

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Chw Rielerweg ong.VGBP

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 2-11-2021
Notanummer	: 2021-113
Datum	: 2-11-2021
Programma	: 05-Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: geanonimiseerde tekst zienswijze Rielerweg.docx, link naar VG bestemmingsplan Rielerweg ong .docx, Reactienota zienswijzen def.docx

Parafering

27-10-2021: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling27-10-2021: Wethouder

Agendering

* 28-10-2021: adjunct-secretaris en teammanager Concernstaf

* 27-10-2021: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

B & W d.d.: 2-11-2021

Besluit

1. In te stemmen met de reactienota zienswijze
2. De raad voor te stellen het "Chw bestemmingsplan Rielerweg ong. (naast nr. 176)" ongewijzigd vast te stellen
3. Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit vast te stellen
4. De stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken. de indiener van de zienswijze schriftelijk is geïnformeerd

Inleiding

Aan de Rielerweg (naast nr. 176) in Deventer bevindt zich een onbebouwd perceel van 932 m². Het perceel wordt niet gebruikt en is in het huidige bestemmingsplan bestemd als volkstuin.

De eigenaar van het perceel wil op deze locatie een twee-onder-één-kap woning realiseren. Omdat binnen de bestemming volkstuin geen woningen gebouwd mogen worden, is het noodzakelijk het bestemmingsplan te wijzigen.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van een twee-onder-één-kap woning met bijbehorend terrein.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Juridisch-planologisch mogelijk maken van een twee-onder-één-kap woning aan de Rielierweg, naast nummer 176.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Crisis- en herstelwet, anterieure overeenkomst en Nota van uitgangspunten 25 mei 2021.

Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.Chw025.VG01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

Betrokken partijen en participatie

Ontwikkelaar Hegeman heeft via een makelaar in december afgelopen jaar brieven (d.d. 16 december 2020) verspreid onder aanwonenden over de planvorming, met de uitleg over de voorgenomen nieuwbouw en het bestemmingsplan. Verder is er op regelmatige basis persoonlijk contact tussen de makelaar van de initiatiefnemer en de directe burens oa. over diverse praktische zaken.

Ook is de buurt geïnformeerd over de uitvoering van de bestrijding van de plant Japanse duizendknoop. De initiatiefnemer heeft een aannemer ingehuurd voor de bestrijding van de Japanse duizendknoop die de garantie geeft dat de plant na behandeling volledig weg is. De kosten worden gedragen door de projectontwikkelaar. Er wordt geen Roundup gebruikt.

Argumenten voor en tegen

Besluitpunt 1: instemmen met de reactienota zienswijzen

Op het ontwerpbestemmingsplan is 1 zienswijze ingediend. De zienswijze is van een woningeigenaar naast het plangebied.

In de zienswijze wordt aangehaald dat reclamant bij de koop van de woning onjuist is geïnformeerd over de mogelijkheden op het naastgelegen perceel. Hier is echter geen sprake van. De gemeente heeft de op dat moment geldende mogelijkheden uit het bestemmingsplan gedeeld. Op dat moment was er weliswaar sprake van een vooroverleg over het bouwen van woningen, echter had dit vooroverleg nog geen formele status.

Reclamant geeft verder aan dat de gemeente de eigenaar van het plangebied had moeten aanspreken op zijn/haar onderhoudsplicht. Omdat er geen sprake is geweest van hinder door de staat van de moestuin is er voor de gemeente geen reden geweest de eigenaar van het gebied aan te schrijven op zijn of haar onderhoudsplicht. Ook is er vanuit de ruimtelijke ordening geen sprake van een verplichting tot het uitvoeren van een bestemming, er is immers sprake van toelatingsplanologie.

Reclamant vindt verder dat de voorgenomen plannen in het bestemmingsplan niet bijdragen aan het herstellen van het straatbeeld. Het plan is door de gemeente beoordeeld op stedenbouwkundige inpassing. De twee woningen sluiten goed aan in

het straatbeeld van de Rielerweg. In de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan is nader onderbouwd waarom een twee-onder-een-kapwoning ruimtelijk gezien passend is. Tevens betreft het een inbreidingslocatie, waarvoor geldt dat inbreiding de voorkeur heeft boven uitbreiding.

Tot slot geeft reclamant aan dat de voorgenomen plannen zullen resulteren in verlies van uitzicht, privacy en waardevermindering van de woning van de reclamant. Hiertoe is het mogelijk dat er, bij vermoedens van waardevermindering, een verzoek om planschade wordt ingediend. In het stedelijk gebied is er geen sprake van een recht op vrij uitzicht. Ook wordt er met de plaatsing van de woningen op de kavel rekening gehouden met de woning van reclamant, er is geen rechtstreeks zicht in de woning van reclamant.

De zienswijze heeft niet geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Voor een samenvatting van de zienswijze en de volledige beantwoording hiervan wordt verwezen naar de 'reactienota zienswijze Rielerweg ong'.

Besluitpunt 2: De raad voorstellen het "Chw bestemmingsplan Rielerweg ong. (naast nr. 176)" ongewijzigd vast te stellen

Het deel van de Rielerweg waar het plangebied zich bevindt is een rustige weg welke de ontsluiting vormt voor een deel van de buurt 'Bekkumer'. De Rielerweg is op deze locatie aan een zijde bebouwd, aan de andere kant van de weg bevindt zich een bomenrij met bosschages, waarachter zich de Nico Bolkensteinlaan en het Brinkgreventerrein bevinden. Aan de bebouwde kant van de Rielerweg zijn diverse woningen aanwezig, zowel vrijstaande als twee-onder-één-kap woningen. Het bewuste perceel vormt een open deel tussen deze bebouwing en leent zich goed voor het realiseren van woningen in de lijn van de bestaande bebouwing aan de rest van de Rielerweg.

Het plangebied is op dit moment niet in gebruik. Er zijn enkele bosschages, bomen en gras aanwezig. De bestemming is volkstuin, echter wordt het perceel nu niet meer als zodanig gebruikt.

Op het perceel zijn twee bomen aanwezig welke gekapt worden. Hiervoor geldt dat deze gecompenseerd moeten worden. Op het perceel worden daarom twee streekeigen bomen herplant.

Bij het realiseren van de woningen zal daarbij ook aandacht zijn voor natuurinclusief bouwen. Hiertoe is in de planregels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Aan de hand van een lijst met maatregelen kan bij de ontwikkeling gekozen worden voor het uitvoeren van diverse maatregelen, waarbij een bepaald aantal punten gehaald dient te worden.

Het parkeren zal volledig plaatsvinden op eigen terrein, hiervoor wordt aan de voorkant van het perceel ruimte gemaakt.

De ingediende zienswijze heeft niet geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Besluitpunt 3: Stukken aanbieden aan de raad

Gezien bovenstaande kunnen de stukken ter vaststelling aangeboden worden aan de gemeenteraad.

Besluitpunt 4: de indiener van de zienswijze in kennis stellen van het raadsvoorstel

De indieners van de zienswijze wordt na het besluit geïnformeerd over het voornemen de raad voor te stellen het bestemmingsplan vast te stellen. Men kan gebruik maken van het spreekrecht tijdens de behandeling van de plannen tijdens de raadstafel.

Het vaststellen van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Aan de raad wordt dan ook voorgesteld om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Financiële consequenties en dekking

Voor het begeleiden van de bestemmingsplanprocedure en het daaraan voorafgaande inbreidingsproces is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarbij afspraken zijn gemaakt over het verhalen van de kosten. Het plan heeft voor de gemeente geen financiële gevolgen.

Openbaarmaking en communicatie

De nota wordt openbaar gemaakt na het schriftelijk op de hoogte stellen van de indieners van de zienswijze.

Aanpak en uitvoering

Na uw besluit wordt het voorstel naar de raad gestuurd. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad worden de volgende stappen genomen:

- * publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeentebled 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.

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Chw Rielerweg ong.VGBP
Voorstelnummer : 2021-113
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2-11-2021, nummer 2021-113

BESLUIT

1. De Reactienota zienswijzen Rielerweg ong. vast te stellen
2. Het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Rielerweg ong. (naast nr. 176) ongewijzigd vast te stellen
3. Het vaststellingbesluit met bijbehorende stukken ter inzage te leggen

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van
De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Chw Rielerweg ong.VGBP
Portefeuillehouder : Wethouder Grijsen,
Voorstelnummer : 2021-113
Datum B en W besluit : 2-11-2021
Team : DEV-PRO

Inleiding

Aan de Rielerweg (naast nr. 176) in Deventer bevindt zich een onbebouwd perceel van 932 m². Het perceel wordt niet gebruikt en is in het huidige bestemmingsplan bestemd als volkstuin.

De eigenaar van het perceel wil op deze locatie een twee-onder-één-kap woning realiseren. Omdat binnen de bestemming volkstuin geen woningen gebouwd mogen worden, is het noodzakelijk het bestemmingsplan te wijzigen.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van een twee-onder-één-kap woning met bijbehorend terrein.

Raadsvoorstel

1. De Reactienota zienswijzen Rielerweg ong. vast te stellen 2. Het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Rielerweg ong. (naast nr. 176) ongewijzigd vast te stellen 3. Het vaststellingbesluit met bijbehorende stukken ter inzage te leggen

Kern raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan Rielerweg ong., met inachtneming van de ingediende zienswijze. Met vaststelling van het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid gecreëerd om een twee-onder-één-kap woning te realiseren aan de Rielerweg, op een locatie welke op dit moment bestemd is als Volkstuin.

Beoogd resultaat

Juridisch-planologisch mogelijk maken van een twee-onder-één-kap woning aan de Rielerweg, naast nummer 176.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Crisis- en herstelwet, anterieure overeenkomst en Nota van uitgangspunten 25 mei 2021.

Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.Chw025.VG01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1:instemmen met de reactienota zienswijzen

Op het ontwerpbestemmingsplan is 1 zienswijze ingediend. De zienswijze is van een woningeigenaar naast het plangebied.

In de zienswijze wordt aangehaald dat reclamant bij de koop van de woning onjuist is geïnformeerd over de mogelijkheden op het naastgelegen perceel. Hier is echter geen sprake van. De gemeente heeft de op dat moment geldende mogelijkheden uit het bestemmingsplan gedeeld. Op dat moment was er weliswaar sprake van een vooroverleg over het bouwen van woningen, echter had dit vooroverleg nog geen formele status.

Reclamant geeft verder aan dat de gemeente de eigenaar van het plangebied had moeten aanspreken op zijn/haar onderhoudsplicht. Omdat er geen sprake is geweest van hinder door de staat van de moestuin is er voor de gemeente geen reden geweest de eigenaar van het gebied aan te schrijven op zijn of haar onderhoudsplicht. Ook is er vanuit de ruimtelijke ordening geen sprake van een verplichting tot het uitvoeren van een bestemming, er is immers sprake van toelatingsplanologie.

Reclamant vindt verder dat de voorgenomen plannen in het bestemmingsplan niet bijdragen aan het herstellen van het straatbeeld. Het plan is door de gemeente beoordeeld op stedenbouwkundige inpassing. De twee woningen sluiten goed aan in het straatbeeld van de Rielerweg. In de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan is nader onderbouwd waarom een twee-onder-een-kapwoning ruimtelijk gezien passend is. Tevens betreft het een inbreidingslocatie, waarvoor geldt dat inbreiding de voorkeur heeft boven uitbreiding.

Tot slot geeft reclamant aan dat de voorgenomen plannen zullen resulteren in verlies van uitzicht, privacy en waardevermindering van de woning van de reclamant. Hiertoe is het mogelijk dat er, bij vermoedens van waardevermindering, een verzoek om planschade wordt ingediend. In het stedelijk gebied is er geen sprake van een recht op vrij uitzicht. Ook wordt er met de plaatsing van de woningen op de kavel rekening gehouden met de woning van reclamant, er is geen rechtstreeks zicht in de woning van reclamant.

De zienswijze heeft niet geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Voor een samenvatting van de zienswijze en de volledige beantwoording hiervan wordt verwezen naar de 'reactienota zienswijze Rielerweg ong'.

Besluitpunt 2: De raad voorstellen het "Chw bestemmingsplan Rielerweg ong. (naast nr. 176)" ongewijzigd vast te stellen

Het deel van de Rielerweg waar het plangebied zich bevindt is een rustige weg welke de ontsluiting vormt voor een deel van de buurt 'Bekkumer'. De Rielerweg is op deze locatie aan een zijde bebouwd, aan de andere kant van de weg bevindt zich een bomenrij met bosschages, waarachter zich de Nico Bolkensteinlaan en het Brinkgreventerrein bevinden. Aan de bebouwde kant van de Rielerweg zijn diverse woningen aanwezig, zowel vrijstaande als twee-onder-één-kap woningen. Het bewuste perceel vormt een open deel tussen deze bebouwing en leent zich goed voor het realiseren van woningen in de lijn van de bestaande bebouwing aan de rest van de Rielerweg.

Het plangebied is op dit moment niet in gebruik. Er zijn enkele bosschages, bomen en gras aanwezig. De bestemming is volkstuin, echter wordt het perceel nu niet meer als zodanig gebruikt.

Op het perceel zijn twee bomen aanwezig welke gekapt worden. Hiervoor geldt dat deze gecompenseerd moeten worden. Op het perceel worden daarom twee streekeigen bomen herplant.

Bij het realiseren van de woningen zal daarbij ook aandacht zijn voor natuurinclusief bouwen. Hiertoe is in de planregels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Aan de hand van een lijst met

maatregelen kan bij de ontwikkeling gekozen worden voor het uitvoeren van diverse maatregelen, waarbij een bepaald aantal punten gehaald dient te worden.

Het parkeren zal volledig plaatsvinden op eigen terrein, hiervoor wordt aan de voorkant van het perceel ruimte gemaakt.

De ingediende zienswijze heeft niet geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Besluitpunt 3. Het vaststellingbesluit met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

De vastgestelde stukken worden gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tegen het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Raad van State.

Betrokken partijen en participatie

Ontwikkelaar Hegeman heeft via een makelaar in december afgelopen jaar brieven (d.d. 16 december 2020) verspreid onder aanwonenden over de planvorming, met de uitleg over de voorgenomen nieuwbouw en het bestemmingsplan. Verder is er op regelmatige basis persoonlijk contact tussen de makelaar van de initiatiefnemer en de directe burens oa. over diverse praktische zaken.

Ook is de buurt geïnformeerd over de uitvoering van de bestrijding van de plant Japanse duizendknoop. De initiatiefnemer heeft een aannemer ingehuurd voor de bestrijding van de Japanse duizendknoop die de garantie geeft dat de plant na behandeling volledig weg is. De kosten worden gedragen door de projectontwikkelaar. Er wordt geen Roundup gebruikt.

Financiële consequenties

Voor het begeleiden van de bestemmingsplanprocedure en het daaraan voorafgaande inbreidingsproces is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarbij afspraken zijn gemaakt over het verhalen van de kosten. Het plan heeft voor de gemeente geen financiële gevolgen.

Betrokkenheid raad

Het vaststellen van een bestemmingsplan is de wettelijke bevoegdheid van de gemeenteraad. Na vaststelling worden de volgende stappen genomen:

- * de indiener van de zienswijze wordt schriftelijk in kennis gesteld van het vastgestelde bestemmingsplan;
- * publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeentebled en in de Staatscourant;
- * Het raadsbesluit wordt met bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter visie gelegd.
- * Belanghebbenden hebben de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de Raad van State tegen het vastgestelde bestemmingsplan.
- * Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

de secretaris

de burgemeester,

M.A. Kossen

R.C. König

Bestemmingsplan Rielerweg ong. (naast 176)

Het bestemmingsplan is in te zien via de volgende link:

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150Chw025-OW01>



BETREFT:

ZIENSWIJZE ONTWERPBESTEMMINGSPLAN RIELERWEG ONG. (NAAST NR. 176).

Geachte heer en/of mevrouw,

Tot mij heeft zich gewend mevrouw [...] met het verzoek haar bij te staan inzake de navolgende kwestie. Cliënte is eigenaresse van het pand/perceel gelegen te (...) Deventer aan de [...]. Door u is een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd waarop cliënte graag haar zienswijze kenbaar wil maken.

Belanghebbende

Op grond van artikel 3:15 van de Algemene Wet Bestuursrecht (hierna: 'Awb') kunnen belanghebbenden bij het bestuursorgaan naar keuze schriftelijk of mondeling hun zienswijze over het ontwerp naar voren brengen. Degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken wordt als belanghebbende gezien. Als eigenaar van het naastgelegen perceel en de naastgelegen woning is cliënte ondubbelzinnig aan te merken als belanghebbende in de zin van artikel 1.2 lid 1 van de Awb. Om die reden dient zij ontvankelijk te worden verklaard in het indienen van een zienswijze.

Informatieverstrekking door de gemeente Deventer voor aankoop van de woning

Cliënte heeft in oktober 2020 gekocht de woning gelegen te (...) Deventer aan de [...]. Vlak voor de aankoop heeft cliënte persoonlijk bij de gemeente Deventer navraag gedaan wat de plannen waren met het perceel gelegen tussen "nr. 176" en het perceel van cliënte. Destijds is door de heer [...] onderzoek uitgevoerd. Uitkomst van dit onderzoek was dat er met betrekking tot het perceel gelegen tussen "nr. 176" en het perceel van cliënte geen concrete plannen waren voor eventuele (her)ontwikkeling. Volgens de gemeente Deventer zou het perceel "naast nr.176" een volkstuin blijven. Ook de architect van cliënte, de heer Daggenvoorde, heeft navraag gedaan bij gemeente over de plannen met betrekking tot het perceel gelegen "naast nr. 176." Ook hij heeft van de gemeente Deventer vernomen dat er geen concrete plannen waren voor (her)ontwikkeling. Op basis van de informatie heeft cliënte vervolgens besloten om de woning aan te kopen. Cliënte heeft hiermee voldaan aan de op haar rustende onderzoeksplicht. De koopprijs van de woning is door cliënte mede bepaald op basis van de informatie die door de gemeente Deventer is verstrekt namelijk dat de bestemming van het perceel gelegen "naast nr. 176" niet zou worden gewijzigd.

Informatieverstrekking door de gemeente Deventer na aankoop van de woning

Vervolgens ontving cliënte op 15 december 2020 een brief van "het Kavelteam". "Het Kavelteam" is een onderneming die kavels te koop aanbied en adviseert over de te nemen stappen bij aankoop van een kavel en realisatie van een woning. In deze brief werd medegedeeld dat de eigenaren van het perceel grond gelegen "naast nr. 176" zich begin 2020 (!) bij "het Kavelteam" hadden gemeld met het verzoek om de mogelijkheden te onderzoeken voor een bestemmingsplanwijziging. De reden hiervoor zou zijn dat de volkstuin in de afgelopen jaren overwoekerd was met onkruid wat vervolgens geen fraai straatbeeld met zich mee zou brengen.

Naar aanleiding van deze brief heeft cliënte telefonisch contact gehad met het "het Kavelteam." Door de heer [...] is haar medegedeeld dat "het Kavelteam", de gemeente Deventer en de eigenaren van het perceel grond gelegen "naast nr. 176" bezig waren om een andere invulling aan het perceel te geven. De gemeente Deventer zou daarbij positief hebben besloten op het allesbehalve creatieve verzoek om op het betreffende perceel een twee-onder-een-kap woning te plaatsen. De stelling wordt geponeerd dat hiermee een passende invulling wordt gegeven aan het straatbeeld.

Wat bevreemd is dat de eigenaren van "het perceel naast nr. 176" door de gemeente Deventer klaarblijkelijk niet zijn aangesproken op hun verplichting om de volkstuin te onderhouden maar dat dit nalatige handelen van de eigenaren van "het perceel naast nr. 176" vervolgens wel wordt beloofd. Immers wordt als reden voor de bestemmingsplanwijziging aangevoerd dat de volkstuin de afgelopen jaren overwoekerd is met onkruid en dit geen fraai straatbeeld met zich brengt. Het plaatsen van een twee-onder-een-kap woning zou volgens de eigenaren van "het perceel naast nr. 176", "het kavelteam" en de gemeente Deventer daarentegen het straatbeeld weer enigszins herstellen. Door het bouwen van een twee-onder-een-kapwoning wordt het straatbeeld echter niet hersteld. Het

perceel “naast nr. 176” is namelijk al circa 60 jaar lang een volkstuin en gedurende die gehele periode nimmer bebouwd geweest. Van een “herstel van het straatbeeld” is dan ook absoluut geen sprake op het moment dat er een twee-onder-een-kapwoning wordt gebouwd. Althans heeft de gemeente Deventer niet aangetoond op welke manier het straatbeeld wordt hersteld door het bouwen van een twee-onder-een-kapwoning. Sterker nog: tot en met eind 2019 werd er volop gebruik gemaakt van de volkstuin gelegen op het perceel “naast nr. 176.” Indien de gemeente Deventer daadwerkelijk over wil gaan tot herstel van het straatbeeld dient zij de volkstuin gelegen op het perceel “naast nr. 176” opnieuw aan te leggen en de eigenaren van het perceel “naast nr. 176” vervolgens te verplichten om deze volkstuin te onderhouden.

Kort en goed: omdat de eigenaren van “het perceel naast nr. 176” weigerden om de volkstuin gelegen op hun eigen perceel te onderhouden en de gemeente Deventer weigerde om de eigenaren op hun verplichtingen aan te spreken wordt nu voor een simpele oplossing gekozen en is besloten om er een twee-onder-een-kap woning op te plaatsen. Daarbij komt dat cliënte op dit moment wordt beperkt met betrekking tot het inrichten van haar perceel. De door haar ingeschakelde hovenier geeft aan dat op herinrichting van de tuin op dit moment niet aan de orde is daar de twee bomen aanwezig op “het perceel naast nr. 176” eerst verwijderd moeten worden. Dit is enkel het gevolg van het nalatig onderhoud van de eigenaren van “het perceel naast nr. 176.”

Het moge duidelijk zijn dat cliënte zich niet kan verenigen met het voorgenomen besluit om de bestemming van het perceel “naast nr. 176” te wijzigen. De wijziging van de bestemming heeft ontegenzeggelijk tot gevolg dat cliënte vermogensschade lijdt. Waar deze vermogensschade precies op ziet zal verderop in de zienswijze ingegaan worden. Los daarvan ervaart cliënte de handelswijze van de gemeente Deventer als verwerpelijk. Vanaf begin 2020 is de gemeente Deventer al in gesprek met “het Kavelteam” en de eigenaren van het perceel “naast nr. 176” over het wijzigen van de bestemming van het perceel “gelegen naast nr. 176.” Het had op de weg van de gemeente Deventer gelegen om cliënte hier actief over te informeren.

Gevolgen van de mogelijke wijziging van het bestemmingsplan

Indien de bestemming van het perceel “naast nr. 176” wordt gewijzigd in een woonbestemming leidt cliënt vermogensschade. Deze vermogensschade ziet op de volgende aspecten. De reden voor cliënte om de woning aan de [...] te Deventer te kopen was onder andere de ruimte, de privacy en het vrije uitzicht dat de woning bood. Cliënte mocht er ook van uitgaan dat de woning aan de [...] te Deventer dit zou bieden gelet op de toezeggingen van de gemeente Deventer vóór de aankoop van de woning. Zowel de ruimte, de privacy en het vrije uitzicht worden ernstig beperkt als gevolg van het mogelijk bouwen van een twee-onder-een-kapwoning op het perceel “naast nr. 176.”

Op de situatieschets zoals deze door de “het Kavelteam” is verstrekt lijkt het zo te zijn dat aan de rechterzijde van de nog te bouwen twee-onder-een-kapwoning een “bredere” doorgang staat ingetekend om de achterzijde van de woning te kunnen bereiken dan bij de woning die aan de zijde van cliënte gebouwd gaat worden. Zulks heeft waardevermindering van de woning van cliënte als gevolg daar er vrijwel op de erfgrens gebouwd gaat worden. Daar komt bij dat de doorgang dusdanig dicht op de erfgrens van het perceel van cliënte is getekend, dat indien bewoners gebruik maken van het pad om achter twee-onder-een-kapwoning te komen, zij dusdanig dicht langs het terras van cliënte lopen dat zulks schending van de privacy alsmede geluidsoverlast als gevolg zal hebben.

Uit de situatieschets blijkt eveneens dat het voornemen is om te starten met de bouw van de twee-onder-een-kapwoning ter hoogte van halverwege de woning van cliënte waarna de twee-onder-een-kapwoning verder naar achter gebouwd gaat worden. Zulks heeft als gevolg dat de twee-onder-een-kapwoning voorbij het terras van cliënte gebouwd gaat worden. Als gevolg hiervan komt de privacy van cliënte in het geding. Zulks te meer nu ook op de situatieschets diverse ramen zijn ingetekend aan de zijkant van de twee-onder-een-kapwoning. De twee-onder-een-kapwoning is ingetekend met een nokhoogte van 10 meter. Dit heeft ontegenzeggelijk invloed op het dag- en zonlicht van cliënte in zowel de woning als in de tuin. Het bouwen van een twee-onder-een-kapwoning met een nokhoogte van 10 meter verpest het vrije uitzicht, levert een verlies aan dag- en zonlicht op en zorgt bovendien voor verminderde privacy van cliënte.

Tussen het perceel “naast nr. 176” en het perceel van cliënte zit opmerkelijk veel hoogteverschil. Indien er op het perceel “naast nr. 176” een twee-onder-een-kapwoning wordt gebouwd dan moeten er dusdanig veel grondwerkzaamheden worden verricht dat cliënte mogelijk schade gaat lijden aan haar perceel. Het Kavel team geeft aan dat er een damwand geplaatst moet worden om verzakking in

de toekomst tegen te gaan. Cliënte is van mening dat dergelijke, verregaande werkzaamheden meegenomen dienen te worden in de afweging of het bestemmingsplan daadwerkelijk gewijzigd gaat worden.

Al het voorgaande gecombineerd heeft tot gevolg dat de woning van cliënte minder waard wordt. In het geval er naast haar woning een twee-onder-een-kapwoning wordt gebouwd in plaats van dat er een mooie, nette en onderhouden volkstuin ligt drukt dit in de toekomst met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid de waarde van de woning van cliënte. Voor potentiële kopers is het immers aantrekkelijker om naast een mooie volkstuin te wonen dan naast een twee-onder-een-kapwoning. Cliënte behoudt zich ten aanzien van de waardevermindering van haar woning dan ook alle rechten en wettelijke aanspraken voor.

Alternatieven

De gemeente Deventer geeft als reden voor het accorderen van de bestemmingsplanwijziging aan dat zij het bouwen van een twee-onder-één-kap woning een passende invulling vinden voor het herstellen van het straatbeeld. Cliënte is van mening dat het "perceel naast nr. 176" een volkstuin moet blijven en in zijn geheel niet bebouwd dient te worden. Het plaatsen van een twee-onder-één-kap woning is dan ook geen passende invulling. Daarbij komt dat de grootte van het perceel "naast nr. 176" simpelweg niet de mogelijkheid biedt om er een twee-onder-één-kap woning neer te zetten. Daarbij komt dat cliënte van mening is dat er voor het herstellen van het straatbeeld er een veel simpeler en bovendien goedkopere oplossing voorhanden is, namelijk het opnieuw aanleggen van de volkstuin en de eigenaren van het perceel "naast nr. 176" vervolgens te verplichten om deze volkstuin te onderhouden. Een dergelijk, nieuw aangelegd en goed onderhouden volkstuin is een absolute toevoeging aan het straatbeeld en bovendien een veel goedkopere oplossing dan het bouwen van een minimale twee-onder-een-kap woning. Het is cliënte daarbij niet bekend op welke manier het bouwen van een twee-onder-een-kap woning (!) wordt gezien als een passendere invulling voor een straatbeeld dan het aanleggen en onderhouden van een prachtige volkstuin.

Aansprakelijkstelling gemeente Deventer

Mocht de gemeente Deventer er alsnog voor kiezen om de bestemming van het perceel "naast nr. 176" te wijzigen van de bestemming "volkstuinten" naar een woonbestemming dan stel ik de gemeente Deventer voor nu voor alsdan aansprakelijk voor alle schade die mijn cliënte tot op heden heeft geleden en nog zal lijden. De gemeente Deventer heeft cliënte - al dan niet bewust - van verkeerde informatie voorzien alvorens zij de woning aan de [...] aankocht. Indien de gemeente Deventer haar juist zou hebben geïnformeerd over het voornemen omtrent het voornemen om het bestemmingsplan te wijzigen dan was cliënte niet overgegaan tot aankoop van de woning aan de [...] dan wel had zij de woning voor een ander bedrag aangekocht. De mogelijke gevolgen hiervan komen derhalve volledig voor rekening van de gemeente Deventer. Cliënte behoudt zich met betrekking tot de geleden schade alle rechten en wettelijke aanspraken voor.

Conclusie

Gelet op al het bovenstaande wil ik u verzoeken om uw voornemen om het bestemmingsplan van het perceel "naast nr. 176" te wijzigen naar een woonbestemming te herzien. Zulks is namelijk onjuist. Het wijzigen van de bestemming naar een woonbestemming en als gevolg daarvan het bouwen van een twee-onder-een-kapwoning is niet de juiste manier om het straatbeeld te herstellen. Hiervoor is een veel simpelere en bovendien goedkopere oplossing voorhanden namelijk het opnieuw aanleggen en vervolgens onderhouden van de volkstuin. Het opnieuw aanleggen en vervolgens onderhouden van de volkstuin sluit beter aan bij de behoeftes van de inwoners van de gemeente Deventer namelijk het creëren van een stuk natuur binnen de stadsgrenzen. Daarbij komt dat enkel het opnieuw aanleggen en onderhouden van de volkstuin het straatbeeld weer hersteld én niet het bouwen van een twee-onder-een-kapwoning.

Graag ontvang ik van u een ontvangstbevestiging van deze zienswijze.
Met vriendelijke groet,

Concept-reactienota zienswijze

Chw Rielerweg ong. (naast nummer
176)

Gemeente Deventer
augustus 2021

1. INLEIDING

Procedure

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 29 juni 20121 besloten het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Rielerweg ong. (naast nr. 176) als ontwerp ter inzage te leggen. Dit plan heeft van 8 juli 2021 tot en met 18 augustus 2021 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.

Ontvankelijkheid zienswijze

Het ontwerp bestemmingsplan Rielerweg ong. (naast nr. 176) heeft ter inzage gelegen van 8 juli tot en met 18 augustus 2021. Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan is één zienswijze binnen gekomen. De schriftelijke zienswijze is ontvangen op 17 augustus 2021. Dit is binnen de termijn voor het indienen van een zienwijze en de zienswijze is voorzien van alle benodigde gegevens. De zienswijze is daarom ontvankelijk.

2. Samenvatting en beantwoording zienswijze

Reclamant 1

Reclamant woont naast het plangebied.

Samenvatting

Reclamant benoemt in de zienswijze 4 punten:

1. *Informatieverstrekking gemeente Deventer*

Reclamant geeft aan een woning naast het plangebied in oktober 2020 gekocht te hebben. Dit is gedaan met de informatie dat er op het moment van aankoop geen concrete plannen waren voor (her)ontwikkeling van het oude perceel (volksmoestuin) tussen de woningen 176 en 232 op de Rielerweg. Reclamant heeft hiervoor persoonlijk contact gehad met gemeente. Ook de architect in dienst van reclamant heeft navraag gedaan. Op 15 december 2020 werd door de firma "Het Kavelteam" een brief verstuurd met de informatie dat de huidige eigenaren van het plangebied onderzoek doen naar mogelijkheden voor een bestemmingswijziging. De reden hiervoor zou zijn dat de huidige staat van het plangebied (volksmoestuin) geen fraai straatbeeld met zich meebrengt. Reclamant meent dat er onjuiste informatie is verstrekt vanuit de gemeente doordat er is aangegeven dat er op het moment van de aankoop van het huis (oktober 2020) geen sprake zou zijn van concrete wijzigingen van het bestemmingsplan.

2. *Verplichting onderhoud volksmoestuin*

Vanwege de huidige gebrekkige staat van het onderhoud van de volkstuin en het weigeren van de gemeente Deventer om de eigenaren van het perceel aan te spreken op hun onderhoudsplicht is gekozen voor een makkelijke weg door het perceel te bebouwen met een twee-onder-een-kapwoning. Daarnaast geeft een ingeschakelde hovenier van de reclamant aan dat vanwege de aanwezige bomen op plangebied de herinrichting van perceel 232 wordt beperkt. Dit als gevolg van het slechte onderhoud aan de bomen.

3. *Herstellen van het straatbeeld*

Vanwege het feit dat de het perceel naast woning 176 de afgelopen decennia heeft gediend als volksmoestuin is het wijzigen van het bestemmingsplan en het realiseren van een twee-onder-een-kapwoning niet in lijn met het 'herstellen van het straatbeeld'. Dit zou wel worden verwezenlijkt door beter onderhoud met als resultaat een fraai aangelegde moestuin.

4. *Gevolgen situatieschets*

Op de situatieschets zoals deze door de "het Kavelteam" is verstrekt lijkt de twee-onder-een-kapwoning aan de westkant een bredere doorgang te hebben dan aan de oostkant. Dit levert een waardevermindering op van de woning van reclamant als gevolg daar er vrijwel op de erfgrans gebouwd gaat worden. Tevens zal de afstand tot de perceelsgrens mogelijk schending van de privacy alsmede geluidsoverlast als gevolg zal hebben.

Uit de situatieschets blijkt eveneens de twee- onder-een-kapwoning met ramen in de zijgevel verder naar achter gebouwd gaat worden dan de woning van reclamant, nabij het terras. Ook hierdoor komt de privacy van reclamant in het geding.

De twee-onder-een-kapwoning is ingetekend met een nokhoogte van 10 meter. Deze hoogte heeft invloed op het dag- en zonlicht van cliënte in zowel de woning als in de tuin, tevens is er sprake van verlies van het vrije uitzicht en verminderde privacy.

5. *Waardevermindering pand/perceel woning reclamant*

Reclamant heeft de woning naast het plangebied gekocht vanwege de ruimte, privacy en het vrije uitzicht die de woning te bieden heeft. Bij de realisatie van een twee-onder-een-kapwoning, zoals voorgesteld in het bestemmingsplan, worden de eerder genoemde aspecten ernstig beperkt. Deze

waardevermindering komt voort uit de doorgang langs de te realiseren woningen die direct naast de erfgrans van de reclamant loopt, met privacy schending en geluidsoverlast tot gevolg. Daarnaast zorgen de ligging van de woning ter hoogte van het terras van de reclamant en de ingetekende zijramen op het ontwerp van het bestemmingsplan ook voor verminderde privacy. Ook zorgt de twee-onder-een-kapwoning met een nokhoogte van 10 meter voor verminderde toegang tot dag/zonlicht van de woning van de reclamant. Tot slot kunnen bouwwerkzaamheden door het hoogteverschil van de percelen van het plangebied en de woning zorgen voor schade voor deze woning. Al het voorgaande gecombineerd heeft als gevolg dat de woning van de reclamant minder waard wordt.

Beantwoording

1. Informatieverstrekking gemeente Deventer

Reclamant stelt dat de gemeente Deventer onjuiste informatie heeft verstrekt voor de aankoop van de woning aan de Rielersweg. De betreffende medewerker van de gemeente heeft onderzoek gedaan naar de vraag of er concrete plannen waren voor een bestemmingswijzing. Op het moment dat dit verzoek is gedaan was er alleen sprake van informeel overleg tussen de gemeente Deventer en perceeleigenaar en het Kavelteam. Er was sprake van een zogenaamd vooroverleg. Het vooroverleg kent geen formele status en leidt niet tot een formeel besluit. De op dat moment actuele bestemmingsplaninformatie is gedeeld en toegelicht. Er is dus geen sprake van foutieve informatieverstrekking.

2. Verplichting onderhoud volksmoestuin

In het burgerlijk wetboek is bepaald dat een eigenaar van een erf geen hinder mag toebrengen (artikel 5:37 BW). Tot op heden is bij de gemeente niet bekend geweest dat de staat van onderhoud van het perceel leidt tot enige mate van hinder. Om die reden is ook geen aanleiding gezien om de eigenaar van het perceel aan te schrijven.

Binnen het ruimtelijke ordeningsrecht geldt verder dat er sprake is van toelatingsplanologie. Dat houdt in dat wij als gemeente in het bestemmingsplan hebben opgenomen dat het perceel bestemd is voor het gebruik als volkstuint, echter kunnen wij de eigenaar niet verplichten om deze functie als zodanig uit te voeren.

Binnen de afweging om op deze locatie woningbouw mogelijk te maken is de huidige staat van onderhoud van het perceel nooit in overweging genomen. Het verzoek om op deze locatie een twee-onder-een-kap woning te realiseren is getoetst aan nationale, provinciale en gemeentelijke beleidskaders en hierin passend bevonden.

De door reclamant genoemde bomen zullen bij de ontwikkeling van het perceel gekapt worden. Er geldt een herplantingsplicht voor de bomen. Hierbij zijn aan de initiatiefnemer de volgende randvoorwaarden meegegeven:

- Inheemse boomsoorten hebben, vanuit vergroten biodiversiteit, de voorkeur.
- Boom dient van de 2^e orde te zijn (eindbeeld Ø8 ≥ 10m en boomhoogte 8-15m)
- Aanplantmaat dient minimaal omtrek 18-20 cm te zijn
- Aantal minimaal 2 stuks

De bomen zijn in het inrichtingsplan geprojecteerd aan de achterzijde van de twee nieuwe kavels. Hierbij wordt rekening gehouden met een voldoende afstand tot omliggende percelen.

Met het verwijderen van de bestaande bomen zullen deze geen beperkingen meer opleveren voor de inrichting van het perceel van reclamant.

3. Herstellen van het straatbeeld

In het bestemmingsplan is in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen waarom op deze locatie een twee-onder-een-kap woning ruimtelijk gezien passend is. Een kenmerk van de directe omgeving is de verspringende lintbebouwing die meedraait met de ronding van de Rielersweg. De rooilijn van de woningen in de straat ligt niet altijd parallel met het hart van de weg. Bij de planontwikkeling wordt rekening gehouden met het inpassen en aansluiten op bestaande kwaliteiten van de buurt, zoals een groene leefomgeving in een rustige woonbuurt. Het bouwplan sluit aan op de directe omgeving, zowel in vorm en massa als in programma en gaat uit van een juiste stedenbouwkundige inpassing. De buurt bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen. De bouw van een grondgebonden twee-onder-één-kap sluit hier goed bij aan.

4. Gevolgen situatieschets

De afstand tot de perceelsgrens tot het nieuwe hoofdgebouw bedraagt 2,7 meter. Aan de andere zijde is er een afstand van circa 4 meter tot de perceelsgrens aanwezig. Deze afstanden zijn gemeten aan de voorzijde van de nieuwe twee-onder-een-kap woning. De reden van dit verschil is dat het westelijk perceel niet geheel recht loopt. Het betreft een taps toelopend perceel, waardoor de afstand van de woning tot de perceelsgrens aan de achterzijde van de woning kleiner is. Ook wordt de woning niet parallel aan de weg geplaatst. De oprit van de westelijke woning is daarom korter dan de oostelijke woning. De parkeerplaatsen van de westelijke woning moeten daarom aan de zijkant van de woning passen, bij de oostelijke woning kunnen deze aan de voorzijde van de woning gerealiseerd worden.

Aan de zijkant van de woning is nog een aanbouw gepland in de vorm van een erker. Er wordt echter niet gebouwd tot op de perceelsgrens, het hoofdgebouw zal op een minimale afstand van 2 meter van de grens gebouwd kunnen worden.

De woning zal inderdaad ramen in de zijgevel hebben. Deze hebben door de plaatsing echter geen rechtstreekse inkijk in de woning van reclamant. Tevens voldoet de afstand aan de bepalingen in het burgerlijk wetboek, waarin in artikel 5:50 is opgenomen dat het verboden is om binnen twee meter vanaf de erfgrans ramen/vensters of anders muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben als deze ramen of werken direct uitzicht geven op het naburig erf.

De twee-onder-een-kap woning wordt gerealiseerd aan de westkant van de woning van reclamant. Alleen in de avond zal er mogelijk wat minder sprake zijn van zonlicht, echter zal er geen sprake zijn van onoverkomelijke schaduwwerking, gezien de ligging in het westen. Daarbij komt ook dat er reeds in de huidige situatie bomen aanwezig zijn die dichterbij de perceelsgrens staan en in de avond meer schaduw zullen geven dan de nieuwe woningen.

Verder betreft het een ontwikkeling binnen stedelijk gebied. In basis geldt dat er in stedelijk gebied geen recht bestaat op vrij uitzicht.

Tot slot heeft de gemeente Deventer in de gemeentelijke Omgevingsvisie opgenomen dat er voor initiatieven voor onder andere woningbouw sprake is van een ja-mits benadering. Dit houdt in dat wij als gemeente ons best zullen doen om initiatieven mogelijk te maken, mits de initiatieven haalbaar zijn. Hierbij wordt altijd een belangenafweging gemaakt. Daarbij is onder meer van belang dat deze locatie een locatie in het stedelijk gebied betreft. Zowel vanuit gemeentelijk als provinciaal beleid geldt dat inbreiding de voorkeur heeft boven uitbreiding. In onderhavige situatie geldt dat er behoefte is aan nieuwe woningen en dat deze locatie zich op alle punten goed leent voor woningbouw.

5. Waardevermindering pand/perceel woning 232

Bij het vermoeden dat onroerend goed door een besluit van de gemeente in waarde vermindert 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,-. Door een onafhankelijk adviesbureau zal onderzocht worden of er werkelijk sprake is van schade. Hiervoor wordt de oude planologische situatie vergeleken met de nieuwe planologische situatie. Hierbij wordt rekening gehouden met een normaal maatschappelijk risico. Meer informatie over planschade is te vinden op de website van de gemeente Deventer (Digitaal loket, [Vergoeding aanvragen voor schade door een bestemmingsplan](#)).

Conclusie

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