hierbij wordt de intactheid van de bodem en de verwachting van het gebied gecontroleerd op de onbebouwde delen van het plangebied. Als blijkt dat de bodemopbouw in de archeologisch relevante lagen op enkele plekken (deels) intact is en de landschappelijke ligging geschikt is voor bewoning moet in het plangebied archeologisch vervolgonderzoek plaatsvinden. Een vervolgstap zou dan kunnen bestaan uit het archeologisch begeleiden ten tijde van de sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden. Een andere optie is het aanleggen van proefsleuven met eventueel aansluitend een opgraving. Voor het archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van archeologische begeleiding van een deel van de werkzaamheden, moet een PvE worden opgesteld, dat goedgekeurd dient te worden door de gemeente Deventer.

8. Uitvoering

De gemeente is in principe bereid medewerking te verlenen aan de uitbreiding van de locatie Dorpsstraat 8. Voor de ontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan nodig. Hierin moet de bestemming 'kantoor' worden gewijzigd naar 'wonen'. Binnen deze bestemming moet ruimte geboden worden aan de benodigde verkeersruimte en parkeren.

Overeenkomstig de afdeling grondexploitatie van de Wro is een exploitatieplan verplicht. Deze plicht geldt niet indien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst wordt geregeld. Daarom wordt voorgesteld voorafgaande aan de ontwikkeling en de ruimtelijke procedure een anterieure overeenkomst te sluiten met betrekking tot het kostenverhaal voor de ruimtelijke procedure en de planschade. Aandachtspunten daarbij zijn ook de aanpassingen die in de openbare ruimte nodig zijn.

Uit verkennend(milieu)onderzoek is gebleken dat er vanuit milieuoogpunt geen onoverkomelijke bezwaren zijn tegen de ontwikkeling van appartementen op de locatie Dorpsstraat 8. Wel moet uiteindelijk voor de bestemmingsplanprocedure een ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld voor de inpassing van het plan qua geluid, duurzaamheid, ecologieaspecten, archeologie. Ook de nieuwe parkeer- en ontsluitingssituatie moet worden toegelicht. Er moet in het kader van de planologische procedure een watertoets uitgevoerd worden.

Vervolg

Zodra het college van Burgemeester en wethouders deze nota van uitgangspunten heeft vastgesteld, zal de ontwikkelende partij ten vervolge op de gesloten start/intentieovereenkomst een anterieure overeenkomst worden aangeboden waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal.

Nadat de anterieure overeenkomst is gesloten en de verplichtingen zijn voldaan kan de procedure van het bestemmingsplan worden opgestart.

