

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Vaststellen TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c Prinses Beatrixweg 8

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 29-10-2024
Notanummer	: 2024-812
Datum	: 29-10-2024
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: Besluit vaststelling TAM omgevingsplan Prinses Beatrixweg 8.docx, Digitale verwijzing vast te stellen TAM omgevingsplan Prinses Beatrixweg 8.docx, Reactienota zienswijzen TAM-omgevingsplan Prinses Beatrixweg 8.docx, Samenvatting participatie.pdf

Parafering

21-10-2024: Wethouder23-10-2024: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Agendering

* 23-10-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

29-10-2024

B & W d.d.: 29-10-2024

Besluit

1. In te stemmen met de 'Reactienota zienswijzen TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c Prinses Beatrixweg 8'
2. Het TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22c Prinses Beatrixweg 8' gewijzigd vast te stellen
3. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

Voor de voormalige De Paraboolpanden op de locatie Prinses Beatrixweg 8 in Schalkhaar is een plan ontwikkeld voor de realisatie van 8 levensloopbestendige woningen (één laag met kap) en 4 twee-onder-één-kap woningen (twee lagen met kap) welke geschikt te maken zijn als levensloopbestendige woningen. Deze optie wordt bij de verkoop aangeboden, waarbij, ook als van deze optie geen gebruik wordt gemaakt, de woningen zo vormgegeven zijn dat ze in de toekomst eenvoudig geschikt te maken zijn als levensloopbestendig.

Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, moet het omgevingsplan worden herzien. Op 11 juni 2024 heeft uw college ingestemd met het ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c Prinses Beatrixweg 8. Het TAM-IMRO omgevingsplan is een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) dat in de beginperiode van de Omgevingswet gebruikt kan worden omdat de softwareleverancier nog niet in staat is om een omgevingsplan in de standaarden van de Omgevingswet (STOP/TPOD) te wijzigen. Kort gezegd houdt TAM-IMRO omgevingsplan in dat de oude IMRO-standaard

(van een bestemmingsplan) tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet (nieuw juridisch kader, oude techniek). Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen van donderdag 20 juni 2024 tot en met donderdag 1 augustus 2024.

Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de reactienota zienswijze die als bijlage bij dit voorstel is gevoegd. De zienswijzen hebben geleid tot een aantal (kleine) aanpassingen. De volgende stap is in te stemmen met de reactienota zienswijze en ten slotte het vaststellen van het TAM-omgevingsplan door uw college. Gelet op het Delegatiebesluit Omgevingsplan Deventer van de gemeenteraad van 20 december 2023 bent u voor deze wijziging omgevingsplan het bevoegd gezag omdat het plan niet in strijd is met de door de raad vastgestelde beleid (omgevingsvisie). Omdat dit de eerste wijziging omgevingsplan is, is een raadsmededeling opgesteld om de raad op de hoogte te stellen van dit besluit.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een passende invulling geven aan een vrijkomende locatie in het dorp Schalkhaar. Met de voorgestane herontwikkeling, de bouw van 12 grondgebonden woningen, wordt een kwalitatieve en kwantitatieve toevoeging gedaan aan dit deel van Deventer die past bij de huidige markt en de locatie. De behoefte aan deze woningen is groot. De inzet is om door deze ontwikkeling van woningen positieve effecten te bereiken voor het dorp en de directe omgeving.

Kader

Omgevingswet, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017, de anterieure overeenkomst met betrekking tot het plan (nota 2024-187).

Het TAM-Omgevingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.TAM003-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

Omwonenden

NIBU Ontwikkeling B.V. heeft voor de totstandkoming van het voorliggende plan een participatietraject doorlopen. Tijdens een eerste inloopavond zijn de eerste beelden gedeeld met de circa 50 aanwezige buurtbewoners. Tijdens de avond en een aantal daarop volgende 'individuele keukentafelgesprekken' was er ruimte om te reageren op de plannen en suggesties voor bijstelling te doen. NIBU Ontwikkeling B.V. heeft een aantal suggesties overgenomen en verwerkt. Het plan en specifiek de op verzoek doorgevoerde wijzigingen, zijn door NIBU Ontwikkeling B.V. tijdens een tweede inloopbijeenkomst op 30 januari jl. (circa 50 aanwezigen) gepresenteerd en toegelicht. De aanwezigen waren voor het overgrote deel positief over de plannen en de doorgevoerde aanpassingen. Enkele bewoners van de Prins Willem Alexanderweg hadden moeite met de gewijzigde parkeersituatie langs de Prinses Beatrixweg en zien liever het haaks parkeren terug. Tijdens de avond is de keuze voor deze wijziging toegelicht (in de omgeving vindt al het parkeren in de openbare ruimte plaats via langsparkeren, daar is aansluiting bij gezocht) en welke in overeenstemming is met het gemeentelijke beleid. Op basis van deze inloopbijeenkomst kan worden geconcludeerd dat het overgrote deel van de buurt zich kan vinden in het gepresenteerde plan en dat deze op draagvlak uit de

omgeving kan rekenen. Er was geen aanleiding het plan aan te passen n.a.v. de bijeenkomst. Een samenvatting van het verslag van het doorlopen participatietraject is als bijlage bij de nota gevoegd.

Provincie / waterschap

De provincie heeft aangegeven dat het initiatief past in hun ruimtelijk beleid. Er is dan ook geen aanleiding voor een zienswijze. Het plan is aan het waterschap Drents Overijsselse Delta voorgelegd door middel van het invullen van de digitale watertoets. Het waterschap heeft een positief advies uitgebracht.

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

Besluitpunt 1 en 2: in te stemmen met de reactienota en het TAM-omgevingsplan gewijzigd vast te stellen

Omdat de huidige bebouwing op het perceel Prinses Beatrixweg 8 in Schalkhaar een verouderd karakter heeft, is gezocht naar een nieuwe passende en toekomstbestendige invulling. Gelet op de heersende woonfunctie van de omgeving is deze gevonden in een woningbouwontwikkeling in de vorm van maximaal 12 grondgebonden woningen met een dorps woonmilieu. Uitgangspunt daarbij is dat de woningen een levensloopbestendig karakter (kunnen) krijgen. Dit woningbouwprogramma is na diverse bestuurlijke vooroverleggen tot stand gekomen. Daarbij is overeengekomen om voor deze doelgroep op deze locatie geen afspraken te maken over prijscategorieën, mede vanwege de samenhang met andere locaties die NIBU Ontwikkeling B.V. in Schalkhaar gaat realiseren. Door de realisatie van deze woningen gaat de ontwikkeling een kwalitatieve toevoeging vormen aan de woningvoorraad in dit deel van Deventer en zorgt voor doorstroming op de woningmarkt.

Aan de Prins Willem-Alexanderweg wordt de rooilijn gevolgd (inclusief de hoekverdraaiing). De bestaande bomen worden indien mogelijk ingepast in het ontwerp. Door daar waar mogelijk de bomen te handhaven en aan te planten, sluit het groene karakter aan bij deze weg. Ook wordt er aangesloten op de omliggende woningen door woningen met twee bouwlagen en kap te realiseren. Door de bestaande rooilijn te volgen, krijgen de woningen een terug liggend karakter en is er ruimte om groene voortuinen te realiseren met brede oprit.

Aan de Prinses Beatrixweg zijn meerdere levensloopbestendige woningen (één laag met kap) gesitueerd. Ook hier krijgt de bebouwing een terug liggende positie met mogelijkheid tot groene voortuinen, het realiseren van een kleine groenzone voor de rijwoningen en een dubbele oprit bij de twee-onder-één-kapwoningen.

Tot slot wordt aan de Prinses Ireneweg het bermprofiel met de bestaande hoge haag en bomenreeks behouden. Tevens bevindt zich hier een cluster van bestaande volwassen bomen die in de ontwikkeling wordt ingepast. Achter deze bomen is ruimte om nog twee-onder-één-kapwoningen te realiseren in een soort hof-vorm. Deze woningen zullen bestaan uit één laag met kap. Een gezamenlijke oprit verbindt beide woningen met de bestaande wegenstructuur.

Parkeren wordt zoveel mogelijk gerealiseerd op eigen terrein van de woningen, maar het profiel van de Prinses Beatrixweg biedt tevens de mogelijkheid tot enkele langspaarkeerplekken dat aansluit op de omgeving. Door de groene inrichting en het behoud van de bestaande bomen, wordt een klimaatadaptief plan gerealiseerd waarin rekening is gehouden met wateroverlast en hitte. Daarnaast worden de woningen gasloos ontwikkeld en zullen ze voldoen aan de nieuwste

BENG-normen.

Op basis van het geldende planologisch regime zijn de beoogde woningen niet mogelijk. Een herziening van het omgevingsplan is noodzakelijk.

Uit nader onderzoek blijkt dat milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. Het voorgenomen plan verdraagt zich met het rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid. Verder gaat de ontwikkeling niet gepaard met significante milieugevolgen, gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omliggende functies of de gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven. De gemeentelijke ecoloog heeft ingestemd met de resultaten van het uitgevoerde ecologische onderzoek. Natuurinclusief bouwen is als keuzemenu via een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels. Vanuit het aspect ecologie zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het omgevingsplan.

Gelet hierop kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In de toekomstige situatie zal sprake zijn van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en wordt voorzien in een maatschappelijke behoefte.

Procedure

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de 'Reactienota zienswijzen TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c Prinses Beatrixweg 8'. De zienswijzen zijn ontvankelijk. Naar aanleiding van de zienswijzen is een aantal wijzigingen in het TAM-omgevingsplan aangebracht. Tevens zijn er ambtelijke wijzigingen in het plan aangebracht.

Wijzigingen in de regels:

- * Artikel 1.2 wordt voorzien van de goede definitie van de term "aanbouw";
- * In artikel 3 lid a staat "Hoofdstuk 2 [H. 22c paragraaf 2] Gebruiksactiviteiten" er één keer teveel;
- * In artikel 5 lid 3 wordt "(hoofdstuk 22a)" verwijderd;
- * In artikel 10.1 staat "[H. 22c paragraaf 3] Ruimtelijke bouwactiviteiten" er één keer teveel.

Wijzigingen in de motivering:

- * De kaartjes van het stedenbouwkundig plan en het waterstructuurplan worden met elkaar in overeenstemming gebracht, waarbij ook rekening wordt gehouden met het verplaatsen van één parkeerplaats.
- * In paragraaf 6.6.2 zijn de resultaten van het aanvullend bodemonderzoek en verkennend asbest in grondonderzoek opgenomen. Dit onderzoek is ook als bijlage bij de motivering opgenomen.
- * In paragraaf 6.8.2 zijn de resultaten van het aanvullende ecologische onderzoek opgenomen. Dit onderzoek is ook als bijlage bij de motivering opgenomen.
- * In paragraaf 9.2 wordt de afbeelding van het werkingsgebied vervangen door de laatste versie.

Wijzigingen op de plankaart (verbeelding):

- * De maximum bouwhoogte en maximum goothoogte van de één laag met kap woningen wordt verlaagd naar 9,0 meter en 4,5 meter.

Besluitpunt 3: De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad

Gelet op het Delegatiebesluit Omgevingsplan Deventer van de gemeenteraad van 20 december 2023 is het college voor deze wijziging omgevingsplan het bevoegd gezag omdat het plan niet in strijd is met de door de raad vastgestelde beleid (omgevingsvisie). Omdat dit de eerste wijziging omgevingsplan is, is een raadsmededeling opgesteld om de raad op de hoogte te stellen van dit besluit.

Financiële consequenties en dekking

Op grond van de Omgevingswet is de gemeente verplicht om het kostenverhaal te regelen. De (ambtelijke) kosten worden verhaald op de initiatiefnemer via de anterieure overeenkomst. Alle kosten komen zodoende voor rekening van de initiatiefnemer.

Openbaarmaking en communicatie

De nota en het besluit worden openbaar gemaakt. De initiatiefnemer en de indieners van de zienswijzen zullen op de hoogte worden gesteld van het besluit en de verdere procedure van het TAM-omgevingsplan.

Het TAM-omgevingsplan wordt na vaststelling, bekendgemaakt door terinzagelegging. Van de terinzagelegging wordt een publicatie geplaatst op de website en in het digitale Gemeentebled.

Aanpak en uitvoering

* Het vastgestelde TAM-omgevingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan beroep ingediend worden bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

* Het TAM-omgevingsplan treedt in werking vier weken nadat het bekend is gemaakt. Dat is een belangrijk verschil met het bestemmingsplan dat zes weken nadat het bekend was gemaakt, in werking trad. Dit betekent dat al na vier weken kan worden begonnen met de uitvoering van een omgevingsplan.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Vaststellen TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c Prinses Beatrixweg 8	Portefeuillehouder	Wethouder Wijnhoud,
Nummer	2024-812	Datum	29-10-2024
Team	DEV-PRO-WG		

Inleiding

Met deze mededeling informeren wij uw raad dat het TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c Prinses Beatrixweg 8 is vastgesteld. Het vaststellen van een bestemmingsplan was altijd een bevoegdheid van uw raad, dat is bij een omgevingsplan niet altijd meer het geval. Op 20 december 2023 heeft u het Delegatiebesluit Omgevingsplan Deventer genomen waarin u hebt bepaald in welke gevallen de bevoegdheid tot het vaststellen van delen van het Omgevingsplan Deventer gedelegeerd is aan ons college. Deze ontwikkeling is in overeenstemming met de Omgevingsvisie en ligt niet politiek gevoelig en/of kan maatschappelijke onrust veroorzaken. In dat geval is het vaststellen van dit TAM-Omgevingsplan gedelegeerd aan ons college.

Het TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c Prinses Beatrixweg 8 voorziet in de sloop van de voormalige De Paraboolpanden en de realisatie van 8 levensloopbestendige woningen (één laag met kap) en 4 twee-onder-één-kap woningen (twee lagen met kap) welke geschikt te maken zijn als levensloopbestendige woningen aan de Prinses Beatrixweg 8 in Schalkhaar. Het TAM-IMRO omgevingsplan is een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) dat in de beginperiode van de Omgevingswet gebruikt kan worden omdat de softwareleverancier nog niet in staat is om een omgevingsplan in de standaarden van de Omgevingswet (STOP/TPOD) te wijzigen. Kort gezegd houdt TAM-IMRO omgevingsplan in dat de oude IMRO-standaard (van een bestemmingsplan) tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet (nieuw juridisch kader, oude techniek).

Kader

Omgevingswet, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017, de anterieure overeenkomst met betrekking tot het plan (nota 2024-187).

Het TAM-Omgevingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.TAM003-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).

Kern van de boodschap

Met het vaststellen van het TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c Prinses Beatrixweg 8 is een volgende stap gezet om een passende invulling te geven aan een vrijkomende locatie in het dorp Schalkhaar. Met de voorgestane herontwikkeling, de bouw van 12 grondgebonden woningen, wordt een kwalitatieve en kwantitatieve toevoeging gedaan aan dit deel van Deventer die past bij de huidige markt en de locatie. Dit woningbouwprogramma is na diverse bestuurlijke vooroverleggen tot stand gekomen. Daarbij is overeengekomen om voor deze doelgroep op deze locatie geen afspraken te maken over prijscategorieën, mede vanwege de samenhang met andere locaties die NIBU Ontwikkeling B.V. in Schalkhaar gaat realiseren. De behoefte aan deze woningen is groot. De inzet is om door deze ontwikkeling van woningen positieve effecten te bereiken voor het dorp en de directe omgeving.

Nadere toelichting

Het uiteindelijke doel is om het gebied te herontwikkelen naar een gebied met 8 levensloopbestendige woningen (één laag met kap) en 4 twee-onder-één-kap woningen (twee lagen met kap) welke geschikt te maken zijn als levensloopbestendige woningen. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te

maken, moet het omgevingsplan worden herzien. Op 11 juni 2024 heeft ons college ingestemd met het ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c Prinses Beatrixweg 8. Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen van donderdag 20 juni 2024 tot en met donderdag 1 augustus 2024.

Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in een reactienota zienswijze. De zienswijzen hebben geleid tot een aantal (kleine) aanpassingen. Tevens zijn er ambtelijke wijzigingen in het plan aangebracht. Ons college heeft ingestemd met de reactienota zienswijzen.

Uit nader onderzoek blijkt dat milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. Het voorgenomen plan verdraagt zich met het rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid. Verder gaat de ontwikkeling niet gepaard met significante milieugevolgen, gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omliggende functies of de gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven. De gemeentelijke ecoloog heeft ingestemd met de resultaten van het uitgevoerde ecologische onderzoek. Natuurinclusief bouwen is als keuzemenu via een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels. Vanuit het aspect ecologie zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het omgevingsplan.

Gelet hierop kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In de toekomstige situatie zal sprake zijn van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en wordt voorzien in een maatschappelijke behoefte.

Digitale verwijzing vast te stellen TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c Prinses Beatrixweg 8:

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150TAM003-VG01>

Reactienota Zienswijzen

TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c Prinses Beatrixweg 8

Gemeente Deventer
Oktober 2024

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
	ZIENSWIJZEN	3
	LEESWIJZER.....	3
2	ZIENSWIJZEN ONTWERP TAM-OMGEVINGSPLAN	4
	INGEDIENDE ZIENSWIJZEN	4

1 INLEIDING

Zienswijzen

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 11 juni 2024 besloten het TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c Prinses Beatrixweg 8 als ontwerp ter inzage te leggen. Dit plan heeft van donderdag 20 juni 2024 tot en met donderdag 1 augustus 2024 ter inzage gelegen, conform artikel 16:30 Omgevingswet en afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht. Tegen het plan zijn twee zienswijzen ingediend.

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

Naar aanleiding van de zienswijzen is een aantal wijzigingen in het TAM-omgevingsplan aangebracht. Tevens zijn er ambtelijke wijzigingen in het plan aangebracht.

Alle wijzigingen zijn hieronder samengevat.

Wijzigingen in de regels

- Artikel 1.2 wordt voorzien van de goede definitie van de term “aanbouw”;
- In artikel 3 lid a staat “Hoofdstuk 2 [H. 22c paragraaf 2] Gebruiksactiviteiten” er één keer teveel;
- In artikel 5 lid 3 wordt “(hoofdstuk 22a)” verwijderd;
- In artikel 10.1 staat “[H. 22c paragraaf 3] Ruimtelijke bouwactiviteiten” er één keer teveel.

Wijzigingen in de motivering

- De kaartjes van het stedenbouwkundig plan en het waterstructuurplan worden met elkaar in overeenstemming gebracht, waarbij ook rekening wordt gehouden met het verplaatsen van één parkeerplaats.
- In paragraaf 6.6.2 zijn de resultaten van het aanvullend bodemonderzoek en verkennend asbest in grondonderzoek opgenomen. Dit onderzoek is ook als bijlage bij de motivering opgenomen.
- In paragraaf 6.8.2 zijn de resultaten van het aanvullende ecologische onderzoek opgenomen. Dit onderzoek is ook als bijlage bij de motivering opgenomen.
- In paragraaf 9.2 wordt de afbeelding van het werkingsgebied vervangen door de laatste versie.

Wijzigingen op de plankaart (verbeelding)

- De maximum bouwhoogte en maximum goothoogte van de één laag met kap woningen wordt verlaagd naar 9,0 meter en 4,5 meter.

Leeswijzer

Deze reactienota betreft de zienswijze op het ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c Prinses Beatrixweg 8. Per zienswijze is in deze nota een samenvatting opgenomen met daarbij de beantwoording.

2 Zienswijzen ontwerp TAM-omgevingsplan

Ingediende zienswijzen

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c Prinses Beatrixweg 8 heeft ter inzage gelegen van donderdag 20 juni 2024 tot en met donderdag 1 augustus 2024. Binnen deze termijn zijn twee 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. De naam en adresgegevens van een particulier mogen vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens niet digitaal publiek worden gemaakt, tenzij daar toestemming voor is gegeven.

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze:

- a) *Mooi plan*
Reclamant geeft als allereerste aan het een mooi plan te vinden en hoopt dat het uitgevoerd zal worden zoals geschetst wordt.
- b) *Bouw- en goothoogte*
In het plan staat dat er woningen komen van twee lagen met kap en één laag met kap. De bouwregels zijn voor alle woningen echter gelijk, een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van 10,5 meter. Verzocht wordt om voor de woningen van één laag met kap de goot- en bouwhoogte aan te passen zodat ook de woningen op die wijze vorm zullen moeten worden gegeven.

Beantwoording:

- a) *Mooi plan*
Wij danken u voor deze reactie. Wij zijn met u van mening dat op deze locatie een mooie transformatie plaats zal vinden.
- b) *Bouw- en goothoogte*
In de motivering wijzigingsbesluit is inderdaad uiteengezet dat in het plan woningen komen van twee lagen met kap en één laag met kap. In de planregels hebben alle woningen echter dezelfde goot- en bouwhoogte gekregen. In de praktijk brengt dat met zich mee dat alle woningen ook uitgevoerd kunnen worden in twee lagen met kap. Dat wordt als onwenselijk geacht. Om die reden wordt het omgevingsplan aangepast en wordt met de bouw- en goothoogte voor de één laag met kap aangesloten bij de daadwerkelijk benodigde hoogte. Gelet hierop wordt de bouwhoogte verlaagd naar 9,0 meter (dit was 10,5 meter) en de goothoogte naar 4,5 meter (dit was 6,0 meter).

Conclusie:

Er wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze door de maximum bouwhoogte en maximum goothoogte van de één laag met kap woningen te verlagen naar 9,0 meter en 4,5 meter.

Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze:

- a) *Participatie omgeving*
Tijdens het participatietraject is er persoonlijk contact geweest met 2 personen van de ontwikkelaar. De toezegging is gemaakt over persoonlijke terugkoppeling van het resultaat met betrekking tot bouwhoogtes en situering woningen (met name de 2 onder 1 kap woningen hoek Prinses Beatrixweg / Prins Willem Alexanderweg). Ook de vraag over inzicht in de huidige eigendomssituatie in relatie tot perceelsgrenzen / openbaar groen, vooral het

afgebakend grasveld op de hoek Prinses Beatrixweg / Prins Willem Alexanderweg zou de aandacht krijgen. Tot op heden heeft die terugkoppeling niet plaatsgevonden.

b) *Bouwhoogtes*

De hoogte van de te realiseren 2 onder 1 kap woning met de zijkant van de woning gericht op de Prinses Beatrixweg is 10,5 meter. De woningen aan deze weg tegenover bedoelde nieuwe 2 onder 1 kap woning hebben een maximale bouwhoogte van 8 meter. Het argument dat het goed aansluit op de woningen van de Prins Willem Alexanderweg is niet correct, mede omdat formeel de woning het adres heeft van de Prins Willem Alexanderweg. Bij de 2 onder 1 kap woningen die geprojecteerd zijn bij de Prinses Irenweg / Prinses Beatrixweg is dit juist de reden om aansluiting te zoeken bij de 8 meter hoogte.

Tevens wordt geconstateerd dat de bestaande aanliggende 2 onder 1 kap woningen aan de zuid zijde van de Prins Willem Alexanderweg waar bedoelde 2 onder kap woningen ook geprojecteerd zijn ook slechts een bouwhoogte hebben van 8 meter. Qua argumentatie dat de nieuwe woningen goed aansluiten bij de woningen van de Prins Willem Alexanderweg is een zeer selectieve stellingname. Het rechtvaardigt daarom niet de keuze voor 2 bouwlagen en een kap met een bouwhoogte van 10,5 meter.

Vooraf omdat deze herstructurering / nieuwbouw onderdeel vormt van een groter bestaand bouwcluster aan de zuidkant van de Prins Willem Alexanderweg met een maximale bouwhoogte van 8 meter. Dit in tegenstelling tot de bouwclusters aan de noordzijde van de Prins Willem Alexanderweg waar destijds een compleet nieuwe uitbreiding van de wijk plaatsvond. Hier is nu sprake van inbreiding waar rekening gehouden dient te worden met de bestaande structuur en bouwhoogtes. Het is dus veel reëler en logischer om net zoals bij de Prinses Irenweg de 2 onder 1 kap woningen aan de Prins Willem Alexanderweg 1 bouwlaag met 1 kap toe te staan om de juiste aansluiting te kunnen vinden met de bestaande woningen aan de zuidzijde van de Prins Willem Alexanderweg. Het is volstrekt onjuist om op beide plekken van de beoogde realisatie van de 2 onder 1 kap woningen (noord en zuidzijde plangebied) verschillende wegingen met argumentaties te gebruiken met betrekking tot bouwlagen en bouwhoogtes.

c) *Parkeren*

De parkeernorm die gehanteerd wordt is 23,2 parkeerplaatsen. Vervolgens wordt dit naar boven afgerond tot 24. En laat nou die laatste gehele parkeerplaats, bedoeld voor 0,2 auto net tegenover de woning van reclamant komen. En dat juist op een plek die de gemeente tot op heden afgezet heeft met stevige houten palen om te voorkomen dat de ongewenste situatie ontstaat dat daar geparkeerd wordt. Bij andere projecten moet de ontwikkelaar het gewoon op eigen terrein realiseren. En in dit geval werkt de gemeente ook nog eens mee aan parkeren op een plek die zij tot op heden afgezet heeft om juist parkeren te voorkomen. Waarom niet gewoon de parkeerplaatsen aanleggen voor de woningen waarvoor ze bedoeld zijn, zoals in het concept stedenbouwkundig plan stond aangegeven dat aan de omwonenden gepresenteerd werd. Gebruik maken van een argument dat daar een boom staat is zeer discutabel. Bomen kunnen worden verplaatst, of gecompenseerd worden op een andere plek, tenzij dat het een echt monumentale boom betreft. Parkeerplaatsen aanleggen op afstand van de woningen waar ze bedoeld voor zijn (parkeernorm waarvan uitgegaan wordt = 1,8 parkeerplaats per woning) die ook nog eens het predicaat levensbestendig meekrijgen is onlogisch. Hierbij wordt ook nog opgemerkt dat de kaartjes van het Stedenbouwkundig plan (pagina 8) en het Waterstructuurplan (pagina 57) voor wat betreft die parkeerplaatsen niet overeenkomen.

Beantwoording:

a) *Participatie omgeving*

Volgens de initiatiefnemer heeft er wel terugkoppeling plaatsgevonden, reclamant heeft namelijk een mail gestuurd met enkele vragen waarna een overleg via Teams is gevoerd. Hierbij is ingegaan op de vragen van reclamant. Blijkbaar is de verwachting geschapen dat de initiatiefnemer nog met een extra terugkoppeling zou komen, dit is dan een miscommunicatie geweest.

Naar aanleiding van deze zienswijze en bovenstaande heeft de initiatiefnemer alsnog (aanvullende) overleggen gevoerd met reclamant. Daarbij is in overleg getreden over de zienswijze en zijn gemaakte keuzes toegelicht en mogelijke oplossingen besproken. Tijdens deze overleggen zijn een tweetal aanpassingen aangedragen die tegemoet komen aan de zienswijze:

- Het verleggen van één langsparkerplaats voor de inrit van de woning van reclamant. Deze parkeerplaats wordt verlegd in zuidelijke richting van de Prinses Beatrixweg, ter hoogte van nummer 5 (die bewoners stemmen hier ook mee in).
- Op de hoekkavel Prins Willem Alexanderweg / Prinses Beatrixweg worden twee zuilhaagbeukenbomen aangeplant (inclusief instandhoudingsverplichting voor toekomstige kopers) zodat het uitzicht gedeeltelijk ontnomen wordt op de nieuwe woning(en).

De initiatiefnemer en de reclamant hebben hierover schriftelijke afspraken gemaakt.

b) Bouwhoogtes

Alle omliggende woningen hebben in het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel C, dat onderdeel is van het tijdelijk omgevingsplan, een maximale bouwhoogte van 9 meter en een maximale goothoogte van 6,5 meter. De woningen aan de oneven zijde van de Prinses Beatrixweg (inclusief woning van reclamant aan de Prins Willem Alexanderweg) zijn uitgevoerd in 1 bouwlaag met kap. De woningen aan de Prins Willem Alexanderweg worden uitgevoerd in 2 lagen met een kap en dat sluit geheel aan bij de bouwwijze van de Prins Willem Alexanderweg. De overige te bouwen woningen sluiten aan bij de bouwwijze van de Prinses Beatrixweg (oneven zijde). De woningen bestaan uit één woonlaag met een kap, waardoor de woningen aansluiten op de lage woningen aan de overzijde en de impact voor de buurt beperkt wordt.

c) Parkeren

De locatie ondergaat een transformatie van een maatschappelijke functie naar een woonfunctie. Dit gaat gepaard met veranderingen, zo ook in de parkeersituatie. Deze wordt grotendeels opgelost op het eigen terrein. De overige benodigde parkeerplaatsen worden in de vorm van langsparkeren langs de Prinses Beatrixweg gesitueerd, allen gelegen binnen een acceptabele loopafstand van de woningen waarvoor ze bedoeld zijn. Die parkeerplaatsen mogen aan deze ontwikkeling toegerekend worden. Het parkeren in de vorm van langsparkeren past het beste bij het heersende beeld in de buurt. Voorts worden daarmee een aantal bomen gespaard, die weliswaar kunnen worden verplaatst of gecompenseerd worden maar het behoud van bomen geniet de voorkeur. Als het niet nodig is om in te grijpen dan wordt dat liever nagelaten. Tenslotte draagt langsparkeren bij aan een optimalere verkaveling. De kaartjes van het stedenbouwkundig plan en het waterstructuurplan worden met elkaar in overeenstemming gebracht.

Conclusie:

Er wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze door één parkeerplaats te verplaatsen en het planten van twee zuilhaagbeukenbomen.

Korte samenvatting (ca 3 alinea's) participatie Pr. Beatrixweg

Project: Pr. Beatrixweg 8 te Schalkhaar

Momenten:

Inloopbijeenkomst: 22 februari 2023

Persoonlijke gesprekken: 17 maart 2023

Op 22 februari 2023 is er door NIBU ontwikkeling een inloopbijeenkomst georganiseerd in het huidige pand van de Parabool op deze locatie. Aan- en omwonenden zijn per brief uitgenodigd. Naast de uitnodiging in deze brief stelt NIBU ontwikkeling zichzelf voor en is het initiatief beschreven. Tijdens dit moment zijn medewerkers van NIBU ontwikkeling aanwezig geweest en is het plan getoond aan de hand van banners waarop de plannen zijn afgebeeld. Naar schatting zijn er ca 45 personen geweest.

Gedurende dit moment is het mogelijk voor buurtbewoners om te reageren op de plannen. Ook was het mogelijk dit per mail of op het reactieformulier aan te geven. De bezoekers zijn overwegend positief en zien de ontwikkeling als passend voor deze locatie en woningbehoefte van Schalkhaar. Enkele buurtbewoners gaven aan een persoonlijk gesprek te willen en op 17 maart zijn medewerkers van NIBU ontwikkeling bij drie adressen geweest voor een gesprek.

Aan de hand van de ontvangen reacties tijdens de inloopbijeenkomst en persoonlijke gesprekken zijn de volgende aanpassingen gedaan in de stedenbouwkundige opzet:

Tweekapper Noord-Westen

De twee-onder-een-kapwoning gelegen aan de Pr. Willem Alexanderweg/ gelegen linksboven in het plangebied wordt ontsloten door een gecombineerde oprit en wordt meer richting het zuiden gerealiseerd. Op deze manier kunnen de drie waardevolle bomen aan de Pr. Willem Alexanderweg gehandhaafd blijven en sluiten we aan bij de wensen van het behoud van bestaand groen.

Tweekapper Zuid-Westen

De twee-onder-een-kapwoning die in het getoonde plan van de eerste informatiebijeenkomst gelegen is aan de Pr. Ireneweg / gelegen linksonder in het plangebied is een kwartslag gedraaid qua oriëntatie en is nu gelegen aan de Pr. Beatrixweg. Op deze manier kan de haag aan de Pr. Ireneweg en de bestaande bomenrij gehandhaafd blijven.

Tweekapper midden

Het raam in de zijgevel 1^e verdieping wordt in het ontwerp verwijderd i.v.m. privacy burens

Naast deze opmerkingen zijn er nog een aantal suggesties gedaan welke in de huidige fase van het ontwikkelproject nog niet aan de orde zijn maar aan de orde komen in de verdere uitwerking. Denk aan instandhoudingsverplichting voor toekomstige bewoners en waterberging maar ook definitieve architectuur/woningontwerpen.

Project: Pr. Beatrixweg 8 te Schalkhaar

Momenten:

Inloopbijeenkomst: 30 januari 2024

Op 30 januari 2024 is er door NIBU ontwikkeling een tweede inloopbijeenkomst georganiseerd in het huidige pand van de Parabool op deze locatie. Gedurende het moment zijn ook medewerkers van de gemeente Deventer aanwezig geweest om omwonenden te informeren. Aan- en omwonenden zijn per brief uitgenodigd. In deze brief worden mensen uitgenodigd en worden de doorgevoerde aanpassingen/ wijzigingen in het plan t.o.v. de eerste inloopbijeenkomst beschreven. Het was wederom een drukbezochte avond en naar schatting zijn er circa 50 personen geweest.

Gedurende het moment zijn de aangepaste plannen getoond op grote banners en is er ruimte voor omwonenden om vragen te stellen. De stemming van de avond was positief en bezoekers zijn tevreden met de aanpassingen. Enkele buurtbewoners aan de Pr. Willem Allexanderweg zagen de aanpassing van de parkeersituatie langs de Pr. Beatrixweg als negatief en zagen liever het haaks parkeren terug. Deze vragen zijn beantwoord en gemaakte keuzes zijn toegelicht. Tevens is er per mail een reactie toegestuurd.

De ontvangen reacties tijdens deze inloopbijeenkomst hebben niet gezorgd voor een aanpassing in de stedenbouwkundige opzet.