

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Chw Rielerweg ong.VGBP
Portefeuillehouder : Wethouder Grijzen,
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