

Reactienota zienswijzen

Chw bestemmingsplan  
Jacobus Reviusstraat ong. (naast nr. 7)

Gemeente Deventer  
Maart 2023

## 1. INLEIDING

### Procedure

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 8 maart 2022 besloten het Chw bestemmingsplan Jacobus Reviusstraat ong. (naast nr. 7) als ontwerp ter inzage te leggen. Dit plan heeft van donderdag 17 maart tot en met woensdag 28 april 2022 voor iedereen 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. De zienswijze is ondertekend door meerdere buurtgenoten.

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

### Ontvankelijkheid zienswijzen

De termijn voor het indienen van een zienswijze liep van 17 maart tot en met 28 april 2022. De zienswijze is ingediend op 26 april. De zienswijze is voorzien van alle benodigde gegevens en is daarmee ontvankelijk.

In hoofdstuk 2 is de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van een beantwoording.

### Samenvatting wijzigingen

De zienswijze heeft geleid tot het opnemen van de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan:

#### Planregels

- Artikel 4.3.1 lid d wordt geschrapt

#### Verbeelding

- Plan is aangepast van zeven naar vijf rijwoningen met parkeren op eigen terrein.

#### Toelichting

- Plan is aangepast van zeven naar vijf rijwoningen met parkeren op eigen terrein.

#### Bijlagen:

- Bijgewerkt inrichtingsplan
- Toegevoegde schaduwstudie

### Samenvatting ambtshalve wijzigingen

In hoofdstuk 3. zijn de ambtshalve wijzigingen opgenomen. Dit zijn wijzigingen die niet te maken hebben met de ingediende zienswijze.

## 2. Samenvatting en beantwoording zienswijze

<u>Samenvatting</u>	
De zienswijze is ingediend door een omwonende van het plangebied. De zienswijze is ondertekend door diverse andere omwonenden.	
1.	<i>Parkeren</i>
	<p>Reclamant geeft aan dat het plan tot het realiseren van zeven huurwoningen niet voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Met een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning zouden er 10,5 (11) parkeerplaatsen aangelegd moeten worden op eigen terrein. Het plan waar tegen de reclamant zijn zienswijze heeft ingediend, bestond uit de aanleg van parkeerplaatsen in de openbare ruimte.</p> <p>Reclamant geeft aan dat er in de wijk al een tekort aan parkeerplaatsen is en dat er wordt geparkeerd op de stoep langs het spoor. Het herinrichten van dit gebied door 11 parkeerplaatsen aan te leggen zorgt ervoor dat er mogelijk zelfs minder auto's kunnen parkeren dan er momenteel al regelmatig staan. Er worden met dit plan dus geen nieuwe parkeerplaatsen gecreëerd, eerder wordt er juist parkeerruimte onttrokken aan de wijk. Ook de straten in de nabijheid bieden geen ruimte, ook hier staan met een structurele regelmaat auto's en busjes op de stoep tegen kruispunten aan geparkeerd welke voor gevaarlijke situaties zorgen door het beperkte overzicht in de verkeerssituatie.</p>
2.	<i>Transformatie</i>
	<p>In het ontwerp raadsvoorstel staat dat het huidige leegstaande kantoorpand geschikt is om te transformeren naar zeven nieuwe huurwoningen. In het ontwerp is helemaal geen sprake van het transformeren van het kantoorpand naar zeven huurwoningen. Het huidige pand, een loods, wordt gesloopt waarna er een commerciële herinrichting van het perceel plaatsvindt, de voorgestelde bouwhoogte van 10 meter is dan ook hoger dan het huidige kantoorpand (loods) welke momenteel op het terrein staat. Als gevolg van deze voorgestelde bouwhoogte zullen enkele woningen aan de Borgelerstraat welke met de achtertuin naar het spoor gericht zijn veel minder licht en uitzicht hebben.</p> <p>Daarnaast zal een woning met 3 verdieping (bg met 2 verdiepingen) ook voor extra inkijk zorgen. Tevens biedt het de mogelijkheid van het vergunningvrij plaatsen van een dakkapel aan de achterkant van de 7 woningen nog eens voor extra inkijk.</p> <p>Woningen met een platdak en slechts 1 verdieping, zoals enkele woningen aan de Borgelerstraat (nr 33/35/37) lijken daarom qua transformatie en bouwhoogte beter te matchen met het huidige bouwwerk. Los van de transformatie is er in de wijk regelmaat geluidsoverlast door bewoners van het naast gelegen appartementencomplex. Het geluid wordt gedragen en bij bijna alle oneven woningen aan de Borgelerstraat welke zijn gelegen aan de complexen is dit een aantasting van het wooncomfort. Extra woningen in combinatie met een hogere bouwhoogte dan het huidige bouwwerk zullen dit verergeren.</p>

### Beantwoording

1.	<i>Parkeren</i>
	<p>Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is een parkeeronderzoek uitgevoerd. Uit het parkeeronderzoek bleek dat in de openbare ruimte onvoldoende plek was om het parkeren in de openbare ruimte te voorzien.</p> <p>Het plan is afgeschaald van zeven naar vijf woningen. Voor de woningen in de vrije sector huur geldt op deze locatie een parkeernorm van 1,5 parkeerplek per woning. Er worden vijf woningen gerealiseerd en daarvoor moet de ontwikkelaar voorzien in <math>5 * 1,5 = 7,5</math> (afgerond 8) parkeerplekken. Er worden 8 parkeerplekken op eigen terrein gerealiseerd. Het plan voldoet aan het gemeentelijke parkeerbeleid.</p>

2.	<p><i>Transformatie</i></p> <p><i>Tekstuele correctie</i>  Op 9 februari 2021 heeft het college van B&amp;W de Nota van Uitgangspunten (NvU; versie 21 januari 2021) vastgesteld t.b.v. de ontwikkeling aan de Jacobus Reviusstraat ongenummerd. In de NvU en de bijbehorende collegenota staat duidelijk benoemd dat het gaat om sloop van de bestaande loods en nieuwbouw van 7 rijwoningen.</p> <p>Abusievelijk is hierna het woord 'transformeren' in het ontwerpraadvoorstel terecht te komen. Dit was niet de bedoeling en wordt bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan gecorrigeerd. Daarnaast is het duidelijk op te maken uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan dat het hier gaat om het slopen van de loods en de nieuwbouw van zeven rijwoningen. Dit wordt met het nieuwe plan gewijzigd naar vijf nieuwe rijwoningen.</p> <p><i>Maximale planologische bouwhoogte</i>  De voorgestelde maximale bouwhoogte van 10 meter is een standaard hoogte die stedenbouwkundig passend is in de omgeving. Met een maximale bouwhoogte van 10 meter en een goothoogte van maximaal 6 meter is sprake van een standaard maatvoering voor eengezinswoningen en is vergelijkbaar met de woningen in de omgeving. Aan de initiatiefnemer is deze maatvoering meegegeven als uitgangspunt voor het ontwikkelen van de woningen.</p> <p>Voor de volledigheid merken we op dat de huidige toegestane maximale bouwhoogte 9 meter bedraagt, waarbij het pand plat afgedekt mag worden (bouw- en nokhoogte zijn beide 9 meter). De afstand van het bouwvlak tot de achterperceelsgrens is circa 10 meter, waardoor in de huidige situatie op 10 meter afstand een muur van 9 meter gerealiseerd kan worden. In de nieuwe situatie geldt dat de maximale bouwhoogte van 10 meter op een verdere afstand van de achterperceelsgrens komt te liggen omdat er sprake is van een verplichte schuine afdekking van de woning.</p> <p><i>Inkijk, schaduwwerking en geluiden nabijgelegen appartementencomplex</i>  Inkijk vanaf de nieuwe woningen richting de achtergelegen woningen zal beperkt zijn. In de huidige planologische situatie zou er met een kantoorfunctie ook sprake kunnen zijn van inkijk.</p> <p>In het schuine dakvlak worden geen dakkapellen gerealiseerd. Om de woningen te kunnen voorzien van een duurzame energievoorziening wordt het dakvlak volledig benut voor het aanleggen van zonnepanelen. Deze komen aan de achterzijde. Daarnaast gaat het om huurwoningen en is het niet aannemelijk dat de toekomstige huurders na oplevering nog dakkapellen zullen plaatsen.</p> <p>In het bestemmingsplan is in artikel 4.3.1 onder d van de planregels een binnenplanse afwijking opgenomen de goothoogte aan de achterzijde van het hoofdgebouw te verhogen met ten hoogste 2 m ten behoeve van de realisering van een dakopbouw en/of dakkapel. Aangezien deze mogelijkheid niet gebruikt zal worden, is deze regel uit de planregels verwijderd.</p> <p>De woningen die met de achtertuin grenzen aan het plangebied zullen een ander uitzicht krijgen. Er is in de huidige situatie echter geen sprake van een vrij uitzicht. Planologisch zou er op 10 meter afstand een gebouw van 9 meter hoog met een kantoorfunctie gerealiseerd kunnen worden. In de nieuwe situatie gaat het om woningen, wat een ander uitzicht biedt, maar wij zijn van mening dat het uitzicht hierdoor niet verslechterd. Daarbij merken wij nog op dat in stedelijk gebied geen recht bestaat op vrij uitzicht.</p> <p>De initiatiefnemer heeft een schaduwstudie uitgevoerd, waarin de schaduwwerking van het nieuwbouwplan is gevisualiseerd. Hieruit blijkt dat er slechts beperkte schaduwvorming is op de achtergelegen woningen aan de Borgelerstraat.</p> <p>Tot slot benoemt de reclamant de geluidsoverlast vanuit het nabijgelegen appartementencomplex. In het bestemmingsplan kunnen geen regels worden gesteld, noch onderzoek worden uitgevoerd naar het individuele stemgeluid van bewoners.</p>
----	--

<b>Conclusie</b>
De zienswijze leidt tot enkele aanpassingen in het bestemmingsplan. Het plan is afgeschaald van zeven naar vijf rijwoningen. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost. Daarnaast wordt lid d bij artikel 4.3.1. geschrapt uit de bestemmingsplanregels. Dit lid heeft betrekking op de binnenplanse afwijkingmogelijkheid om een dakkapel te realiseren.
De uitgevoerde onderzoeken zijn bijgevoegd bij het vast te stellen bestemmingsplan.

### 3. **Ambtshalve wijzigingen**

Er zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd die niet te maken hebben met de ingediende zienswijze. Dit zijn de ambtshalve wijzigingen. Het gaat om:

- De voorwaardelijke verplichting voor natuurinclusief bouwen is verplaatst van Bouwregel-16 naar de algemene gebruiksregels in Artikel 7.
- De voorwaardelijke verplichting voor waterberging (artikel 6.2) is verplaatst naar de algemene gebruiksregels in Artikel 7.
- Er is een nieuw stikstofonderzoek (bouw- en gebruiksfase) toegevoegd. Dit had geen verband met de ingediende zienswijze, maar heeft te maken met de uitspraak van de Raad van State over vervallen bouwvrijstelling en het beschikbaar komen van een nieuwe versie van de AERIUS Calculator. Initiatiefnemer is verplicht de meest recente calculator te gebruiken voor het uitvoeren van de stikstofberekening. Het stikstofonderzoek is toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan.