

## RAADSBESLUIT

**Onderwerp** : Chw Bestemmingsplan Rielerweg ong.  
**Voorstelnummer** : 2021-113  
**Raadstafel d.d.** : 24 november 2021 en 12 januari 2022  
**Raadsvergadering** : 26 januari 2022

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 26 januari 2022

De raad voornoemd,  
de griffier,

A. Kerver

de voorzitter,



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 m<sup>2</sup>. 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 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 o.a. 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.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,  
de secretaris,



M.A. Kossen

de burgemeester,



R.C. König

# 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 Rielierweg. 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 volkstuin, 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<sup>e</sup> 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 Rielierweg. 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 inblik 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 anderszins 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 dicht bij 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.