

RAADSBESLUIT

Onderwerp Bestemmingsplan Dorpsstraat 8 Bathmen
Voorstelnummer 2017-1600
Raadstafel d.d. 15 november 2017
Raadsvergadering 29 november 2017

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 oktober 2017, nummer 2017-1600.

BESLUIT

- 1 Het bestemmingsplan "Dorpsstraat 8 Bathmen" vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P339-VG01.GML met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie kadaster (BRK) versie 1 januari 2017;
- 2 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;
- 3 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 "Dorpsstraat 8 Bathmen". Dit op grond van artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 29 november 2017

De raad voornoemd,
de griffier,



drs. S.J. Peet

de voorzitter,



ir. A.P. Heidema

RAADSVOORSTEL

Onderwerp VG BP Dorpsstraat 8 Bathmen

Agendapunt

Voorstelnummer

Team

2017-001600

DEV-PRO

Portef.houder

BenW-besluit d.d.:

Weth. Grijsen

24 oktober 2017

Voorstel

- het bestemmingsplan "Dorpsstraat 8 Bathmen" vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P339-VG01.GML met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie kadaster (BRK) versie 1 januari 2017
- 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
- 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 "Dorpsstraat 8 Bathmen". Dit op grond van artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening

Kern van het raadsvoorstel

Voor de locatie van de voormalige Rabobank te Bathmen is het initiatief ingediend om het perceel te herontwikkelen. Het plan is om op het perceel Dorpsstraat 8 10 appartementen op te richten in één gebouw. De gronden in het plangebied zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan "Digitalisering analoge bestemmingsplannen" bestemd als 'Kantoor'. In deze bestemming is het niet toegestaan appartementen te realiseren. Om voornoemde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Op 16 juni 2017 is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer met als bijlage een Nota van Uitgangspunten. Onderhavig bestemmingsplan is een uitwerking van de afspraken in de overeenkomst en de betreffende Nota van Uitgangspunten. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 13 juli tot en met 23 augustus 2017. Gedurende deze periode zijn 6 ontvankelijke zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Beoogd resultaat

Het juridisch planologisch mogelijk maken van 10 appartementen op de locatie van de voormalige Rabobank, Dorpsstraat 8 te Bathmen

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan

Op het perceel Dorpsstraat 8 worden tien wooneenheden gerealiseerd. De doelgroep voor deze ontwikkeling bestaat vooral uit vermogende ouderen die ruim willen wonen, maar geen onderhoud meer wensen van een tuin en vrijstaande woning.

Er is veel aandacht voor de inpassing van de locatie in de omgeving. Aan de initiatiefnemer wordt gevraagd een inrichtingsplan te overleggen waarin aan verschillende randvoorwaarden moet worden voldaan. Het overleggen van een inrichtingsplan is in de planregels opgenomen als voorwaardelijke

verplichting. De op het perceel aanwezige bomen aan de kant van de Dorpsstraat zijn beeldbepalend en zijn daarom in het bestemmingsplan beschermd door het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde-Groeiplaats boom'. Hierdoor blijft het groene karakter van de omgeving gewaarborgd. Parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden.

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn zes zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijzen geven geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan dan ook ongewijzigd worden vastgesteld.

Besluitpunt 2: geen exploitatieplan vast te stellen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven haar kosten te verhalen. In specifieke aangewezen bouwplannen, zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, moet dit via een exploitatieplan tenzij het verhaal van de kosten op een andere manier is verzekerd. Het verhaal van kosten is geregeld via een anterieure overeenkomst. Hierdoor is de gemeente niet verplicht om tegelijkertijd met het nieuwe bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

Besluitpunt 3: Wijzigingsbevoegdheden en delegatie exploitatieplan

Het bestemmingsplan bevat een 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.

Ketenpartners/ participatie

De initiatiefnemer heeft de plannen besproken met de direct omwonenden en met de Belangenvereniging Bathmen. Door omwonenden zijn zienswijzen ingediend over met name de effecten van de nieuwbouw op het dorpse karakter van Bathmen en de Dorpsstraat specifiek. In de Reactienota zienswijzen zijn deze zienswijzen beantwoord.

Financiële consequenties

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin geregeld is dat de plankosten en eventuele planschade worden verhaald op de initiatiefnemer.

Betrokkenheid van de raad

Het vaststellen van een bestemmingsplan is de wettelijke bevoegdheid van de gemeenteraad.

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeenteblad 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,



M.A. Kossen



ir. A.P. Heidema

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan Dorpsstraat 8 Bathmen

Gemeente Deventer
September 2017

1. Zienswijzen bestemmingsplan

Ingediende zienswijzen

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 4 juli 2017 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 8 Bathmen'.

Het plan heeft van donderdag 13 juli 2017 tot en met woensdag 23 augustus 2017 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht.

Tijdens de ter inzageperiode zijn zeven zienswijzen ingediend.

Deze nota zienswijzen bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen.

Een aantal ingediende zienswijzen was niet voorzien van een handtekening. Deze reclamanten zijn in de gelegenheid gesteld om alsnog een van handtekening voorziene zienswijzen in te dienen. Dit heeft er toe geleid dat één van de ingediende zienswijzen niet is voorzien van een handtekening en derhalve niet ontvankelijk is.

De overige zienswijzen zijn tijdig ingediend en voorzien van de benodigde gegevens en derhalve ontvankelijk.

Hierna zijn de ontvankelijke zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording.

Zienswijze 1

Samenvatting

Reclamant heeft bezwaar tegen de nieuwbouw op het perceel van de voormalige Rabobank.

1. In het Masterplan is opgenomen dat de Rabobanklocatie het groene beeld van de Dorpsstraat moet versterken door een grotendeels groene uitstraling. Dit komt niet terug in het onderhavige bouwplan.
2. In het Masterplan is opgenomen dat het essentieel is dat de sterke ensemblewerking van het Westerhuis en de voormalige pastorie wordt versterkt. Reclamant vindt dat door de gekozen monoliet bakstenen vorm er geen sprake is van een ensemble werking met de witte pastorie en Westerhuis.
3. In het Masterplan is opgenomen dat de bebouwing moet passen in het bebouwingslint van de Dorpsstraat. Tevens zijn alle appartementen ondergebracht in 1 groot en hoog gebouw wat niet aansluit op het bestaande bebouwingslint van de Dorpsstraat met links de karakteristieke woning Stationsstraat 2 en rechts oude voormalige pastorie. Het nieuwe gebouw tast de fijn korrelige bestaande bebouwingsstructuur aan en zorgt voor een grove aantasting van het open en groene parkachtige gebied door verdichting, volume- en schaalvergroting.
4. In het Masterplan is opgenomen dat woningbouw goed in de vorm van kleinschalige appartementenbebouwing kan worden gerealiseerd. De gebouwen hebben in dat geval ieder een klein ruimtebeslag en een bouwhoogte van 2 lagen met een kap. Reclamant geeft aan dat door af te wijken van deze punten uit het Masterplan de gemaakte afspraken in de prullenbak worden gegooid. Inspraak is en de door de overheid gewenste burgerparticipatie is daarmee een loze kreet geworden.
5. Burgers hebben zich indertijd uitgesproken geen opschalende en stedelijk aandoende nieuwbouw in het dorpscentrum rondom de kerk te willen. Een soortgelijk opschalend bouwplan aan de School- en Molenstraat is gewoon doorgedrukt ondanks veel kritiek en bezwaarschriften. Een dorp ontleent zijn authenticiteit en identiteit aan de ruimtelijke- en de beeldkwaliteit van het publieke domein. Aantasting hiervan is ook uit het oogpunt van welzijn en welbevinden van de inwoners onacceptabel. Een dorp moet zich qua bebouwing van de stad onderscheiden. Het toestaan van stedelijke aandoende bebouwingen in dorpen is ongewenst.

Beantwoording

- 1. Aan het onderhavige bestemmingsplan ligt een stedenbouwkundig plan ten grondslag. De uitgangspuntendaarvan zijn opgenomen in de Nota van Uitgangspunten (als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd). Een van de belangrijkste uitgangspunten is inderdaad dat het groene karakter van de Dorpsstraat wordt versterkt. In de huidige situatie is de voorkant van het perceel in gebruik als parkeerterrein. Er is veel verharding aanwezig. In het nieuwe plan wordt de verharding vervangen door een groene invulling. Het parkeren vindt in de nieuwe situatie aan de achterkant plaats, waardoor het groene beeld aan de Dorpsstraat wordt versterkt.*

In het bestemmingsplan is een aantal specifieke regels opgenomen om de ruimtelijke kwaliteit en de inpassing in de Dorpsstraat zo goed mogelijk te kunnen waarborgen.

Zo is voor de bestaande bomen aan de voorkant van het perceel is de dubbelbestemming "waarde – groeiplaats boom" opgenomen. Dit houdt onder andere in dat de grond rondom de bomen niet zonder vergunning verhard mag worden, en dat daar grond ook niet afgegraven mag worden. Dit zorgt voor de bescherming van de groeiplaats van de boom en het onder de grond aanwezige wortelstelsel. De boom zelf is beschermd middels de kapvergunning. Verder is in het bestemmingsplan geregeld dat de initiatiefnemer verplicht is om bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen en/of bijgebouw(en) een inrichtingsplan aan de gemeente te overleggen. Dit inrichtingsplan moet voldoen aan een aantal inrichtingseisen. Deze eisen zijn gekoppeld aan het bestemmingsplan door middel van een zogenaamde 'voorwaardelijke verplichting'.

Met de hierboven genoemde maatregelen wordt een groene uitstraling aan de voorkant van het perceel geborgd, en daarmee een goede inpassing in de Dorpsstraat. Hiermee voldoet het plan aan de uitgangspunten uit het Masterplan.
- 2. Het nieuwe gebouw is in architectonisch opzicht samengesteld uit een aantal geschakelde en duidelijk te onderscheiden volumes die in massa vergelijkbaar zijn met het Westerhuis en de pastorie. Dit wordt verder versterkt door de verschillende kaprichtingen en rooilijnsprongen in de nieuwbouw. Daarnaast staat het nieuwe gebouw vrijliggend in de tuin en maakt het zich los uit de rooilijn van de Dorpsstraat. Doordat er een groene voortuin ontstaat in plaats van het huidige stenige voorterrein van het Rabobankgebouw vormt het groen een samenbindend middel tussen de nieuwbouw en de twee andere markante gebouwen in het groen. Door deze uitwerkingen ontstaat een duidelijke samenhang en ensemblewerking tussen de nieuwbouw, het Westerhuis en de pastorie, zeker in vergelijking met de huidige situatie waarin de Rabobank een grote verstoring van het straatbeeld vormt.*
- 3. Het nieuwe gebouw wordt ten opzichte van de bestaande rooilijn aan de Dorpsstraat ver naar achteren geplaatst. Het parkeren en de bijgebouwen worden aan de achterzijde van het perceel gerealiseerd, waardoor er aan de voorzijde voldoende ruimte blijft om hier een groene tuin te realiseren. Deze groene tuin zal aansluiten bij de tuin van de Pastorie.*

Het gebouw past met een maximale bouwhoogte van 11 meter en een maximale goothoogte van 6,5 meter prima in het bebouwingslint. Deze bouw- en goothoogte zijn vergelijkbaar met de bouw- en goothoogte van een reguliere eengezinswoning. De oppervlakte van de Rabobank besloeg meer dan 900m², de oppervlakte van de nieuwbouw bedraagt circa 600m². Daardoor blijft er rond het gebouw meer ruimte over ten opzichte van de huidige situatie. Er is dan ook geen sprake van verdichting, maar juist van meer open ruimte.
- 4. De richtlijnen uit het Masterplan worden in onderhavig bestemmingsplan overgenomen. Het Masterplan spreekt van meerdere gebouwen van circa 250m², waarmee een totale oppervlakte van circa 500m² gerealiseerd kon worden. Het realiseren van een appartementengebouw van 2 lagen met kap met een footprint van circa 600m² is niet als grootschalig aan te merken. Dat er in het Masterplan gesproken wordt van meerdere gebouwen is een richtlijn. In de Nota van Uitgangspunten is stedenbouwkundig onderbouwd dat het passend is om het appartementengebouw te realiseren door het schakelen van vier volumes met maximaal 10 appartementen.*
- 5. Het bouwplan aan de Schoolstraat is niet te vergelijken met de ontwikkeling aan de Dorpsstraat. Het plan aan de Schoolstraat heeft naast 9 appartementen ook publieksaantrekkende functies zoals de bibliotheek. Het gebouw kent een hogere goothoogte en staat veel dichter aan de weg. Voor de ontwikkeling aan de Dorpsstraat geldt juist dat hier veel aandacht moet zijn voor de inpassing in de groene structuur van de Dorpsstraat. Juist daarom is een lagere goothoogte van maximaal 6,5 meter opgenomen en is veel aandacht besteed aan het realiseren van een groene*

ruimte aan de voorkant van het perceel. Wij zijn van mening dat de ontwikkeling prima past binnen de dorpskern van Bathmen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Samenvatting

1. Het plan is in strijd met het masterplan waarin over footprints wordt gesproken, met kleinschalige bebouwing. De bestaande bebouwingsstructuren welke kleinschalig zijn, worden aangetast door een groot volumineus gebouw.
2. Het gebouw komt kort op de erfscheidingen van de belendende percelen te staan. Het gebied rond de voormalige bank zal hierdoor dermate verdichten en het beeld van het gebied zal na nieuwbouw schaalvergroterend zijn.
3. In het gehele plan mist reclamant de verbondenheid qua bebouwing met het Westerhuis en de voormalige pastorie. Deze panden zijn karakteristiek voor een dorp als Bathmen.
4. Voor reclamant betekent de nieuwbouw een aantasting in de privacy doordat er permanente bewoning zal zijn, wat nu nog een kantoorgebouw is en toch voor de nodige rust zorgt.
5. Een appartementengebouw als deze past niet in de bestaande bebouwing en structuur van de Dorpsstraat.
6. Burgers en diverse commissies hebben zich indertijd uitgesproken geen opschalende en stedelijk aandoende nieuwbouw in het dorpscentrum rondom de kerk te willen. Opschalende bouwplannen in het centrum rondom de kerk zijn gewoon doorgedrukt. Reclamant zou graag zien dat Bathmen zijn eigen dorpskern houdt met zijn eigen authentieke panden en hun eigen identiteit bewaren.
7. Kenmerkend voor de dorpskern is het vele groen en de vele open ruimtes. Dit geeft een positief beeld van de dorpskern zowel in ruimtelijke als in kwalitatieve zin. Schaalvergroting is voor ons en de burgers van Bathmen onacceptabel. Reclamant vindt dat een dorp moet blijven bestaan en geen stadse invloeden van gebouwencomplexen moet hebben.

Beantwoording

1. *De richtlijnen uit het Masterplan worden in onderhavig bestemmingsplan overgenomen. Het Masterplan spreekt van meerdere gebouwen van circa 250m², waarmee een totale oppervlakte van circa 500m² gerealiseerd kon worden. Het realiseren van een appartementengebouw van 2 lagen met kap met een footprint van circa 600m² is niet als grootschalig aan te merken. Dat er in het Masterplan gesproken wordt van meerdere gebouwen is een richtlijn. In de Nota van Uitgangspunten is stedenbouwkundig onderbouwd dat het passend is om het appartementengebouw te realiseren door het schakelen van vier volumes met maximaal 10 appartementen.*
De ontwikkelaar heeft het plan voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure besproken met enkele omwonenden. Wij zijn van mening dat er voldoende aandacht is geweest om omwonenden vooraf te betrekken bij onderhavige ontwikkeling.
2. *Het nieuwe gebouw wordt ten opzichte van de bestaande rooilijn aan de Dorpsstraat ver naar achteren geplaatst. Het parkeren en de bijgebouwen worden aan de achterzijde van het perceel gerealiseerd, waardoor er aan de voorzijde voldoende ruimte blijft om hier een groene tuin te realiseren. Deze groene tuin zal aansluiten bij de tuin van de Pastorie.*
Het gebouw past met een maximale bouwhoogte van 11 meter en een maximale goothoogte van 6,5 meter prima in het bebouwingslint. Deze bouw- en goothoogte zijn vergelijkbaar met de bouw- en goothoogte van een reguliere eengezinswoning. De oppervlakte van de Rabobank besloeg meer dan 900m², de oppervlakte van de nieuwbouw bedraagt circa 600m². Daardoor blijft er rond het gebouw meer ruimte over ten opzichte van de huidige situatie. Er is dan ook geen sprake van verdichting, maar juist van meer open ruimte.
3. *Het nieuwe gebouw is in architectonisch opzicht samengesteld uit een aantal geschakelde en duidelijk te onderscheiden volumes die in massa vergelijkbaar zijn met het Westerhuis en de pastorie. Dit wordt verder versterkt door de verschillende kaprichtingen en rooilijnsprongen in de nieuwbouw. Daarnaast staat het nieuwe gebouw vrijliggend in de tuin en maakt het zich los uit de rooilijn van de Dorpsstraat. Doordat er een groene voortuin ontstaat in plaats van het huidige stenige voorterrein van het Rabobank gebouw vormt het groen een samenbindend middel tussen*

de nieuwbouw en de twee andere markante gebouwen in het groen. Door deze uitwerkingen ontstaat een duidelijke samenhang en ensemblewerking tussen de nieuwbouw, het Westerhuis en de pastorie, zeker in vergelijking met de huidige situatie waarin de Rabobank een grote verstoring van het straatbeeld vormt.

4. De afstand van de voorgevel van het nieuwe gebouw tot aan het perceel van reclamant is circa 23 meter, waartussen de Dorpsstraat is gelegen. Gezien deze afstand zien wij niet in dat er sprake zal zijn van een beperking van de privacy door zicht op de woning van reclamant. Verder blijkt dat het aantal verkeersbewegingen bij de functie kantoor aanzienlijk groter is dan bij de functie wonen¹. Wij zien de invulling van de locatie met tien appartementen als passender in een rustige woonomgeving dan een kantoor met baliefunctie zoals de voormalige Rabobank.
5. Zoals reeds benoemd in de beantwoording van punt 3 zijn wij van mening dat er een samenhang en ensemblewerking tussen de nieuwbouw, het Westerhuis en de pastorie ontstaat. Door de afstand tot de weg en de inrichting van het perceel met een groene voortuin past het nieuwe gebouw goed in de structuur van de Dorpsstraat.
6. Het pand van de voormalige Rabobank met de stenige inrichting van de voorkant van het perceel vormt een onderbreking in de groene structuur van de Dorpsstraat. Juist door dit perceel een nieuwe invulling te geven is het mogelijk de groene structuur weer te herstellen. De hoogte van het nieuwe gebouw is vergelijkbaar met een standaard eengezinswoning, met een bouwhoogte van 11 meter en een goothoogte van 6,5 meter en past daarmee prima in het bebouwingslint van de Dorpsstraat.
7. Een van de belangrijkste uitgangspunten bij de ontwikkeling van dit plan is dat het groene karakter van de Dorpsstraat wordt versterkt. In de huidige situatie is de voorkant van het perceel in gebruik als parkeerterrein. Er is veel verharding aanwezig. In het nieuwe plan wordt de verharding vervangen door een groene invulling. Het parkeren vindt in de nieuwe situatie aan de achterkant plaats, waardoor er auto's aan de voorzijde het groene beeld niet verstoren. In het bestemmingsplan is een aantal specifieke regels opgenomen om de ruimtelijke kwaliteit en de inpassing in de Dorpsstraat zo goed mogelijk te kunnen waarborgen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3

Samenvatting

Reclamant geeft aan dat door de aanpassing van het pand parkeerruimte zal verdwijnen. In het plan is geen aandacht geschonken aan het parkeerprobleem wat hierdoor zal ontstaan. Reclamant werkt vanuit huis en klanten van reclamant konden tot nu toe parkeren bij de bank. De parkeerruimte bij het gemeentehuis is ook al vervallen. Reclamant verwacht dat er hierdoor privé en zakelijk problemen zullen ontstaan.

Beantwoording

De parkeerruimte op het terrein van de voormalige Rabobank was parkeerruimte ten behoeve van de functie kantoor op het terrein Dorpsstraat 8. De parkeerplaatsen waren niet ten behoeve van de functies in de omgeving. Bij het realiseren van de tien appartementen wordt voldaan aan de eis om voldoende parkeerplaatsen voor de woningen op eigen terrein te realiseren.

Wij willen reclamant er op wijzen dat voor het uitoefenen van een beroep aan huis hij zelf moet zorgen voor voldoende parkeerruimte op eigen terrein. In de bepalingen voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis is onder meer opgenomen dat het gebruik geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte mag hebben.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

¹ Zie "kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" van het CROW

Zienswijze 4

Samenvatting

1. In de huidige situatie heeft reclamant vanaf de Dorpsstraat toegang tot zijn garage, via de oprit en de parkeerplaats van de huidige Rabobank. Deze situatie bestaat al sinds 1971. Reclamant is vanaf 2002 bewoner van het pand met bijbehorende garage.
In de nieuwe plannen wordt de toegang van de garage geblokkeerd door het oprichten van de gemeenschappelijke berging voor fietsen en scooters.
2. Reclamant geeft aan dat er sprake is van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van zijn grond nu op de erfgrans een berging wordt gebouwd. Reclamant maakt derhalve bezwaar tegen het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen artikel 3.3. en vindt dat van de bouwregels niet mag worden afgeweken en dat het bestemmingsplan ten onrechte deze mogelijkheid lijkt te bieden.
3. Er zal een toename zijn van verkeersbewegingen door het wijzigen van de functie. Vanwege het kantoor karakter waren er alleen voertuigbewegingen tijdens kantoor tijd aanvang en einde, de rest van de dag en in de weekeinden was het uitgestorven en dus rustig.
In de nieuwe plannen is er op dezelfde locatie een verdubbeling van de huidige parkeerplaatsen aan de achterzijde voorzien waardoor er op ieder moment van de dag (en nacht) verkeer verwacht kan worden, waardoor de rust volledig verdwijnt. De nieuwe plannen zouden derhalve ook het huidige rustige karakter niet moeten aantasten.
4. Rust en ruimte worden door de nieuwbouw aangetast. Het huidige Rabobank gebouw staat al erg dicht tegen de afscheiding tussen de kavels aan, maar hier betreft het nog 1 niveau, alleen begane grond met een blinde muur. Op veel grotere afstand is een 1e verdieping, waar alleen incidenteel en alleen door de week personen konden vertoeven. In de nieuwe situatie heeft men direct zicht op de binnenplaats en oprit van reclamant. De nieuwbouw moet de privacy waarborgen.
5. Reclamant verwacht dat er een aanzienlijke waardevermindering dan wel verkoopbelemmering van zijn woning ontstaat, ingegeven door de overige ruime opzet van de kavels in Bathmen.
6. Voor het onderhoud van de garage en schutting wil reclamant de mogelijkheid behouden om dit via de toegang van de garage en de parkeerplaats uit te kunnen voeren. In de huidige plannen is dit niet of nog maar ten dele mogelijk.

Beantwoording

1. *Reclamant heeft, na verzoek, geen notariële akte kunnen aanleveren waarin het recht van overpad is vastgelegd. Ook in het kadaster is er geen sprake van vestiging. Indien er eerder mondelinge afspraken zijn gemaakt, is er sprake van een persoonlijk recht. Dit recht vervalt bij het verkoop van het perceel. Reclamant is vanaf 2002 eigenaar van het perceel Stationsstraat 6, waar de betreffende garage op is gevestigd. Hij kan dan ook geen aanspraak maken op een verworven persoonlijk recht van de vorige eigenaar. Niet aantoonbaar is dat er sprake is van verjaring. De grond wordt niet langer dan 20 jaar gebruikt (namelijk vanaf 2002). Verder had reclamant kunnen weten dat de toegang naar de achteruitgang van zijn garage op enig moment beëindigd kon worden aangezien het perceel Dorpsstraat 8 een andere eigenaar heeft gekregen welke de intentie heeft om een bouwplan op het perceel te ontwikkelen.*
2. *In het bestemmingsplan is geregeld waar aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebouwd. In artikel 3.2.3 is opgenomen dat deze binnen het bouwvlak en binnen de aanduiding 'bijgebouwen' geplaatst mogen worden. In artikel 3.2.3 is eveneens opgenomen dat de afstand van bijgebouwen tot de onbebouwde zijdelingse perceelsgrens op bouwpercelen vanaf 300m2 niet minder dan 1 meter mag bedragen. Deze regeling is een standaard regeling die in de Deventer bestemmingsplannen wordt gehanteerd. Voor onderhavige ontwikkeling geldt dat de berging naar alle waarschijnlijkheid tot op de perceelgrens gebouwd gaat worden. Hiervoor is bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de berging een afwijking van het bestemmingsplan nodig zoals opgenomen in artikel 3.3. Bij het beoordelen van deze aanvraag omgevingsvergunning zal beoordeeld worden of het wenselijk is om de berging tot op de perceelsgrens te bouwen.*
3. *Het aantal verkeersbewegingen bij de functie kantoor is aanzienlijk groter dan bij de functie wonen². Wij zien de invulling van de locatie met tien appartementen als passender in een rustige*

² Zie "kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" van het CROW

woonomgeving dan een kantoor met baliefunctie zoals de voormalige Rabobank en verwachten niet dat deze functie het rustige karakter van de omgeving zal aantasten.

4. De afstand van de nieuwbouw tot aan het perceel van reclamant bedraagt ruim 14 meter. Ten opzichte van de voormalige Rabobank wordt de afstand tot de perceelgrens van reclamant behoorlijk vergroot, in de huidige situatie bevindt het pand zich op een afstand van nog geen 2 meter. In het Burgerlijk wetboek is opgenomen dat de afstand van gevelopeningen (ramen) tot de erfgrans minimaal 2 meter dient te bedragen. Rond de nieuwe bebouwing is een minimale afstand van 5 meter tot de erfgrans aanwezig. Deze afstand is ruim genoeg om de privacy van aangrenzende percelen te beschermen.
5. Bij het vermoeden dat door een besluit van de gemeente planschade ontstaat bestaat er de mogelijkheid om een verzoek in te dienen voor een tegemoetkoming in deze schade. Hierbij zijn de regels zoals opgenomen in Afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing. Voor een dergelijk verzoek wordt een drempelbedrag in rekening gebracht van € 500,-. Bij het onderzoeken of er werkelijk sprake is van schade zal de oude planologische situatie vergeleken worden met de nieuwe planologische situatie. Meer informatie over planschade is te vinden op de website van de gemeente Deventer (Digitaal loket, planschade).
6. Onderhoud aan de schutting en uw garage vanaf de kant van het perceel Dorpsstraat 8 zal in overleg met de nieuwe bewoners geregeld moeten worden. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat een bijgebouw wordt opgericht tegen de erfgrans, ook vergunningsvrij is dit een mogelijkheid. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de bergingen zal de plaatsing en constructie van het bijgebouw nader worden uitgewerkt.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5

Samenvatting

1. Reclamant pleit ervoor om het gehele complex te laten stuken in een zandsteen-gele kleur of in de kleur van de pastorie. Dit zou veel beter harmoniëren in de Dorpsstraat met panden als de pastorie, het Westerhuis en de Stationsstraat 2 dan de nu gekozen donkere kleuren.
2. Reclamant ziet graag dat er minstens net zo veel nieuwe en forse bomen geplant moeten worden dan er gekapt gaan worden om het groene karakter van de Dorpsstraat te handhaven.

Beantwoording

1. De kleur van het gebouw evenals het materiaalgebruik zijn aspecten die getoetst zullen worden door de welstandscommissie op basis van de welstandsnota. Het bestemmingsplan regelt deze aspecten niet.
2. Het uitgangspunt is dat de bomen die aan de voorzijde van het perceel staan, bij de planontwikkeling behouden blijven. In het bestemmingsplan is aan de groeiplaats van deze bomen de dubbelbestemming "waarde – groeiplaats boom" toegekend. Dit houdt onder andere in dat de grond rondom de bomen niet zonder vergunning verhard mag worden, en dat daar grond ook niet afgegraven mag worden. Dit zorgt voor de bescherming van de groeiplaats van de boom en het onder de grond aanwezige wortelstelsel. De boom zelf is beschermd middels de kapvergunning. In de kapvergunning is ook een herplantplicht opgenomen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 6 Avantage du Village

Samenvatting

Reclamanten concluderen dat op basis van de beschikbare documenten en hun visie daarop dat de plannen zowel qua bestemming, de grootte als de nog uit te werken omgevingsvergunningaanvraag niet aan de gewenste kwaliteit voldoen of zullen voldoen.

1. Reclamanten betreuren het dat de inzage periode van een belangrijke wijziging van het bestemmingsplan is gepland in de maanden juli en augustus, een periode waarin vele betrokkenen vaak buiten de regio vakantie houden.
2. Reclamanten zijn van mening dat met name de grootschaligheid van het onderhavige plan afbreuk doet aan de aanwezige omgevingskwaliteit en tevens in schril contrast staat met de eerder geformuleerde documenten zoals het masterplan.
Het "Masterplan Centrum Bathmen" geeft voor dit terrein een footprint van ca. 250 m² terwijl het beoogde plan uitgaat van ca. 550m² (meer dan het dubbele), reclamant vindt dit vreemd. Het masterplan geeft aan dat de schaal en massa dient aan te sluiten op de voormalige pastorie en Westerhuis. Reclamant vindt dat dit niet strookt met de uitgewerkte plannen.
Ook de structuurschets geeft aan dat toekomstige woningbouw op kleinschalige wijze dient aan te sluiten op de aanwezige bebouwing.
3. Reclamanten hebben diverse opmerkingen op de bij het bestemmingsplan gevoegde Nota van Uitgangspunten:
 - a. Reclamanten geven aan dat in de tekst van de gemeente staat dat het principe tuin is gevolgd, wat betekent dat er een grotere groene ruimte met losse bebouwing wordt gerealiseerd. In het onderhavige plan is dit niet het geval. Verder zou er een kleinschalig appartementengebouw op enige afstand van de Dorpsstraat komen waarbij een 2^e volume inpasbaar moet zijn. Ook dit wordt niet waargemaakt in het voorliggende plan.
 - b. De Pastorie en Westerhuis vormen de referentie voor de korrelgrootte van de volumes. Reclamanten stellen vast dat dit met meer dan 100% wordt overschreden in footprint en in massa.
 - c. Het geplande gebouw ligt niet verder naar achteren maar juist naar voren t.o.v. de huidige Rabobank. Reclamanten achten het juist zeer dominant. De nieuwe voorgevel komt ca. 7meter naar voren t.o.v. de huidige voorgevel.
 - d. Gemeente geeft aan dat meerdere kleine volumes voldoen maar reclamanten herkennen dit in het geheel niet. De bouwmassa mag enigszins gefragmenteerd zijn in 4 delen maar dat neemt de forse afmetingen niet weg. Bescheiden in massa ervaren reclamanten geheel anders.
 - e. Reclamanten geven aan dat onder kopje ontsluiting (blz. 13) gesproken wordt van 11 appartementen terwijl er voorheen over 10 stuks werd gesproken.
 - f. Westerhuis en voormalige pastorie worden genoemd als referentie. Zowel het Westerhuis, de pastorie en het naastgelegen pand aan stationsstraat 2 hebben gestuukte gevels, dit strookt niet met het geplande metselwerk in twee kleuren.
 - g. Aansluiting op aangrenzende percelen: hoogte, soort met materiaalkeuzes en kleur van erfafscheiding is geheel opengelaten. Dit dient nadrukkelijk aan de voorkant van de vergunningverstrekking vastgelegd te worden.
 - h. Zichtaspecten vanuit voormalige pastorie naar appartementen met loggia zijn onderbelicht gebleven. Reclamanten geven aan dat als er zichtlijnen verstrekt worden dat dan zal blijken dat een grote mate van privacy verloren gaat dan wel verminderd.
 - i. Reclamanten verzoeken om helderheid over soort, materiaal en lichtopbrengst van straatverlichting naast en achter het nieuwe complex.
 - j. Onder buitenruimte (blz. 15) wordt door de gemeente gesproken over het relatief grote bouwvolume en die kwalificatie is volgens reclamanten correct.
 - k. In het inrichtingsplan/principes wordt gesproken over 10 appartementen terwijl er elders over een aantal van 11 stuks wordt gesproken. Uitspraken als "zoveel mogelijk" zijn niet begrensde begrippen en zijn voor reclamanten niet acceptabel. Dit plan dient tevens met omwonenden/eigenaren te worden besproken.
4. Mogelijke geluidsproductie van warmtepompen in buitenopstellingen vinden reclamanten niet acceptabel want dit geeft zijn weerslag op/in omliggende tuinen.
5. Bestaande bomen voor zover behouden zullen tijdens de sloop en bouwwerkzaamheden afdoende moeten worden beschermd tegen beschadigingen. Dit geldt tevens voor graafwerkzaamheden en (eventuele) bronbemaling.
6. Om het groene karakter van de Dorpsstraat te handhaven is het van het grootste belang dat er minimaal zo veel nieuwe, en meteen ook forse bomen terugkomen als er gekapt worden.

7. Reclamanten merken op dat er op de tekeningen van de buiteninrichting 2 verschillende inritten voor komen.
8. Het akoestisch onderzoeksrapport geeft uitkragende balkons weer terwijl dit elders juist niet wordt omschreven/getekend.
9. Flexibiliteit: blz. 18. (NVU) Kunnen worden ingezet geeft geen enkele waarborg tot realisatie.
10. De vrijblijvendheid van veel goede bedoelingen is dermate groot dat vele onderdelen waarschijnlijk niet zullen worden gehonoreerd.
11. Reclamanten hebben een aantal opmerkingen die specifiek betrekking hebben op het naast gelegen pand aan de stationsstraat 8 te Bathmen:
 - a. In de huidige situatie is vanaf de Dorpsstraat toegang tot een garage, via de oprit en de parkeerplaats van de huidige Rabobank. Deze situatie bestaat al sinds 1971. In de nieuwe plannen wordt de toegang van de garage geblokkeerd door het oprichten van de gemeenschappelijke berging voor fietsen en scooters.
 - b. Er is sprake van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de grond nu op de erfgrans een berging wordt gebouwd. Reclamanten maken bezwaar tegen het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen artikel 3.3. en vinden dat van de bouwregels niet mag worden afgeweken en dat het bestemmingsplan ten onrechte deze mogelijkheid lijkt te bieden.
 - c. Er zal een toename zijn van verkeersbewegingen door het wijzigen van de functie. Vanwege het kantoor karakter waren er alleen voertuigbewegingen tijdens kantoor tijd aanvang en einde, de rest van de dag en in de weekeinden was het uitgestorven en dus rustig. In de nieuwe plannen is er op dezelfde lokatie een verdubbeling van de huidige parkeerplaatsen aan de achterzijde voorzien waardoor er op ieder moment van de dag (en nacht) verkeer verwacht kan worden, waardoor de rust volledig verdwijnt. De nieuwe plannen zouden het huidige rustige karakter niet moeten aantasten.
 - d. Rust en ruimte worden door de nieuwbouw aangetast. Het huidige Rabobank gebouw staat al erg dicht tegen de afscheiding tussen de kavels aan, maar hier betreft het nog 1 niveau, alleen begane grond met een blinde muur. Op veel grotere afstand is een 1e verdieping, waar alleen incidenteel en alleen door de week personen konden vertoeven. In de nieuwe situatie heeft men direct zicht op de binnenplaats en oprit van reclamant. De nieuwbouw zou de privacy moeten waarborgen.
 - e. Reclamanten verwachten dat er een aanzienlijke waardevermindering dan wel verkoopbelemmering van zijn woning ontstaat, ingegeven door de overige ruime opzet van de kavels in Bathmen.
 - f. Voor het onderhoud van de garage en schutting wil reclamant de mogelijkheid behouden om dit via de toegang van de garage en de parkeerplaats uit te kunnen voeren. In de huidige plannen is dit niet of nog maar ten dele mogelijk.
12. Door de leden van onze vereniging zal planschade worden geleden en derhalve kan de gemeente Deventer/ ontwikkelaar op basis van bedoelde plannen een indiening van planschade tegemoet zien.

Beantwoording

1. *Voorafgaand aan de officiële ter inzage legging heeft er overleg plaatsgevonden tussen de ontwikkelaar en omwonenden. De belangenvereniging Bathmen is eveneens geïnformeerd over de plannen. Betrokkenen waren daarmee reeds geïnformeerd.*
2. *De richtlijnen uit het Masterplan worden in onderhavig bestemmingsplan overgenomen. Het Masterplan spreekt van meerdere gebouwen van circa 250m², waarmee een totale oppervlakte van circa 500m² gerealiseerd kon worden. Het realiseren van een appartementengebouw van 2 lagen met kap met een footprint van circa 600m² is niet als grootschalig aan te merken. In vergelijking met de oppervlakte van de huidige bebouwing van de Rabobank (ruim 900m²) wordt juist minder van het perceel bebouwd. Het nieuwe gebouw is in architectonisch opzicht samengesteld uit een aantal geschakelde en duidelijk te onderscheiden volumes die in massa vergelijkbaar zijn met het Westerhuis en de pastorie. Dit wordt verder versterkt door de verschillende kaprichtingen en rooilijnsprongen in de nieuwbouw. Daarnaast staat het nieuwe gebouw vrijliggend in de tuin en maakt het zich los uit de rooilijn van de Dorpsstraat. Doordat er een groene voortuin ontstaat in plaats van het huidige stenige voorterrein van het Rabobank gebouw vormt het groen een samenbindend middel tussen de nieuwbouw en de twee andere markante gebouwen in het groen. Door deze uitwerkingen ontstaat een duidelijke samenhang en ensemblewerking tussen de nieuwbouw, het Westerhuis en de pastorie, zeker in vergelijking met de huidige situatie waarin de Rabobank een grote verstoring van het straatbeeld vormt.*

3. *Reclamanten verwijzen in deze opmerking naar de Nota van Uitgangspunten. Deze nota bevat de uitgangspunten waarbinnen het bouwplan ontwikkeld moet worden, het bestemmingsplan bevat de juridische kaders waarbinnen het bouwplan dient te passen. De Nota van uitgangspunten is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd ter verduidelijking van de gehanteerde richtlijnen.*
 - a. *Zoals in de Nota van uitgangspunten uitgebreid is opgenomen is het principe 'tuin' uitgewerkt. De keuze voor één compact volume maakt dat er meer ruimte rondom het pand aanwezig blijft waardoor een groene tuin en voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. In het bestemmingsplan is het geprojecteerde gebouw opgenomen binnen een bouwvlak, het bijgebouw is eveneens specifiek aangeduid. Buiten het bouwvlak of zone bijgebouwen kunnen geen bijgebouwen vanuit het bestemmingsplan gerealiseerd worden waarmee de groene ruimte rond het gebouw gewaarborgd blijft.*
 - b. *De footprint van het appartementengebouw is groter dan de footprint van de pastorie en het Westerhuis, maar door de afstand tot aan de openbare weg en de ruimte om het gebouw heen is dit stedenbouwkundig passend in de omgeving. Daarbij is de oppervlakte van de voormalige Rabobank nog groter dan het nu te realiseren gebouw. De bouwhoogte en goothoogte van de nieuwbouw is vergelijkbaar met de hoogten van een standaard eengezinswoning en komen overeen met de naastgelegen panden. Daarmee sluit de nieuwbouw prima aan bij de bebouwing in de Dorpsstraat.*
 - c. *De afstand van het bouwvlak waarbinnen de voormalige Rabobank ligt tot de weg bedraagt circa 15 meter. De afstand van het nieuwe bouwvlak tot aan de weg bedraagt circa 12 meter. De nieuwe bebouwing ligt achter de rooilijn van de overige bebouwing aan de Dorpsstraat. De voorkant van het perceel wordt ingericht als groen gebied om aan te sluiten bij de groene structuur in de Dorpsstraat. Hiermee wordt de huidige situatie van het stenige parkeerterrein aanzienlijk verbeterd.*
 - d. *Wij achten het ontwerp wat initiatiefnemer heeft aangeleverd prima passend. Ook de PAR (Plan Advies Raad) heeft in de vergadering van 6 april 2017 aangegeven positief te zijn over de keuze voor 1 bouwmassa in relatie met pastorie zodat er een solitair gebouw in de tuin ontstaat. Hierbij geeft de PAR aan dat het belangrijk is dat de tuin gemeenschappelijk wordt en blijft. De PAR is positief over de massa en de architectuur.*
 - e. *In het bestemmingsplan is vastgelegd dat er maximaal 10 appartementen gerealiseerd kunnen worden.*
 - f. *Materiaalgebruik wordt niet in een bestemmingsplan geregeld. Vanuit de beeldkwaliteit zal rekening gehouden worden met bebouwing in de omgeving en dit zal door de PAR getoetst worden.*
 - g. *De hoogte van erfafscheidingen is in het bestemmingsplan vastgelegd. Materiaal en kleur hiervan is niet in het bestemmingsplan vastgelegd. Deze onderdelen moeten passen binnen algemene eisen van welstand en zullen, indien er een omgevingsvergunning benodigd is, door de welstandscommissie getoetst worden aan de redelijke eisen van welstand.*
 - h. *De afstand van het gebouw tot aan de perceelgrens is aan alle zijde minimaal 5 meter. In een omgeving als deze is deze afstand voldoende om de privacy van omliggende panden te beschermen. De afstand van de huidige bebouwing van de voormalige Rabobank was op diverse punten zelfs minder dan een meter tot de perceelgrens.*
 - i. *Straatverlichting is onderdeel van de inrichting van het terrein en zal op een later moment nader uitgewerkt worden. Dit is geen onderdeel van het bestemmingsplan.*
 - j. *De oppervlakte van circa 600 m² is vergelijkbaar met de oppervlakte (twee keer circa 250m²) zoals in het Masterplan is benoemd. De bouwhoogte en de goothoogte zijn vergelijkbaar met de bouw- en goothoogten van een standaard eengezinswoning. De plaatsing op het perceel zorgt voor een groene inpassing aan de voorkant. Ten opzichte van de huidige bebouwing van de voormalige Rabobank wordt met het nieuwe bouwplan de locatie op een passende manier ontwikkeld.*
 - k. *In het bestemmingsplan is vastgelegd dat er maximaal 10 appartementen gerealiseerd kunnen worden. Met omwonenden is voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure overleg geweest. In de Nota van Uitgangspunten staan inderdaad begrippen die niet volledig begrensd zijn, maar dit betreft richtlijnen die zijn uitgewerkt in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn de regels opgenomen waar de ontwikkeling aan moet voldoen.*
4. *Geluidsproductie van warmtepompen of andere technische installaties zullen beschouwd worden in de omgevingsvergunning. Dit aspect vormt geen onderdeel van het bestemmingsplan.*
5. *In de anterieure overeenkomst is de verplichting opgenomen dat de initiatiefnemer het bouw- en woonrijpmaken van het gebied uitvoert in overeenstemming met de wettelijke voorschriften, de*

gemeentelijke richtlijnen en het Programma van eisen openbare ruimte

(www.pveopenbareruimte.deventer.nl). In het Programma van eisen openbare ruimte is onder andere opgenomen dat de uitvoering van werkzaamheden rond bomen zodanig plaats dient te vinden dat er sprake is van een waarborg van een verantwoorde inpassing van de te handhaven bomen en nooit mag leiden tot een bedreiging van de duurzame instandhouding van een te handhaven boom.

- 6. Een van de belangrijkste uitgangspunten is dat het groene karakter van de Dorpsstraat wordt versterkt. In de huidige situatie is de voorkant van het perceel in gebruik als parkeerterrein. Er is veel verharding aanwezig. In het nieuwe plan wordt de verharding vervangen door een groene invulling. Het parkeren vindt in de nieuwe situatie aan de achterkant plaats, waardoor er auto's aan de voorzijde het groene beeld niet verstoren. In het bestemmingsplan is een aantal specifieke regels opgenomen om de ruimtelijke kwaliteit en de inpassing in de Dorpsstraat zo goed mogelijk te kunnen waarborgen.
Voor de bestaande bomen aan de voorkant van het perceel is de dubbelbestemming "waarde – groeiplaats boom" opgenomen. Dit houdt onder andere in dat de grond rondom de bomen niet zonder vergunning verhard mag worden, en dat daar grond ook niet afgegraven mag worden. Dit zorgt voor de bescherming van de groeiplaats van de boom en het onder de grond aanwezige wortelstelsel. De boom zelf is beschermd middels de kapvergunning. Verder is in het bestemmingsplan geregeld dat de initiatiefnemer verplicht is om bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen en/of bijgebouw(en) een inrichtingsplan aan de gemeente te overleggen. Dit inrichtingsplan moet voldoen aan een aantal inrichtingseisen. Deze eisen zijn gekoppeld aan het bestemmingsplan door middel van een zogenaamde 'voorwaardelijke verplichting'.
Met de hierboven genoemde maatregelen wordt een groene uitstraling aan de voorkant van het perceel geborgd, en daarmee een goede inpassing in de Dorpsstraat.*
- 7. De tekeningen waar reclamanten naar verwijzen komen uit de Nota van uitgangspunten. De inrichtingstekening waarbij de inrit gebogen is, is de juiste. Met de ligging van de inrit op deze manier is het mogelijk een van de bomen aan de voorzijde van het perceel te behouden.*
- 8. De tekeningen die gebruikt zijn in het akoestisch onderzoek diende als basis voor het geluidsonderzoek. Het definitieve ontwerp zal worden vastgelegd in een omgevingsvergunning. Het al dan niet realiseren van uitkragende balkons heeft geen effect voor de maximale geluidbelasting op de gevel van het appartementengebouw.*
- 9. Deze reactie betreft de mogelijkheid tot het flexibel en duurzaam bouwen. Dit is een aspect dat nader wordt uitgewerkt in de omgevingsvergunning en vormt geen onderdeel van het bestemmingsplan.*
- 10. Bij het realiseren van het appartementengebouw dient de initiatiefnemer zich te conformeren aan de afspraken uit de anterieure overeenkomst, de geldende beleidsregels en wetgeving. De ruimtelijke aspecten die wij als gemeente van belang vinden zijn geregeld in het bestemmingsplan, zoals de voorwaardelijke verplichting tot het aanleveren van een inrichtingsplan. Er is dan ook geen sprake van vrijblijvendheid en goede bedoelingen.*
- 11. Dit onderdeel van de zienswijze is gelijk aan zienswijze 4. Voor de leesbaarheid wordt hieronder de beantwoording van deze zienswijze herhaald.
 - a. De eigenaar van de betreffende garage heeft, na verzoek, geen notariële akte kunnen aanleveren waarin het recht van overpad is vastgelegd. Ook in het kadaster is er geen sprake van vestiging. Indien er eerder mondelinge afspraken zijn gemaakt, is er sprake van een persoonlijk recht. Dit recht vervalt bij het verkoop van het perceel. Reclamant is vanaf 2002 eigenaar van het perceel Stationsstraat 6, waar de betreffende garage op is gevestigd. Hij kan dan ook geen aanspraak maken op een verworven persoonlijk recht van de vorige eigenaar. Niet aantoonbaar is dat er sprake is van verjaring. De grond wordt niet langer dan 20 jaar gebruikt (namelijk vanaf 2002). Verder had reclamant kunnen weten dat de toegang naar de achteruitgang van zijn garage op enig moment beëindigd kon worden aangezien het perceel Dorpsstraat 8 een andere eigenaar heeft gekregen welke de intentie heeft om een bouwplan op het perceel te ontwikkelen.*
 - b. In het bestemmingsplan is geregeld waar aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebouwd. In artikel 3.2.3 is opgenomen dat deze binnen het bouwvlak en binnen de aanduiding 'bijgebouwen' geplaatst mogen worden. In artikel 3.2.3 is eveneens opgenomen dat de afstand van bijgebouwen tot de onbebouwde zijdelingse perceelsgrens op bouwpercelen vanaf 300m² niet minder dan 1 meter mag bedragen. Deze regeling is een standaard regeling die in de Deventer bestemmingsplannen wordt gehanteerd. Voor onderhavige ontwikkeling geldt dat de berging naar alle waarschijnlijkheid tot op de**

- perceelgrens gebouwd gaat worden. Hiervoor is bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de berging een afwijking van het bestemmingsplan nodig zoals opgenomen in artikel 3.3. Bij het beoordelen van deze aanvraag omgevingsvergunning zal beoordeeld worden of het wenselijk is om de berging tot op de perceelsgrens te bouwen.*
- c. Het aantal verkeersbewegingen bij de functie kantoor is aanzienlijk groter dan bij de functie wonen³. Wij zien de invulling van de locatie met tien appartementen als passender in een rustige woonomgeving dan een kantoor met baliefunctie zoals de voormalige Rabobank en verwachten niet dat deze functie het rustige karakter van de omgeving zal aantasten.*
 - d. De afstand van de nieuwbouw tot aan het perceel van reclamant bedraagt ruim 14 meter. Ten opzichte van de voormalige Rabobank wordt de afstand tot de perceelgrens van reclamant behoorlijk vergroot, in de huidige situatie bevindt het pand zich op een afstand van nog geen 2 meter. In het Burgerlijk wetboek is opgenomen dat de afstand van gevelopeningen (ramen) tot de erfrens minimaal 2 meter dient te bedragen. Rond de nieuwe bebouwing is een minimale afstand van 5 meter tot de erfrens aanwezig. Deze afstand is ruim genoeg om de privacy van aangrenzende percelen te beschermen.*
 - e. Bij het vermoeden dat door een besluit van de gemeente planschade ontstaat bestaat er de mogelijkheid om een verzoek in te dienen voor een tegemoetkoming in deze schade. Hierbij zijn de regels zoals opgenomen in Afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing. Voor een dergelijk verzoek wordt een drempelbedrag in rekening gebracht van € 500,-. Bij het onderzoeken of er werkelijk sprake is van schade zal de oude planologische situatie vergeleken worden met de nieuwe planologische situatie. Meer informatie over planschade is te vinden op de website van de gemeente Deventer (Digitaal loket, planschade).*
 - f. Onderhoud aan de schutting en uw garage vanaf de kant van het perceel Dorpsstraat 8 zal in overleg met de nieuwe bewoners geregeld moeten worden. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat een bijgebouw wordt opgericht tegen de erfrens, ook vergunningsvrij is dit een mogelijkheid. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de bergingen zal de plaatsing en constructie van het bijgebouw nader worden uitgewerkt.*
- 12. Bij het vermoeden dat door een besluit van de gemeente planschade ontstaat bestaat er de mogelijkheid om een verzoek in te dienen voor een tegemoetkoming in deze schade. Hierbij zijn de regels zoals opgenomen in Afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing. Voor een dergelijk verzoek wordt een drempelbedrag in rekening gebracht van € 500,-. Bij het onderzoeken of er werkelijk sprake is van schade zal de oude planologische situatie vergeleken worden met de nieuwe planologische situatie. Meer informatie over planschade is te vinden op de website van de gemeente Deventer (Digitaal loket, planschade).*

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

³ Zie “kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” van het CROW