

RAADSBESLUIT

Onderwerp Bestemmingsplan Dorpsstraat 39a Diepenveen
Voorstelnummer 2020-1357
Raadstafel d.d. --
Raadsvergadering 11 november 2020

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 oktober 2020, nummer 2020-1357.

BESLUIT

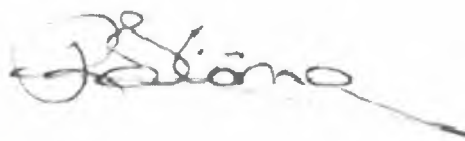
- 1 In te stemmen met de reactienota 'Dorpsstraat 39a Diepenveen';
- 2 Het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 39a Diepenveen' gewijzigd vast te stellen;
- 3 Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- 4 De bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 39a Diepenveen';
- 5 Een verzoek in de dienen bij Gedeputeerde Staten om de gewijzigde vaststelling eerder bekend te maken.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 11 november 2020

De raad voornoemd,
de griffier,

A. Kerver

de voorzitter,



R.C. König

Reactienota zienswijzen

Dorpsstraat 39a Diepenveen

Gemeente Deventer
september 2020

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
	1.1 ZIENSWIJZEN.....	3
	1.2 LEESWIJZER	3
2	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	4
	2.1 INGEDIENDE ZIENSWIJZEN	4

1 INLEIDING

Zienswijzen

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 28 april 2020 besloten het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 39a Diepenveen' als ontwerp ter inzage te leggen. Dit plan heeft van 7 mei tot en met 17 juni 2020 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 is één zienswijze ingediend.

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

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Wel is er een ambtshalve wijziging in de regels van het bestemmingsplan aangebracht. Deze wijziging betreft het toevoegen van de toepassingsvoorwaarde 'klimaatadaptatie en hittestress' bij het afwijken van de bouwregels. Deze wijziging wordt toegevoegd naar aanleiding van een amendement dat is aangenomen bij de vaststelling van het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen. Concreet betekent dit dat aan artikel 3.3.2 sub e is toegevoegd: 'de belangen die tot doel hebben hittestress in voldoende mate te beperken of te voorkomen en die klimaatadaptatie in voldoende mate bevorderen'.

Leeswijzer

Deze reactienota betreft de zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan Dorpsstraat 39a Diepenveen. Van deze zienswijze is in deze nota een samenvatting opgenomen met daarbij de beantwoording.

2 Zienswijze ontwerp bestemmingsplan

Ingediende zienswijze

Het ontwerp bestemmingsplan Dorpsstraat 39a Diepenveen heeft ter inzage gelegen van 7 mei tot en met 17 juni 2020. Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan is één zienswijze binnen gekomen. De schriftelijke zienswijze is ontvangen op 16 juni 2020. Dit is binnen de termijn voor het indienen van een zienswijze en de zienswijze is voorzien van alle benodigde gegevens. De zienswijze is daarom ontvankelijk.

Hierna is de zienswijze samengevat weergegeven en voorzien van een beantwoording.

Reclamant 1

Reclamant woont aan de noordzijde van het plangebied.

Samenvatting

Reclamant benoemt in de zienswijze vijf punten:

1. *Wijziging bestemming*

Niet zo lang geleden is een bestemmingsplan vastgesteld waarin het plangebied een maatschappelijke bestemming heeft gekregen. In voorliggend bestemmingsplan is aan het plangebied een woonbestemming toegekend. Er wordt zonder enige motivering gekozen voor een woonfunctie en de ruimte voor voorzieningen wordt ingeperkt. Niet duidelijk is wat er veranderd is in de visie op het toekomstig functioneren van het dorpshart en de sociale/maatschappelijke voorzieningen in het dorp. Er wordt niet voldoende ingegaan op de multifunctionaliteit en levensloopbestendigheid van de Dorpsstraat.

2. *Duurzame bomenstructuur*

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangegeven dat er in het plangebied geen bomen worden gekapt. Direct grenzend aan het perceel groeit echter wel een monumentale linde van 150 jaar, 2 beuken en een beukenhaag van circa 100 jaar. Er wordt voorbijgegaan aan de aanwezigheid van deze bomen en hun wortelgestel dat ruimer is dan de kroonwijdte. De gemeente zou erop moeten toezien dat geen schade wordt toegebracht aan deze bomen door bijvoorbeeld graafwerkzaamheden of bronbemaling. Het belang van deze bomen voor de luchtkwaliteit en het leefklimaat overstijgt het particuliere belang. Verzocht wordt in de vergunning waarborgen op te nemen dat de gezondheid van deze bomen niet wordt aangetast. Daarvoor is advies van een boomdeskundige nodig, die tevens voor en na de bouw de toestand van de bomenopstand vastlegt.

3. *Ruimtelijke kwaliteit*

De villa en het bomenbestand aan de Dorpsstraat 41 zijn een karakteristiek onderdeel van de fysieke dorpsstructuur. Niet duidelijk is of het plan voor de Dorpsstraat 39a bijdraagt of afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt niet voldoende ingegaan op het aanzicht/uiterlijk van specifiek Diepenveen. De vraag is of de gemeente wel voldoende aandacht heeft voor ruimtelijke kwaliteit buiten het stadscentrum. Het bebouwingsvlak en de maximale maatvoeringen zoals opgenomen in het bestemmingsplan stellen hierin niet gerust. Er zijn teveel afwijkings- en vrijstellingsmogelijkheden opgenomen. De vraag is of het bebouwde volume per oppervlak de belangrijkste parameter is voor al dan niet dichtbebouwd zijn. Het kan niet zo zijn dat bestaande woningen voor het groen moeten zorgen en dat latere inpassingen daaraan geen of een veel kleinere bijdrage leveren.

4. *Verplaatsing bushalte*

Blijkbaar wordt de bushalte verplaatst naar een locatie voor de Dorpsstraat 41. Het had voor de hand gelegen als daarover overlegd was met reclamant. Niet duidelijk is wat de consequenties zijn voor de bomen op deze plek.

5. *Ontbreken vooroverleg*

In het verleden heeft reclamant iets vernomen over ontwikkelingen in het plangebied. Over het voorliggende plan is echter geen overleg geweest met reclamant.

Beantwoording

1. Wijziging bestemming

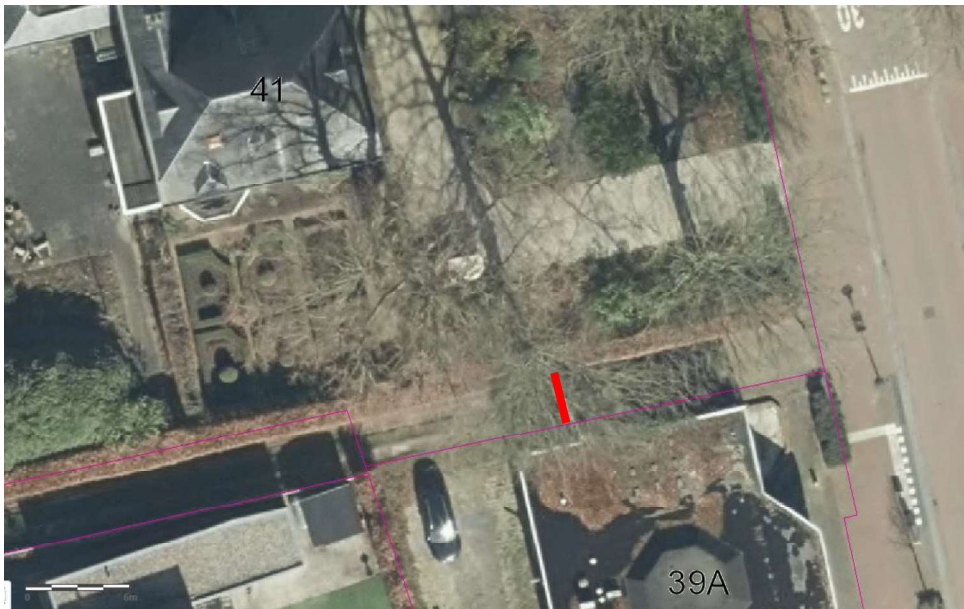
In het geldende bestemmingsplan is opgenomen dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn de huidige functie ter plaatse van de Dorpsstraat 39a te wijzigen in de functie 'Wonen'. Dit betekent dat reeds eerder is geoordeeld dat een woonfunctie op deze locatie in principe passend is tussen de omliggende woonfuncties. De wijzigingsbevoegdheid voorziet echter in twee vrijstaande woningen en initiatiefnemer geeft de voorkeur aan twee woningen onder één kap. Aangezien dit ook ruimtelijk passend wordt geacht, is hiervoor een herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

In paragraaf van 3.4.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan wordt ingegaan op de Omgevingsvisie Deventer. Daarin is aangegeven dat het onder andere belangrijk is dat Diepenveen als zelfstandig dorp herkenbaar blijft. Belangrijke onderdelen van die 'eigenheid' zijn bijvoorbeeld de historische dorpskern, de Dorpsstraat als historische route en drager van de voorzieningen. Net als de historische bomenlanen en bebouwingslinten. Nieuwe ontwikkelingen moeten die kwaliteiten ondersteunen. Nieuwbouw is vooral binnen de bebouwde kom mogelijk. De woningen aan de Dorpsstraat 39a liggen binnen de bebouwde kom en passen binnen het bebouwingslint en tussen de omliggende woonbebouwing. Ze staan niet in de weg aan voorzieningen in de omgeving.

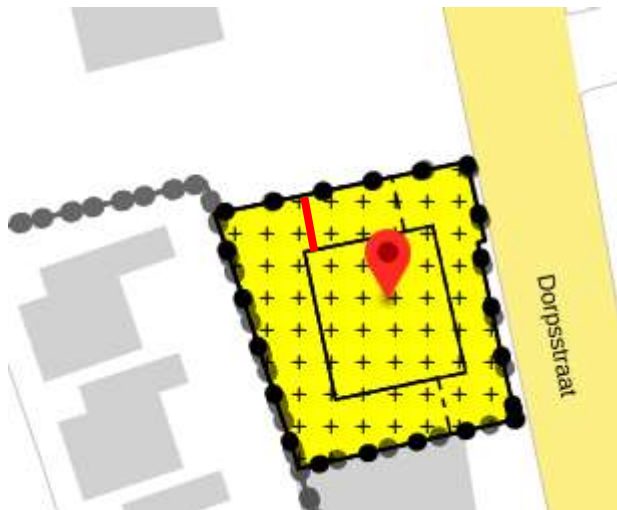
2. Duurzame bomenstructuur

De afstand tussen de nieuw te realiseren bebouwing aan de Dorpsstraat 39a en de bomen en haag aan de Dorpsstraat 41 is dermate groot dat het niet de verwachting is dat de sloop en/of nieuwbouw onaanvaardbare negatieve gevolgen heeft voor de bomen en de haag. In het bestemmingsplan wordt daarom geen voorwaarde opgenomen met betrekking tot het behoud van de bomen.

Tussen het plangebied aan de Dorpsstraat 39a en de haag op het perceel aan de Dorpsstraat 41 is een pad aanwezig met een breedte van circa drie meter. Daarnaast is het bouwvlak in het plangebied gelegen op een afstand van circa vijf meter van de grens van het plangebied. De afstand tussen het nieuw te realiseren hoofdgebouw en de haag en bomen is daarmee minimaal acht meter. De afstand tussen eventuele bijgebouwen en de haag en bomen bedraagt minimaal drie meter.



Luchtfoto waarop met een rode lijn de afstand van circa 3 meter tussen het plangebied aan de Dorpsstraat 39a en de haag op het perceel aan de Dorpsstraat 41 is weergegeven.



Verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan 'Dorpsstraat 39a Diepenveen' waarop met een rode lijn de afstand van circa 5 meter tussen het bouwvlak in het plangebied en de grens van het plangebied aan de Dorpsstraat 39a is weergegeven.

Overigens is het bouwvlak aan de Dorpsstraat 39a in de nieuwe situatie op een grotere afstand van de perceelgrens gelegen dan in de huidige situatie (circa 5 meter ten opzichte van circa 1 meter). In de nieuwe situatie mogen buiten dit bouwvlak, binnen de aanduiding 'bijgebouwen' alleen bijgebouwen gerealiseerd worden, die minder hoog mogen zijn dan hoofdgebouwen. Daarmee zijn de bouw mogelijkheden aan deze zijde van het perceel op basis van het bestemmingsplan in de nieuwe situatie minder groot dan in de huidige situatie.

Aanvullend op het bovenstaande heeft overleg plaatsgevonden tussen reclamant en initiatiefnemer, waarbij initiatiefnemer heeft aangegeven dat geen bronbemaling plaatsvindt bij de bouw. Ook heeft de nieuwe bebouwing geen kelder.

3. Ruimtelijke kwaliteit

Zoals in de beantwoording onder 1 is aangegeven, wordt in paragraaf van 3.4.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan ingegaan op de Omgevingsvisie Deventer en hoe Diepenveen daarin is benoemd. De woningen aan de Dorpsstraat 39a passen in het bebouwingslint en tussen de omliggende woonbebouwing. De woningen hebben een gelijke afstand tot de weg als de naastgelegen woningen op nummer 39, 37a, 37 en 35. In het bestemmingsplan ligt het bouwvlak aan de voorzijde ook gelijk met het bouwvlak van deze naastgelegen woningen. De afwijkingmogelijkheden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen zijn eveneens vergelijkbaar met de mogelijke afwijkingen voor de naastgelegen woningen. Daarbij kan opgemerkt worden dat in het geldende bestemmingsplan het bouwvlak en de toegestane goot- en bouwhoogte aan de Dorpsstraat 39a beduidend groter zijn dan in de nieuwe situatie. De planologisch mogelijke bouw massa op dit perceel neemt daarmee af en de plaatsing van de bebouwing op het perceel past beter in de omgeving dan de mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan.

4. Verplaatsing bushalte

De bushalte wordt circa 7 meter verplaatst, in zuidelijke richting. De verplaatsing van de bushalte heeft daarom geen onaanvaardbare negatieve gevolgen voor het perceel aan de Dorpsstraat 41 en vooroverleg met de eigenaar van Dorpsstraat 41 wordt niet nodig geacht.

De boom ter plaatse van de inrit wordt verplaatst in zuidelijke richting naar een locatie waar ook de ondergrondse groeiplaatsvoorziening is aangelegd. Op basis van de leeftijd van de boom, lijkt het haalbaar de boom te verplaatsen.

5. Ontbreken vooroverleg

Het is aan initiatiefnemer om omwonenden en eventuele andere belanghebbenden op voorhand te informeren over de planvorming. Dit is gebeurd door een presentatie aan omwonenden op 18 juni 2018. Daarnaast heeft initiatiefnemer op 9 september 2020 contact gehad met reclamant naar aanleiding van de zienswijze. Als dit naar de mening van reclamant niet voldoende is geweest, betreuren wij dat. De gemeente volgt de wettelijke planologische procedure door het ter inzage leggen van het ontwerp plan.

Conclusie

De zienswijze is ontvankelijk. De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.