

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Reactienota zienswijzen en gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Chw Jacobus Reviusstraat ong. (naast nr. 7)

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 25-04-2023
Notanummer	: 2023-101
Datum	: 25-04-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: [2023] Reactienota zienswijzen Jacobus Reviusstraat ong. (naast nr. 7).docx, Link naar het digitale bestemmingsplan Jacobus Reviusstraat ong. (naast nr. 7).docx

### Parafering

<li>18-04-2023: Wethouder</li><li>19-04-2023: Teammanager Beleid</li>

### Agendering

\* 19-04-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

\* 20-04-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

### Definitieve akkoord

26-04-2023

B & W d.d.: 25-04-2023

### Besluit

1. In te stemmen met de Reactienota zienswijzen
2. De raad voor te stellen om het bestemmingsplan Chw Jacobus Reviusstraat ong. (naast nr. 7) gewijzigd vast te stellen
3. Het raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit vast te stellen
4. De stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken.

### Inleiding

De locatie Jacobus Reviusstraat is gelegen parallel aan de spoorlijn Zwolle-Deventer in de Zwolse Wijk. In de huidige situatie is het plangebied bestemd als 'Kantoor', maar het pand is al enige jaren niet meer in actief gebruik. Initiatiefnemer is voornemens om de huidige bebouwing te slopen en hiervoor in plaats vijf rijwoningen te realiseren voor het middeldure huursegment. Het plangebied is gelegen tussen huisnummer 7 en het Revihüs, een kleinschalig appartementencomplex van zeventien woningen.

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt de realisatie van vijf rijwoningen in het plangebied mogelijk gemaakt inclusief de inrichting van de openbare ruimte. In het ontwerpbestemmingsplan was sprake van zeven rijwoningen. Dit is naar aanleiding van de zienswijze aangepast.

De documenten hebben in ontwerp ter inzage gelegen van 17 maart tot en met 28 april 2022. In deze periode is één zienswijze ingediend. Deze is door diverse

buurtgenoten ondertekend. Deze is samengevat en beantwoord in een Reactienota Zienswijzen. Naar aanleiding van de zienswijze adviseren wij u om de raad te verzoeken het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Juridisch-planologisch mogelijk maken van vijf nieuwe rijwoningen aan de Jacobus Reviusstraat in Deventer

### **Kader**

- \* Wet ruimtelijke ordening,
- \* Algemene wet bestuursrecht,
- \* Crisis- en herstelwet,
- \* anterieure overeenkomst en de Nota van Uitgangspunten voor de Jacobus Reviusstraat.

Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.Chw026.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**

Participatie met de buurt

De initiatiefnemer heeft op 15 januari 2020 een plan gepresenteerd aan de buurt met een appartementencomplex bestaande uit 14 appartementen. De buurt maakte zich zorgen over het aantal woningen, het verharde binnenterrein en de balkons op de verdieping aan de achterzijde. Na deze avond, is door de initiatiefnemers besloten de plannen te wijzigen naar grondgebonden woningen met tuinen op het binnenterrein. Hiermee is er gehoor gegeven aan de wens vanuit de buurt om minder wooneenheden te realiseren, meer vergroening van het achterterrein te creëren en woningen te realiseren welke voor langere tijd bewoond zullen gaan worden.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend op het aspect parkeren en op het gebruik van het woord transformatie. De zienswijze is ondertekend door meerdere buurtbewoners. Naar aanleiding van de zienswijze heeft de ontwikkelaar het plan aangepast van zeven naar vijf rijwoningen. Hierdoor kon het parkeren op eigen terrein worden opgelost. De ontwikkelaar heeft op dinsdag 24 januari 2023 het plan voorgelegd aan de buurt. Op deze avond zijn meerdere bewoners langsgekomen en hebben zij hun vragen gesteld. De aanwezige burens gaven te kennen tevreden te zijn met de aanpassingen en geen bezwaar meer te hebben tegen de ontwikkeling.

Vooroverleg met ketenpartners

Er is contact geweest met de vooroverlegpartners het Waterschap Drents Overijsselse Delta, ProRail en de provincie Overijssel. De drie partijen stemden in met het ontwerpbestemmingsplan en hebben hier geen zienswijze op ingediend. De Omgevingsdienst IJsselland heeft in een eerder stadium alle milieuonderzoeken beoordeeld en goed bevonden. Daarnaast heeft zij het bodemsaneringsplan beoordeeld, goed bevonden en hiervoor een beschikking afgegeven.

Het vervolgproces

Het vast te stellen bestemmingsplan met bijbehorende stukken ligt gedurende zes weken ter inzage. Een ieder wordt hierbij in de gelegenheid gesteld om in beroep te gaan tegen de vaststelling bij de Raad van State.

### **Argumenten voor en tegen**

in te stemmen met de reactienota zienswijzen en het raadsvoorstel en het ontwerp-besluit vast te stellen

Het plan met maximaal 5 nieuwe huurwoningen past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Aangezien met het bestemmingsplan 5 wooneenheden worden toegevoegd en er in Deventer behoefte is aan deze woningen, is het wel gewenst het plan te realiseren.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend. De zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze is samengevat en beantwoord in de 'reactienota zienswijzen Chw Jacobus Reviusstaat ong. (naast nr. 7)'.

Naar aanleiding van de zienswijze is het plan aangepast. Er worden vijf, in plaats van zeven, rijwoningen gerealiseerd. Daardoor kan de ontwikkelaar de parkeerbehoefte van de woningen op eigen terrein voorzien en hoeven er geen parkeerplekken in de openbare ruimte worden aangelegd. Daarnaast wordt er tegemoet gekomen aan de zorgen van buurtbewoners over inzicht op hun perceel. 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. Tot slot gaat het om huurwoningen en is het niet aannemelijk dat de toekomstige huurders na oplevering de zonnepanelen zullen verwijderen en zelf nog dakkapellen zullen plaatsen.

het aspect flora en fauna is afgestemd met de gemeentelijke ecooloog

De ecooloog van de gemeente heeft ingestemd met de voorliggende quickscan flora en fauna. Tevens zijn de in het plan voorziene maatregelen (in het kader van Natuurinclusief Bouwen) afgestemd met en goedgekeurd door de gemeentelijke ecooloog. Het gaat om dakpannen voor (huis)mussen en doorgangen voor egels. Natuurinclusief bouwen is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Dat betekent dat de initiatiefnemer verplicht is om deze maatregelen uit te voeren als onderdeel van de omgevingsvergunning.

de gemeenteraad te verzoeken het Chw bestemmingsplan gewijzigd 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**

Na instemming met de reactienota door het college worden de indieners van de zienswijzen hier schriftelijk van op de hoogte gesteld. Vervolgens krijgen de indieners van de zienswijzen de mogelijkheid om hun zienswijze toe te lichten in de gemeenteraad middels een raadstafel.

Na het vaststellen van het bestemmingsplan door de raad vindt publicatie plaats van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan met bijbehorende stukken en wordt het voor 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode is er de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daags na afloop van deze periode treedt het in werking.

### **Aanpak en uitvoering**

Op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt vormt het plan het kader voor de aan te vragen omgevingsvergunningen voor het bouwen van de nieuwe woningen.

## RAADSVOORSTEL

Onderwerp	:	Reactienota zienswijzen en gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Chw Jacobus Reviusstraat ong. (naast nr. 7)
Portefeuillehouder	:	Wethouder Grijzen,
Voorstelnummer	:	2023-101
Datum B en W besluit	:	25-04-2023
Team	:	DEV-PRO

### Inleiding

De locatie Jacobus Reviusstraat is gelegen parallel aan de spoorlijn Zwolle-Deventer in de Zwolse Wijk. In de huidige situatie is het plangebied bestemd als 'Kantoor', maar het pand is al enige jaren niet meer in actief gebruik. Initiatiefnemer is voornemens om de huidige bebouwing te slopen en hiervoor in plaats vijf rijwoningen te realiseren voor het middeldure huursegment. Het plangebied is gelegen tussen huisnummer 7 en het Revihüs, een kleinschalig appartementencomplex van zeventien woningen.

Met het bestemmingsplan wordt de realisatie van vijf rijwoningen in het plangebied mogelijk gemaakt inclusief de inrichting van de openbare ruimte. In het ontwerpbestemmingsplan was sprake van zeven rijwoningen. Dit is naar aanleiding van de zienswijze aangepast.

De documenten hebben in ontwerp ter inzage gelegen van 17 maart tot en met 28 april 2022. In deze periode is één zienswijze ingediend. Deze is door diverse buurtgenoten ondertekend. Deze is samengevat en beantwoord in een Reactienota Zienswijzen. Naar aanleiding van de zienswijze adviseren wij u het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

### Raadsvoorstel

1. De Reactienota zienswijzen vast te stellen
2. Het Crisis- en herstelwetbestemmingsplan 'Jacobus Reviusstraat ong. (naast nr. 7)' gewijzigd vast te stellen
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden reeds anderszins verzekerd is
4. De bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan

### Kern raadsvoorstel

Met het vaststellen van het 'Chw bestemmingsplan Jacobus Reviusstraat ong. (naast nr. 7)' ontstaat de juridisch-planologische basis om uitvoering te geven aan de ontwikkeling van deze locatie voor 5 nieuwe woningen.

### Beoogd resultaat

Juridisch-planologisch mogelijk maken van vijf nieuwe rijwoningen aan de Jacobus Reviusstraat in Deventer

### Kader

- \* Wet ruimtelijke ordening,
- \* Algemene wet bestuursrecht,
- \* Crisis- en herstelwet,
- \* anterieure overeenkomst en de Nota van Uitgangspunten voor de Jacobus Reviusstraat.

Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat

in het GML-bestand NL.IMRO.0150.Chw026.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**

2.1: Het Chw bestemmingsplan Jacobus Reviusstraat ong. (naast nr. 7) gewijzigd vast te stellen

Het plan met maximaal 5 nieuwe huurwoningen past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Aangezien met het bestemmingsplan 5 wooneenheden worden toegevoegd en er in Deventer behoefte is aan deze woningen, is het wel gewenst het plan te realiseren.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend. De zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze is samengevat en beantwoord in de 'reactienota zienswijzen Chw Jacobus Reviusstaat ong. (naast nr. 7)'.

Naar aanleiding van de zienswijze is het plan aangepast. Er worden vijf, in plaats van zeven, rijwoningen gerealiseerd. Daardoor kan de ontwikkelaar de parkeerbehoefte van de woningen op eigen terrein voorzien en hoeven er geen parkeerplekken in de openbare ruimte worden aangelegd. Daarnaast wordt er tegemoet gekomen aan de zorgen van buurtbewoners over inkijk op hun perceel. 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. Tot slot gaat het om huurwoningen en is het niet aannemelijk dat de toekomstige huurders na oplevering de zonnepanelen zullen verwijderen en zelf nog dakkapellen zullen plaatsen.

2.2: het aspect flora en fauna is afgestemd met de stadsecoloog

De ecooloog van de gemeente heeft ingestemd met de voorliggende quickscan flora en fauna. Tevens zijn de in het plan voorziene maatregelen (in het kader van Natuurinclusief Bouwen) afgestemd met en goedgekeurd door de gemeentelijke ecooloog. Het gaat om dakpannen voor (huis)mussen en doorgangen voor egels. Natuurinclusief bouwen is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Dat betekent dat de initiatiefnemer verplicht is om deze maatregelen uit te voeren als onderdeel van de omgevingsvergunning.

## **Betrokken partijen en participatie**

Participatie met de buurt

De initiatiefnemer heeft op 15 januari 2020 een plan gepresenteerd aan de buurt met een appartementencomplex bestaande uit 14 appartementen. De buurt maakte zich zorgen over het aantal woningen, het verharde binnenterrein en de balkons op de verdieping aan de achterzijde. Na deze avond, is door de initiatiefnemers besloten de plannen te wijzigen naar grondgebonden woningen met tuinen op het binnenterrein. Hiermee is er gehoor gegeven aan de wens vanuit de buurt om minder wooneenheden te realiseren, meer vergroening van het achterterrein te creëren en woningen te realiseren welke voor langere tijd bewoond zullen gaan worden.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend op het aspect parkeren en op het gebruik van het woord transformatie. De zienswijze is ondertekend door meerdere buurtbewoners. Naar aanleiding van de zienswijze heeft de ontwikkelaar het plan aangepast van zeven naar vijf rijwoningen. Hierdoor kon het parkeren op eigen terrein worden opgelost. De ontwikkelaar heeft op dinsdag 24 januari 2023 het plan voorgelegd aan de buurt. Op deze avond zijn meerdere

bewoners langsgesproken en hebben zij hun vragen gesteld. De aanwezige burens gaven te kennen tevreden te zijn met de aanpassingen en geen bezwaar meer te hebben tegen de ontwikkeling.

#### Vooroverleg met ketenpartners

Er is contact geweest met de vooroverlegpartners het Waterschap Drents Overijsselse Delta, ProRail en de provincie Overijssel. De drie partijen stemden in met het ontwerpbestemmingsplan en hebben hier geen zienswijze op ingediend. De Omgevingsdienst IJsselland heeft in een eerder stadium alle milieuonderzoeken beoordeeld en goed bevonden. Daarnaast heeft zij het bodemsaneringsplan beoordeeld, goed bevonden en hiervoor een beschikking afgegeven.

#### Het vervolgproces

Het vast te stellen bestemmingsplan met bijbehorende stukken ligt gedurende zes weken ter inzage. Een ieder wordt hierbij in de gelegenheid gesteld om in beroep te gaan tegen de vaststelling bij de Raad van State.

#### **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**

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,  
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



R.C. König

## RAADSBESLUIT

Onderwerp : Reactienota zienswijzen en gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Chw  
Jacobus Reviusstraat ong. (naast nr. 7)  
Voorstelnummer : 2023-101  
Raadstafel d.d. :  
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25-04-2023, nummer 2023-101

### BESLUIT

1. De Reactienota zienswijzen vast te stellen
2. Het Crisis- en herstelwetbestemmingsplan 'Jacobus Reviusstraat ong. (naast nr. 7)' gewijzigd vast te stellen
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden reeds anderszins verzekerd is
4. De bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,  
de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König



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 afwijkmogelijkheid 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.

**Link naar het digitale bestemmingsplan**

het bestemmingsplan 'Chw Jacobus Reviusstraat ong. (naast nr. 7)' met identificatienummer NL.IMRO.0150.Chw026-VG01 van de gemeente Deventer is via de volgende link te raadplegen:

<https://deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150Chw026-VG01>