

# Reactienota Zienswijzen

## Ontwerp Bestemmingsplan “Colmschaterstraatweg 10a Schalkhaar”

Gemeente Deventer  
Januari 2019

## INHOUDSOPGAVE

1	<b>INLEIDING</b> .....	3
	ZIENSWIJZEN.....	3
	LEESWIJZER.....	3
2	<b>ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPAN “COLMSCHATERSTRAATWEG 10A SCHALKHAAR”</b> .....	4
	INGEDIENDE ZIENSWIJZEN .....	4

# 1 INLEIDING

## Zienswijzen

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 20 november 2018 besloten het ontwerp bestemmingsplan “Colmschaterstraatweg 10a Schalkhaar” ter inzage te leggen. Deze stukken hebben van donderdag 29 november 2018 tot en met woensdag 9 januari 2019 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 en artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht. Tegen het ontwerp wijzigingsplan zijn zienswijzen ingediend.

Deze reactienota bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan “Colmschaterstraatweg 10a Schalkhaar”.

Naar aanleiding van de zienswijzen is het plan aangepast.

### **Wijziging in het bestemmingsplan:**

- 1. In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 3.1 onder a. de bestemmingsomschrijving van de bestemming Wonen aangepast van “a. een woning....artikel 8.2” naar “a. één woning...artikel 8.2” en in artikel 3.1 onder b. van “b. een zorgwoning,....artikel 3.4.1.” naar “b. één zorgwoning, ....artikel 3.4.1”.**
- 2. Bijlage 3 van de toelichting is aangepast, waarbij het aantal woningen in het plan is aangepast naar één.**

De toelichting van het bestemmingsplan is ambtshalve aangevuld met deze notitie. Bovendien zijn de volgende ambtshalve aanpassingen aangebracht:

- 3. Artikel 7.4 van de regels wordt verplaatst uit “Artikel 7 Algemene bouwregels” naar “Artikel 8 Algemene gebruiksregels”, lid 3;**
- 4. De regels van “Artikel 5 Waarde – Archeologie 2” zijn geactualiseerd conform het geldende archeologiebeleid.**

## Leeswijzer

Deze reactienota betreft de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan “Colmschaterstraatweg 10a” en de beantwoording hiervan.

## 2 Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan “Colmschaterstraatweg 10a Schalkhaar”

### Ingediende zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan “Colmschaterstraatweg 10a” heeft ter inzage gelegen van 29 november 2018 tot en met 9 januari 2019. Binnen deze termijn zijn zienswijzen binnen gekomen. De zienswijzen zijn ontvankelijk.

#### Samenvatting zienswijze 1:

1. Reclamant stelt dat binnen relatief korte tijd de bestemming 2 maal is gewijzigd met als gevolg dat hij planschade lijdt wegens waardedaling van het perceel en de bebouwing door verminderde privacy;
2. Volgens reclamant hebben ambtenaren van de voormalige gemeente Diepenveen in 1997 verzekerd dat het plangebied de bestemming Groen zou behouden;
3. Volgens reclamant heeft de gemeente verzaakt in de aanleg en het onderhoud van een groene inrichting van het plangebied met wandelpad. De potentie van het plangebied in aansluiting op het bestaande netwerk van wandel- en fietsroutes, waarvan de Colmschaterstraatweg een belangrijke schakel is, is een gemiste kans. Het beschreven lastige beheer is hier naar de mening van reclamant eveneens een gevolg van. Dit geldt naar opvatting van reclamant ook voor de beschreven illegale stort, die naar de mening van reclamant niet heeft kunnen plaatsvinden.
4. Reclamant stelt de gemeente zeker vijf keer te hebben benaderd voor de aankoop of huur van de betreffende grond.
5. Naar de mening van reclamant kan een eventueel bouwvlak beter aan de zijde van de Rondekamp worden gesitueerd, want het perceel is daar breder en er is minder snel sprake van aantasting van privacy.
6. Aan de Colmschaterstraatweg 1 is naar de mening van reclamant een omgevingsvergunning geweigerd om reden van het dorpse karakter en de lintbebouwing. Dit is naar de mening van reclamant reden om het plangebied juist uitsluitend aan de zijde van de Rondekamp van een bouwvlak te voorzien.
7. De dubbelbestemming Leiding – Water beperkt volgens reclamant de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel.
8. Bij het optreden van problemen bij de waterleiding is reclamant van mening dat problemen zich als eerste zullen voordoen op zijn terrein.
9. Naar de opvatting van reclamant is er geen inzicht in de parkeerbehoefte of een parkeertekort in deze omgeving en is niet geborgd dat in 2,1 parkeerplaatsen wordt voorzien.
10. In de regels is volgens reclamant niet geborgd dat het maximaal één woning betreft.
11. Reclamant constateert dat de ecologische toets nog uitgaat van twee woningen.
12. Reclamant stelt dat de ecologische toets niet zorgvuldig is opgesteld, aangezien deze na het rooien van het aanwezige groen tot stand is gekomen.
13. Naar de mening van reclamant heeft een deskundig bioloog geconstateerd dat het plangebied van ecologische betekenis is als tussenstop voor fauna tussen Brinkgreven en de Douweler Kolk en het Overijssels Kanaal.
14. Op het perceel van Reclamant is een volwassen kastanje aanwezig met monumentale waarde. Dit bestemmingsplan beperkt de groei- en leefmogelijkheden van deze kastanje.
15. Aan de achterzijde van de woning van reclamant is op de verdieping een raampartij met balkon gericht op het plangebied. Het toevoegen van een woning in het plangebied vermindert de privacy zowel bij reclamant als in het plangebied.

**Beantwoording:**

1. In het bestemmingsplan “De Wijtenhorst Douweler Leide”, vastgesteld in 2009, was de bestemming Groen voor het plangebied opgenomen met deels de dubbelbestemming Leiding - Water. In 2016 is het bestemmingsplan “Digitalisering analoge bestemmingsplannen” vastgesteld. Hierin heeft het plangebied opnieuw de bestemming Groen met dubbelbestemming Leiding – Water gekregen. De bestemming is de afgelopen 10 jaar dus niet gewijzigd.

Op dit moment is het ontwerpbestemmingsplan “Colmschaterstraatweg 10a Schalkhaar” voorbereid. Hierin is wél een andere bestemming opgenomen, namelijk Wonen met dubbelbestemming Leiding – Water. Hoewel in stedenbouwkundig opzicht aansluiting is gezocht bij de bestaande bebouwingsstructuur, is het mogelijk dat reclamant aantoonbaar minder woongenot ervaart door verminderde licht, zicht of privacy. Reclamant kan na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een verzoek om planschade indienen.

2. De overheid kent een bepaalde mate van beleidsvrijheid om in te spelen op veranderende maatschappelijke (of andere) ontwikkelingen. Daar is de gemeentelijke herindeling een voorbeeld van, maar ook ons democratisch stelsel, waarbij in principe elke vier jaar het plaatselijk gezag verandert en andere prioriteiten kan stellen. De door reclamant aangehaalde toezegging over de zekerheid van een blijvende groenbestemming is meer dan 20 jaar oud, maar kan natuurlijk niet als juridisch houdbare grondslag worden gezien. De aanleg van de wijk Wijtenhorst Douweler Leide is in de loop der tijd ontwikkeld om tegemoet te komen aan een dringende behoefte. Momenteel is er opnieuw een dringende behoefte aan geschikte woningen, wat mede aanleiding is voor de nu beoogde ontwikkeling. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

3. De gemeente Deventer heeft voorzien in een openbaar toegankelijke inrichting met wandelpad langs de zuidzijde van het nu voorliggende plangebied in het definitief ontwerp (DO) voor De Wijtenhorst. Daarna is echter de conclusie getrokken dat dit pad sociaal onveilig was, omdat er geen woningen zijn die direct zicht hebben op het pad en dit een extra vluchtroute zou geven. Daarop is bij de verdere uitwerking besloten dit pad te laten vervallen. Een en ander is beschreven in de Reactienota zienswijzen ‘De Wijtenhorst en Douweler Leide’, januari 2009.

Het gebied was in gebruik bij de Parabool als kwekerij en is na teruggave door de Parabool niet meer beheerd/ onderhouden. Doordat de financiële middelen voor het beheer en het onderhoud van openbaar groen regelmatig worden beperkt, is de inrichting en het onderhoud in de loop der tijd inderdaad verslechterd, waarbij illegale stort van grond en tuinafval is geconstateerd en een sociaal onveilige situatie dreigde te ontstaan. Om te komen tot een permanent gunstige invulling van het terrein is het nu voorliggende plan met de bestemming Wonen opgesteld. Voorafgaand hieraan is het perceel opgeruimd, mede op verzoek van reclamant (overhangende takken), waarbij het op deze grond ontstane opschot is verwijderd om probleemsituaties te voorkomen.

4. Dat reclamant hierom heeft verzocht, wordt niet bestreden. Verkoop en verhuur is afgewezen om eventuele ontwikkelingen niet te doorkruisen. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

5. Het opnemen van een bouwvlak aan uitsluitend de westzijde van het perceel past niet in de heersende stedenbouwkundige structuur van lintbebouwing op smalle diepe percelen en met een woning aan de Colmschaterstraatweg. In deze zienswijze wordt geen aanleiding gezien om het plan bij te stellen.

6. In de bestemmingsplantoelichting is beschreven dat de Colmschaterstraatweg een cultuurhistorisch waardevolle route is en de huidige inrichting van de weg met laanbeplanting en de nog deels aanwezige lintbebouwing nog fysiek hieraan refereren en mede daardoor waardevol zijn. Indien in het plangebied uitsluitend een woning aan de Rondekamp zou worden opgenomen, is er aan de zijde van de Colmschaterstraatweg sprake van een achterzijde. Dit strookt niet met het karakter van de lintbebouwing, waarbij de woningen aan

*de zijde van de Colmschaterstraatweg liggen, en zou dus afbreuk doen aan dit principe. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.*

*7. Dit is deels correct. Een inrichting als onbebouwde tuin met incidentele toegang voor de leidingbeheerder is namelijk mogelijk. Voorts is het perceel voldoende ruim voor het nu beoogde gebruik voor het wonen en de bouw van een woning met eventuele aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.*

*8. Reclamant beschrijft niet waarom dit als eerste problemen op zijn terrein zou geven en waarom deze situatie naar zijn mening anders wordt dan de huidige situatie. Het ontwerpbestemmingsplan neemt de geldende regeling voor de waterleiding onveranderd over. De ligging van de leiding, noch het beheer hiervan veranderen vanwege dit bestemmingsplan. In de zienswijze wordt geen aanleiding gezien het plan te wijzigen. De belangen van de leidingbeheerder worden ook door middel van een opstalrecht geregeld. De leidingbeheerder, Vitens, heeft hiervoor reeds akkoord gegeven.*

*9. Ter plaatse geldt het Deventer parkeerbeleid (Nota parkeernormen 2013 en de Beleidsregels parkeren bestemmingsplannen Deventer 2015). Dit is verankerd in de planregels in artikel 7.2 en 7.3. Als aan de norm wordt voldaan, levert het plan geen bijdrage aan een eventuele verbetering of verslechtering van de parkeersituatie in deze omgeving. Het is dan dus ook niet nodig hier uitgebreid onderzoek naar te doen. Er is bij de gemeente Deventer geen sprake van ter plaatse bekende parkeerproblemen, noch is in de zienswijze aangevoerd dat hiervan sprake zou zijn. In deze zienswijze wordt geen aanleiding gezien om het bestemmingsplan aan te passen.*

*10. In artikel 3.1 van de regels is vermeld dat het gaat om een woning of een zorgwoning. Bij vaststelling van dit bestemmingsplan wordt dit verduidelijkt door hiervan te maken "één woning" en "één zorgwoning".*

*11. Inderdaad is dit abusievelijk nog in de rapportage (bijlage bij de toelichting) vermeld. Dit wordt aangepast bij vaststelling van het bestemmingsplan.*

*12. De ecologische toets voldoet aan de criteria zoals de gemeente Deventer deze aan dergelijke onderzoeken stelt. Op dit moment is er vanuit ecologie geen belemmering voor de beoogde verwezenlijking van het plan. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.*

*13. Uit de natuurtoets blijkt dat er geen ecologische belemmeringen zijn indien met bouwactiviteiten rekening wordt gehouden met broedende vogels. Er is geen sprake van een ecologische corridor. De zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.*

*14. Helaas is door reclamant niet voorzien in onderbouwing van de monumentale waarde, noch is beschreven op welke wijze het plan leidt tot de genoemde beperking. Op basis van de geleverde foto's kan worden geconstateerd dat een volwassen kastanje nabij de erfgrens met het plangebied staat. Nabij deze kastanje zijn binnen het plangebied de eerste zeven meter mede bestemd voor de waterleiding, wat betekent dat hier geen nieuwe ontwikkelingen (gebouwen) mogelijk zijn die deze kastanje kunnen beperken. Op basis van de luchtfoto valt de kruin van de kastanje ruimschoots binnen die zone. Het is aan de beheerder van de waterleiding om te bepalen in hoeverre zij de groei van de diep wortelende boom toelaatbaar achten. Dit verandert vanwege het bestemmingsplan Colmschaterstraatweg 10a Schalkhaar overigens niet. In deze zienswijze wordt dan ook geen aanleiding gezien om het bestemmingsplan aan te passen.*

*15. Op basis van de geleverde foto's is inderdaad sprake van de raampartij en het balkon op de verdieping. Deze zijn binnen het bouwvlak gesitueerd. Indien de nieuwe bewoners in het plangebied meer privacy wensen, kunnen zij met bebouwing of door groen zorgen voor afscherming. De nieuwe bewoners kiezen bewust voor het betreffende perceel in deze ruimtelijke context. Enig zicht in de achtertuinen van elkaar blijft mogelijk. Dit is overigens ook het geval bij andere bebouwing en op andere percelen in het bebouwingslint aan de Colmschaterstraatweg. Dit is geen reden om van het heersende stedenbouwkundige patroon af te wijken. Het zicht vanuit het plangebied op het balkon en in de betreffende (slaap)kamer*

*van reclamant is mogelijk deels af te schermen. Vanwege verminderde privacy kan een verzoek tot planschade worden ingediend.*

#### Zienschijze 2

1. In mei 2016 is door familie van reclamant een verzoek gedaan voor het toevoegen van een woning op haar perceel Colmschaterstraatweg 1b. Dit is destijds geweigerd. Reclamant vraagt met welke redenen de nu beoogde ontwikkeling wel doorgang kan vinden en of dit ook geldt voor een eventueel nieuw verzoek voor het perceel Colmschaterstraatweg 1b.

#### Beantwoording:

1. *Inderdaad is het verzoek voor het toevoegen van een woning op het perceel Colmschaterstraatweg 1b geweigerd. Reden hiervoor was en is het behoud van de stedenbouwkundige opzet, waarbij langs de westzijde een verdicht patroon aan lintbebouwing aanwezig is en aan de oostzijde sprake is van een meer open structuur met doorzichten naar het achterliggende, meer open, gebied. Een eventueel nieuw verzoek voor de Colmschaterstraatweg 1b zal om dezelfde reden worden afgewezen. In de Reactienota Zienschijzen De Wijtenhorst en Douweler Leide (2009) is hierover reeds vermeld dat:*

*“De Colmschaterstraatweg kenmerkt zich .... aan de oostzijde door grote kavels en open ruimtes die de straat een echt dorps karakter geven. Een verdere opvulling, van met name de oostzijde van de Colmschaterstraatweg met kavels past daar niet in. Als je op het perceel van reclamant een tweede woning mogelijk zou maken dan gaat de openheid verloren doordat de woningen te dicht op elkaar komen te staan.” En “Het perceel van reclamant leent zich stedenbouwkundig gezien niet voor een extra woning. Doordat het perceel in vergelijking met de percelen aan de Kolkmansweg minder groot is, leent dit perceel zich niet voor inbreiding. Ook de bestaande waterleiding zorgt er voor dat twee vrijstaande woningen op dit perceel erg dicht op elkaar zouden komen te staan. Dit in tegenstelling tot de situatie aan de Kolkmansweg. De openheid van met name de oostzijde van de Colmschaterstraatweg benadrukt het dorpse karakter en moet worden gewaarborgd. Het voorgaande lukt niet bij realisatie van twee woningen op dit perceel. De oostzijde van de Colmschaterstraatweg leent zich gezien het karakter van de weg ook nadrukkelijk niet voor bebouwing anders dan vrijstaande woningen.”*

*Daar komt bij dat het perceel Colmschaterstraatweg 1b in het verleden is toebedeeld aan de huidige eigenaar in het kader een uitplaatsing als gevolg van de aanleg van nieuwe infrastructuur, waarbij destijds de voorwaarde is gesteld dat op dit (ruime) perceel geen nieuwe woningen kunnen worden toegevoegd.*

#### Zienschijze 3.

1. Identiek aan zienschijze 2, maar nu mede ingediend namens de eigenaar van het perceel Colmschaterstraatweg 1b.

#### Beantwoording:

1. *Verwezen wordt naar de beantwoording op zienschijze 2.*

#### Zienschijze 4.

1. Naar de mening van reclamant leidt de ontwikkeling van een woning in het plangebied tot een ongewenste situatie die direct afbreuk doet aan het woongenot en de privacy van het perceel en de woning van reclamant.
2. De huidige groenstrook is niet toegankelijk en vormt een barrière met de burens. Vanwege het nu beoogde plan is sprake van een intensivering van de aanwezigheid van mensen met als gevolg geluidhinder en continue inblikmogelijkheden. Reclamant verzoekt de groenbestemming te handhaven.
3. Volgens reclamant staan een aantal bomen nabij de erfgrans die door de gemeente als ‘waardevol’ zijn gekwalificeerd. De boomkroon hangt deels over de erfgrans, waardoor in het plangebied schaduw optreedt en er takken en bladeren kunnen belanden. Bij ontwikkeling van het plangebied leidt dit mogelijk tot risico of hinder. Mogelijk is nu meer onderhoud aan de bomen wenselijk. Reclamant is bereid daar medewerking aan te verlenen.
4. Reclamant verzoekt om de mogelijkheid voor een beroep- of bedrijfsactiviteit aan huis en een kinderopvang en activiteiten waarbij met regelmaat bedrijfsmatige clientèle aan huis wordt ontvangen, te schrappen, vanwege de verkeersaantrekkende werking en geluidsoverlast.

5. Voor het te ontwikkelen plan verzoekt reclamant om te bevestigen dat de rooilijn van de nieuwbouw achter de rooilijn van de woning van reclamant geplaatst wordt met het oog op vrij uitzicht.

**Beantwoording:**

1. *Het nu beoogde plan voegt een woning toe. Die woning voegt zich in de bestaande stedenbouwkundige structuur zoals die aan deze zijde van de Colmschaterstraatweg kenmerkend is met lange, diepe tuinen en vrijstaande woningen. Daarbij is er op ieder perceel de mogelijkheid om afscherpende maatregelen toe te passen, zodat een acceptabel woongenot mogelijk is. Desalniettemin is op het perceel van reclamant mogelijk sprake van een verminderd woongenot ten opzichte van de bestaande situatie, waarbij het plangebied als groen is bestemd. Het belang van het voorzien in een dringende behoefte aan huisvestingsmogelijkheden staat hier tegenover. Het staat reclamant vrij om een planschadeverzoek in te dienen vanwege dit bestemmingsplan.*
2. *Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt 1.*
3. *Door de planontwikkeling ontstaat in de toekomst een situatie waarbij reclamant het beheer van de bomen in afstemming met de nieuwe burens zal moeten uitvoeren. De gemeente zal in overleg met reclamant treden over het beheer ten behoeve van de planontwikkeling.*
4. *Het gebruik van een woning voor een beroep- of bedrijfsactiviteit is volgens het beleid van de gemeente Deventer in principe bij alle woningen mogelijk. In artikel 8.2 van de regels zijn de daarbij gestelde voorwaarden vermeld. Deze voorwaarden borgen dat er geen sprake zal zijn van een milieubelasting of uitstraling die niet in een woonomgeving past. Bovendien mag geen sprake zijn van een nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen sprake zijn van een nadelige toename van de parkeerbehoefte. Het gebruik voor kleinschalige kinderopvang is in de regels van artikel 7.4 met voorwaarden geborgd overeenkomstig het daarvoor geldende beleid. Er zijn geen dringende redenen bekend waarom dit beleid niet op het plangebied van toepassing zou kunnen of moeten zijn. Deze zienswijze leidt niet tot inhoudelijke aanpassing van het plan.  
Ambtshalve wordt opgemerkt dat artikel 7.4 verplaatst dient te worden naar artikel 8.3. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.*
5. *Inderdaad is de voorgevel-bouwgrens van de nieuwe woning geprojecteerd op grotere afstand tot de wegas dan de bebouwing op de naastgelegen percelen.*

**Conclusie:**

De zienswijzen zijn ontvankelijk en leiden niet tot aanpassing van het besluit.

Het besluit voldoet aan de eisen die de wet stelt en is zorgvuldig tot stand gekomen.

Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan aangepast.

1. **In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 3.1 onder a. de bestemmingsomschrijving van de bestemming Wonen aangepast van “a. een woning.....artikel 8.2” naar “a. één woning...artikel 8.2” en in artikel 3.1 onder b. van “b. een zorgwoning,....artikel 3.4.1.” naar “b. één zorgwoning, ....artikel 3.4.1”.**
2. **Bijlage 3 van de toelichting is aangepast, waarbij het aantal woningen in het plan is aangepast naar één.**

Ambtshalve wordt het volgende aangepast:

3. **Artikel 7.4 van de regels wordt verplaatst uit “Artikel 7 Algemene bouwregels” naar “Artikel 8 Algemene gebruiksregels”, lid 3.**
4. **De regels van “Artikel 5 Waarde – Archeologie 2” zijn geactualiseerd conform het geldende archeologiebeleid.**



