

Reactienota Zienswijzen

Rozengarderweg 28

Gemeente Deventer
Mei 2018

INHOUDSOPGAVE

| | | |
|----------|---|----------|
| 1 | INLEIDING | 3 |
| | 1.1 ZIENSWIJZEN | 3 |
| | 1.2 LEESWIJZER | 3 |
| 2 | ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN | 3 |
| | 2.1 INGEDIENDE ZIENSWIJZEN | 4 |

1 INLEIDING

Zienswijzen

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 19 december 2017 besloten het ontwerpbestemmingsplan Rozengaarderweg 28 als ontwerp ter inzage te leggen. Dit plan heeft van 28 december 2017 tot en met 7 februari 2018 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 zijn drie zienswijzen ingediend.

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

Leeswijzer

Deze reactienota betreft de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Rozengaarderweg 28. Per zienswijze is in deze nota een samenvatting opgenomen met daarbij de beantwoording (*cursief* weergegeven).

2 Zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan

Ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Rozengarderweg 28 heeft ter inzage gelegen van 28 december 2017 tot en met 7 februari 2018. Binnen deze termijn zijn vijf zienswijzen binnen gekomen:

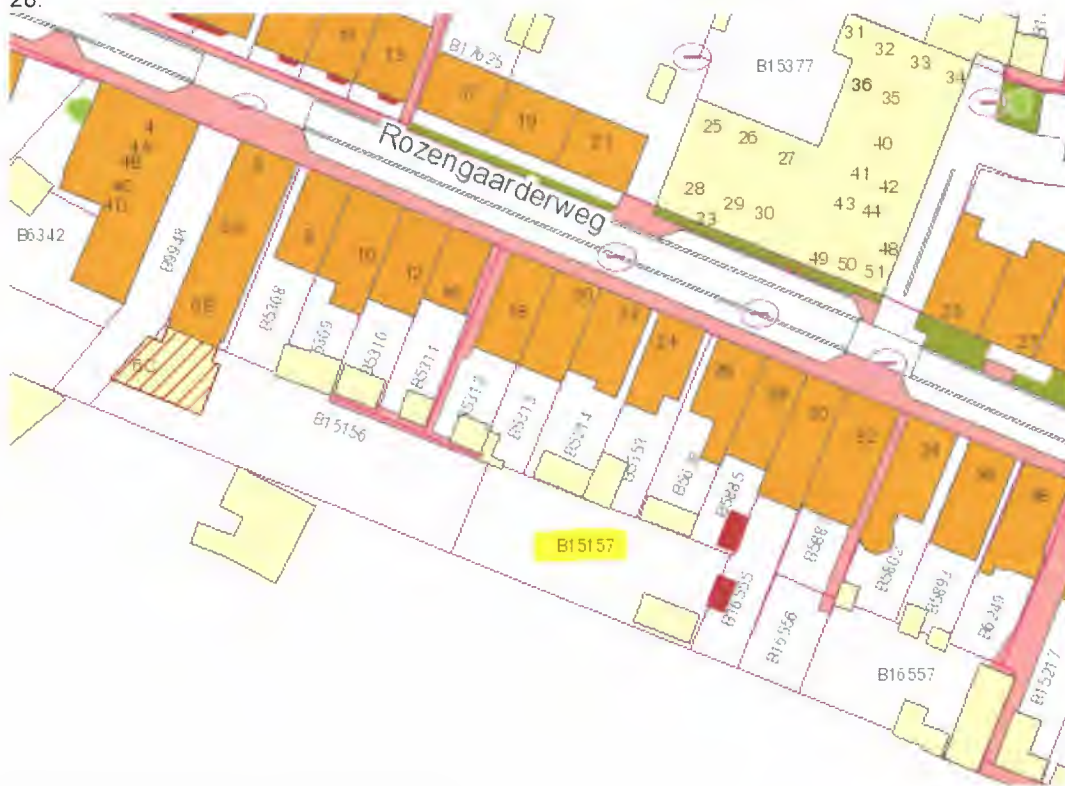
De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en voorzien van alle benodigde gegevens en zijn derhalve ontvankelijk.

Hierna zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording.

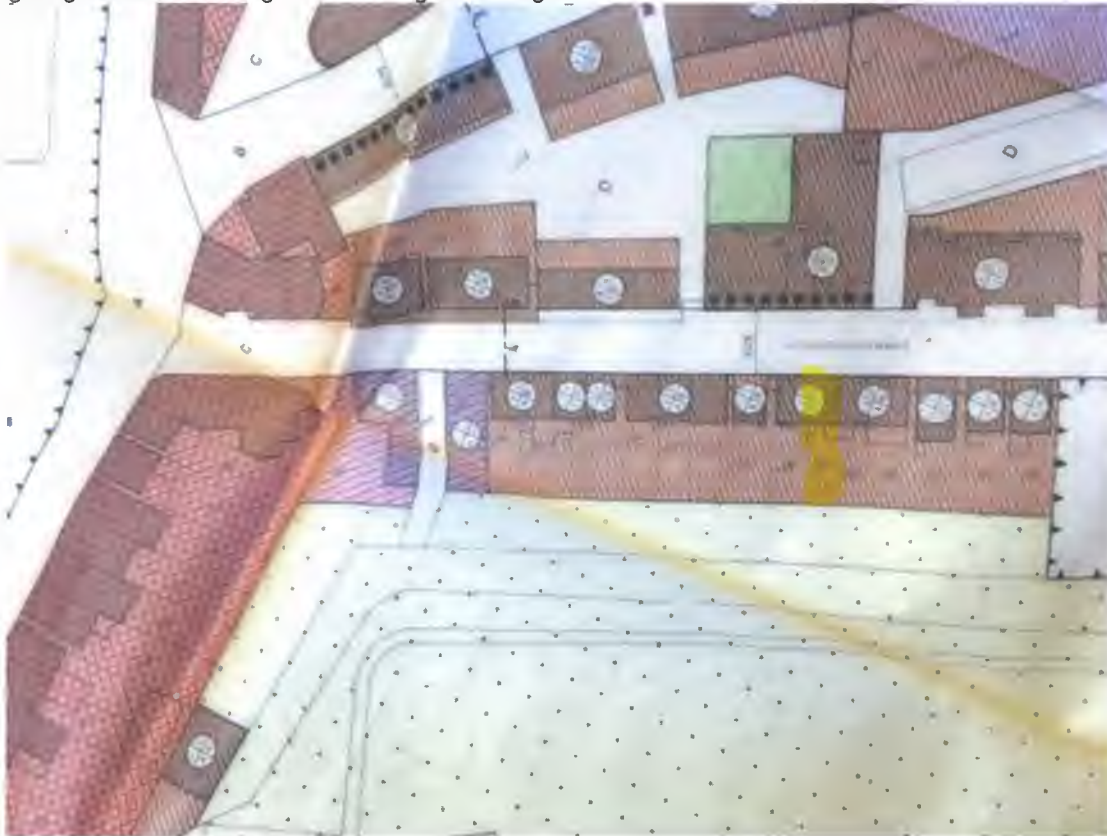
| | |
|------------|------------|
| [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] |

Hieronder een aantal afbeeldingen ter verduidelijking van de situatie.

Het bestemmingsplan gaat over perceel B15157 gelegen ten zuiden van de woning Rozengarderweg 28.



Ter verduidelijking hieronder een afbeelding van het bestemmingsplan Voorstad Oost 1 uit 1984 de geel gearceerde woning is de Rozengaarderweg 28.



Hieronder de uitsnede uit het bestemmingsplan Voorstad-Oost / Rielerenk vastgesteld in 2012. De blauwe druppel geeft het perceel aan.



Reclamant 1 & 2

Samenvatting zienswijze

- a) Reclamant geeft aan dat het gebruik van de gronden in strijd is met het vigerend plan hetgeen tot handhaving moet leiden in plaats van een bestemmingsplanwijziging.
- b) Reclamant geeft aan dat de redenering (het gelijktrekken van de achtergrens van de bestemmingen) in dit bestemmingsplan niet juist is. De tuinen aan de Rozengaarderweg verspringen van oudsher. Ook is het in de onderbouwing van het plan niet meegenomen.
- c) Door deze wijziging van het bestemmingsplan kan er een toename van verharding plaatsvinden. Reclamant geeft aan dat er bij extreme regenbuien sprake is van wateroverlast in de Rozengaarderweg. Door deze wijziging kan dat leiden tot extra belasting van de riolering en dus extra wateroverlast. Dit staat haaks op de noodzaak verharding in steden terug te brengen als gevolg van de klimaatverandering.
- d) Reclamant geeft aan dat het perceel door deze bestemmingsplanwijziging meer bebouwing toelaat dan de vorige bestemming. Door deze nieuwe mogelijkheden is er een afname van het woongenot.
- e) Reclamant geeft aan dat er door deze wijziging een waardedaling ontstaat van de woning.

Beantwoording:

- a) *Met deze aanvraag hebben wij ook geconstateerd dat dit perceel in gebruik is als tuin. We zijn van mening dat er geen ruimtelijke bezwaren zijn voor het gebruik van dit perceel als tuin. Het nieuwe gebruik is onderzocht en er zijn hier geen bezwaren tegen. De naburige percelen zijn in het verleden ook als 'wonen' of 'bedrijf' herbestemd. Deze aanvraag is daarom passend binnen deze ontwikkeling. Daarom werken we mee aan de wijziging van het bestemmingsplan. Handhaving is hier niet aan de orde geweest.*
- b) *De bestemmingsoppervlakte van de bestemming volkstuin is in de loop van de jaren steeds kleiner geworden. De bedrijven en de woningen aan de Rozengaarderweg hebben hier steeds meer van in gebruik genomen. De bestemmingsplannen zijn hier op aangepast. De laatste wijziging is in het vorige bestemmingsplan gewijzigd bij de burens op nummer 30 en 32. Deze lijn wordt met dit bestemmingsplan doorgezet. Deze verschuiving van bestemming is goed te zien in de afbeeldingen van de toelichting in artikel 1.3 geldende bestemmingsplannen. Ter verduidelijking zijn de afbeeldingen uit de toelichting verwerkt in de reactienota.*
- c) *Door deze wijziging van de bestemming is verharding niet uitgesloten. Echter ook binnen de huidige bestemming volkstuin is verharding toegestaan. Het feitelijk gebruik blijft ongewijzigd. Daarnaast geeft de eigenaar van de Rozengaarderweg 28 aan dat het perceel lager ligt dan de woonpercelen aan de Rozengaarderweg. Dus het overtollige water tijdens deze piekmomenten stroomt uit de tuinen naar het perceel en zakt daar de grond in. Deze functie kan gewoon blijven bestaan.
De gemeente Deventer geeft een subsidie voor afgekoppelde daken om het huidige regenwater dat op daken valt af te koppelen van het rioelstelsel en in de bodem te laten infiltreren. Dit kan een oplossing zijn voor het waterprobleem in de Rozengaarderweg.*
- d) *Stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren indien hier bebouwing opgericht wordt. Dat is op naastgelegen percelen ook gebeurd. Ook zien wij niet in dat dit een afname van het woongenot oplevert. Het perceel is omringd door bijgebouwen en schuttingen van burens hierdoor is zicht op de locatie beperkt.*
- e) *Bij het vermoeden dat onroerend goed door een besluit van de gemeente in waarde vermindert bestaat de mogelijkheid om een verzoek in te dienen voor een tegemoetkoming in deze schade. Bij het onderzoeken of er werkelijk sprake is van schade zal de oude planologische situatie vergeleken worden met de nieuwe planologische situatie. Meer informatie over planschade is te vinden op de website van de gemeente Deventer (Digitaal loket, planschade).*

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Reclamant 3

Samenvatting zienswijze

- a) Reclamant wijst erop dat er door de gemeente handhavend opgetreden had moeten worden in plaats van het bestemmingsplan te wijzigen. De tuin van de Rozengaarderweg 28 is in strijd met het bestemmingsplan.
- b) Door de wijziging kan er een toename van verharding ontstaan
- c) Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot;
 - 1. Door de nieuwe bestemming is het mogelijk dat het volledige uitzicht vanuit het perceel van reclamant ontnomen wordt, doordat er nu meer bouwmogelijkheden zijn dan met het oude bestemmingsplan.
 - 2. Daarnaast is het mogelijk om direct aan de woning Rozengaarderweg 28 een grotere uitbouw te realiseren doordat het bebouwingsgebied is vergroot.
- d) Het gelijk trekken met de achtergrens van de woonbestemming is volgens reclamant niet juist. Overige percelen hebben de diepe tuin van oudsher en hebben van oudsher een woonbestemming. Deze percelen zijn ook op 1 kadastraal perceel gelegen.
- e) In de toelichting is er geen overweging te lezen waardoor de bestemming volkstuin moet wijzigen naar wonen, en waardoor de inzichten zijn gewijzigd.
- f) Door het bouwplan is er een beperking van de inval van het zonlicht. Hierdoor kan schade aan beplanting ontstaan. Er wordt gevraagd naar een schaduwtekening van het bouwproject om zo in kaart te brengen in hoeverre de lichtinval kan worden beperkt.
- g) Reclamant geeft aan dat er door deze wijziging van het bestemmingsplan de woning in waarde zal dalen.

Beantwoording:

- a) *Met deze aanvraag hebben wij ook geconstateerd dat dit perceel in gebruik is als tuin. We zijn van mening dat er geen ruimtelijke bezwaren zijn voor het gebruik van dit perceel als tuin. Daarom werken we mee aan de wijziging van het bestemmingsplan. Handhaving is hier niet aan de orde geweest.*
- b) *Zie beantwoording 1&2 antwoord c)*
- c) *De gemeente erkent dit niet.*
 - 1. *Stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren indien hier bebouwing opgericht wordt. Dat is op naastgelegen percelen ook gebeurd. Wij zien niet in dat dit een afname van het woongenot oplevert. Het perceel is omringd met bijgebouwen en schuttingen van burens. Daarnaast zijn er geen bouwplannen op het perceel bekend die ervoor zorgen dat er zicht ontnomen gaat worden.*
 - 2. *Het is de bedoeling van de aanvrager om een uitbouw te realiseren zodat er op de begane grond een levensloopbestendige woning gecreëerd kan worden. Doordat zijn erf groter wordt kan hij hierdoor ook meer bebouwen. Vergunningsvrij kan de eigenaar van Rozengaarderweg 28 een uitbouw realiseren even groot als de burens op nummer 30.*
- d) *De beredenering dat de ander woningen van oudsher deze diepe tuin hebben is niet juist. De kadastrale aanduiding van een perceel is niet relevant. Door de jaren heen is deze achtergrens zo ontstaan. Dit is goed terug te zien op de verschillende afbeeldingen van oudere bestemmingsplannen in de toelichting hoofdstuk 1.3. Naarmate de bestemmingsplannen nieuwer worden, wordt er ook steeds meer grond van bestemming moestuin naar wonen of bedrijven omgezet. De laatste wijziging is doorgevoerd bij de burens op nummer 30 en 32. In het bestemmingsplan Voorstad oost is een duidelijke vergroting van de woonpercelen te zien. Deze lijn wordt met dit bestemmingsplan doorgezet.*
- e) *Er is een wijziging in gebruik waar te nemen in de volkstuin achter de woningen aan de Rozengaarderweg. Stukje bij beetje is er steeds meer grond in gebruik genomen door bedrijven en woningen*
 - *Stedenbouwkundig zien wij geen bezwaren. Het is zo gegroeid en de bestemmingsplannen zijn hier op aangepast.*
 - *Deze wijziging sluit goed aan bij omliggende percelen.*
 - *Het feitelijk gebruik is onderzocht er zijn geen bezwaren tegen de verandering.*
- f) *Ofschoon wel duidelijk is dat het de bedoeling is om een uitbouw aan het perceel te maken, is er nog geen concreet bouwplan bekend. Voor zover bekend zal dat in 1 bouwlaag zijn. Vanaf de achtergevel kan er vergunningsvrij 5 meter naar achteren worden gebouwd. Dat is gelijk aan de uitbouw op het perceel Rozengaarderweg 30. Daardoor kan in redelijkheid worden gesteld dat er geen of nauwelijks schaduwwerking mag worden verwacht. Overigens zijn de tuinen op het zuiden gelegen en zal er weinig schade aan beplanting ontstaan.*

- g) *Zie beantwoording reclamant 1&2 onder e.*

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Reclamant 4

Samenvatting zienswijze

- a) Reclamant geeft aan dat er door de toename van de oppervlakte van de woonbestemming, de uitbreidingsmogelijkheden ook toe nemen. Dit levert nadelige gevolgen op voor de omwonenden;
- 1) dit zorgt voor schaduwwerking;
 - 2) inbreuk van de privacy en beperking van het uitzicht;
 - 3) waardedaling van de woningen;
 - 4) dat er door de bestemmingswijziging meer gebruik gemaakt gaat worden van het te verlenen recht van overpad.
- b) Het ontwerp is in strijd met artikel 3.1 van de Wro er is geen goede ruimtelijke onderbouwing;
- 1) de ruimtelijke uitstraling van de wijziging is onvoldoende onderbouwd;
 - 2) er is geen rekening gehouden met de nieuwe bouwmogelijkheden;
 - 3) er is geen rekening gehouden met de afwatering van de percelen.

Beantwoording:

- a) *Stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren indien hier bebouwing opgericht wordt.*
- 1) *Zie beantwoording 1&2 onder f*
 - 2) *De tuinen zijn op dit moment dusdanig afgeschermd met schuren en schuttingen dat er weinig zicht is op de locatie. Door deze wijziging van de bestemming zal er op zich geen extra inbreuk van de privacy ontstaan. Om dezelfde reden zien wij niet in dat dit een afname van het woongenot oplevert.*
 - 3) *Zie beantwoording reclamant 1&2 onder e.*
 - 4) *Los van het feit dat een recht van overpad niet in een bestemmingsplan wordt geregeld, laat het bestemmingsplan geen nieuwe functies toe. In die zin kan ook niet worden verwacht dat er een toename van het gebruik van het recht van overpad ontstaan.*
- b) *In de toelichting is deze voorgenomen wijziging onderbouwd, het plan past binnen de geldende beleidskaders en daarnaast zijn er geen milieubelemmeringen;*
- 1) *Er zijn geen ruimtelijke bezwaren voor het gebruik van dit perceel als tuin. Daarom wordt meegewerkt aan de wijziging van het bestemmingsplan.*
 - 2) *Stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren indien hier bebouwing opgericht wordt. Ook zien wij niet in dat dit een afname van het woongenot oplevert. Het perceel is omringd met bijgebouwen en schuttingen van burens. Het is de bedoeling van de aanvrager om een uitbouw te realiseren aan de woning zodat er op de begane grond een levensloopbestendige woning gecreëerd kan worden. Doordat zijn erf groter wordt kan hij hierdoor ook meer bebouwen. Vergunningsvrij kan de eigenaar van Rozengaarderweg 28 een uitbouw realiseren van 5 meter vanaf de oorspronkelijke achtergevel, ongeveer even diep als de uitbouw van de burens op nummer 30.*
 - 3) *Zie beantwoording 1&2 antwoord c.*

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Reclamant 5

Samenvatting zienswijze

- a) Reclamant geeft aan dat er door de toename van de woonbestemming de uitbreidingsmogelijkheden qua bebouwing toenemen.
- b) Dit perceel komt niet in aanmerking om te wijzigen naar de bestemming 'wonen' doordat dit perceel haaks staat op het woonperceel, in vergelijking met andere percelen.
- c) Er zijn geen problemen met het huidige gebruik en het huidige gebruik past binnen de bestemming volkstuin-recreatie.

- d) Er zijn geen handhavingsverzoeken geweest waardoor het gebruik zou moeten wijzigen;
- e) De bewoner van Rozengaarderweg 28 geeft in de huidige situatie veel overlast.
- f) De reden van de voorgenomen wijziging is de wens van de eigenaar van Rozengaarderweg 28 om meer uitbouwmogelijkheden te realiseren. Het perceel wordt groter en daardoor worden de bouwmogelijkheden ook groter.
- g) Nadelen van deze extra bouwmogelijkheden zijn;
 - 1) Extra schaduw, Vermindering van uitzicht, Vermindering van privacy.
 - 2) Mogelijkheid tot meer kamerverhuur.
 - 3) Diepte van de uitbouw staat in geen verhouding tot omliggende woningen/uitbouwen. Bij ongelijkmatige uitbouwmogelijkheden neemt naar verwachting de geluidsoverlast van de trein toe door weerkaatsing van het geluid.
 - 4) Bij volledige uitbouw verplaatst de overlast die de bewoners veroorzaken naar het andere perceel.
 - 5) Verlegging van het recht van overpad in de tuinen van de Rozengaarderweg 30 en 32, waardoor de bewoner van 28 op een dieper punt de tuin in komt en over een grotere lengte door de tuin moet lopen. Ook verwacht reclamant een toename van het gebruik van het recht van overpad door de extra bouwmogelijkheden en het eventueel te plaatsen zorgwoning.
 - 6) Waardevermindering van de woningen.
 - 7) Toename van wateroverlast in de straat bij hevige regen door de extra verharding.

Beantwoording:

- a) *Stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren indien hier bebouwing opgericht wordt. Het overgrote deel van de volkstuin is in het bezit van NS Vastgoed B.V. De andere percelen die in bezit zijn van bewoners worden omgezet naar wonen en bedrijven.*
- b) *De ligging en omvang sluit aan bij de verkaveling aan de achterzijde van de Rozengaarderweg. Dit soort verkaveling zie je vaak in stedelijk gebied in oudere woonwijken.*
- c) *De aanvraag komt van de eigenaar van de grond die een ander gebruik beoogt. Dit nieuwe gebruik is beoordeeld. Tegen de voorgenomen wijziging hebben wij geen bezwaren.*
- d) *Zie beantwoording reclamant 1 & 2 onder a.*
- e) *Het is vervelend dat reclamant dit zo ervaart maar de aangegeven overlast staat buiten dit bestemmingsplan.*
- f) *Zie ook beantwoording reclamant 1 & 2 onder d, en ook de beantwoording van reclamant 3 onder c; Stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren indien hier bebouwing opgericht wordt. Het perceel is omgeven door schuren en schuttingen en is niet zichtbaar vanaf openbaar gebied. De verkaveling past goed bij de gegroeide structuur in deze wijk.*
- g) *Nadelige gevolgen*
 - 1) *We weten dat de bewoner van Rozengaarderweg 28 plannen heeft om de woning vergunningsvrij uit te bouwen. Stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren indien hier bebouwing opgericht wordt. Ook zien wij niet in dat dit een afname van het woongenot oplevert. Het perceel is omringd door bijgebouwen en schuttingen van buren waardoor het zicht op de locatie beperkt is. Wij zien daardoor niet in hoe deze wijziging gevolgen heeft voor de privacy. Door deze wijziging is er voor de bewoner op de Rozengaarderweg 28 de mogelijkheid om een vergunningsvrije uitbouw te realiseren even groot als die van de buurman op nummer 30. De woning kan vergunningsvrij uitgebouwd worden tot 5 meter achter de oorspronkelijke achtergevel.*
 - 2) *Kamerverhuur is op dit adres niet aan de orde. In de gemeente Deventer is er beleid dat indien er kamerverhuur plaatsvindt er een omzettingsvergunning nodig is voor het verhuren van kamers. Er loopt geen aanvraag voor kamerverhuur op het adres Rozengaarderweg 28. Het kamerverhuurbeleid zorgt ervoor dat er per postcode gebied niet meer kamerverhuur kan plaatsvinden dan 7,5% van de adressen. Door dit bestemmingsplan neemt het aantal adressen niet toe in de Rozengaarderweg dus de kans op een kamerverhuurpand blijft ongewijzigd;*
 - 3) *De woning kan door deze bestemmingsplanwijziging vergunningsvrij uitgebouwd worden tot 5 meter van de oorspronkelijke achtergevel, ongeveer even ver als de uitbouw van de naastgelegen woning op nummer 30. De huidige situatie is er sprake van ongelijke uitbouwmogelijkheden. Dit neemt niet toe of af door deze wijziging.*
 - 4) *Het is vervelend dat reclamant dit zo ervaart maar de aangegeven overlast staat buiten dit bestemmingsplan.*

- 5) *Recht van overpad wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan laat geen nieuwe functies toe die extra verkeer met zich mee brengen. Hierdoor zal er ook geen toename van het gebruik van het recht van overpad ontstaan. Een verlegging ervan is niet aan de orde. Van een eventuele zorgwoning zijn geen plannen bekend.*
- 6) *Zie beantwoording reclamant 1&2 onder e.*
- 7) *Zie beantwoording 1&2 onder c.*

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.