

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan Heukelenseweg 18

Gemeente Deventer
oktober 2016

1. Inleiding

Bestemmingsplan

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 28 juni 2016 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Heukelenseweg 18'. Het plan heeft van 14 juli 2016 tot en met 24 augustus 2016 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht. Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze nota bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijze..

Naar aanleiding van de zienswijze zijn in het bestemmingsplan geen wijzigingen aangebracht.

Algemeen

Op het perceel Heukelenseweg 18 was sinds de jaren '60 een aannemersbedrijf gevestigd. Er staat ongeveer 700 m² aan bedrijfsbebouwing, bestaande uit een werkplaats, een magazijn en een kantoor. Tegenwoordig wordt de bebouwing niet meer gebruikt en staat het leeg. Het plan betreft het slopen van de bedrijfsbebouwing en de realisatie van woningbouw. Het voorliggende woningbouwplan voorziet in de realisatie van maximaal zeven woningen. Maximaal twee woningen aan de Heukelenseweg, waarmee de lintbebouwing wordt doorgezet en maximaal vijf woningen op het achterliggende terrein in de vorm van een hofje. De ontsluiting van de nieuwe woonlocatie vindt plaats via de bestaande aansluiting op de Heukelenseweg en gaat via de bestaande wegenstructuur van de Snijdeling naar de Holterweg of Westfalenstraat.

2. Zienswijzen bestemmingsplan

Ingediende zienswijze

Het plan heeft van 14 juli 2016 tot en met 24 augustus 2016 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht. Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is op tijd ingediend en voorzien van de benodigde gegevens en derhalve ontvankelijk.

Hierna is de zienswijze samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording.

Samenvatting

- a. Reclamant vindt de toegestane nokhoogte van 10 meter discutabel. Woningen links en rechts direct naast het betreffende perceel zijn beduidend lager. Twee hogere woningen zouden dit directe straatbeeld nadelig veranderen.
- b. Reclamant wil weten wat de toegestane raamverdeling/dakkapellen met zicht op of naar de woning/tuin van perceel 18/A wordt.
- c. Ook de toegangsweg naar het hofje zou besproken mogen worden maar hier heeft reclamant nog geen duidelijke plannen van gezien en wenst hier graag meer informatie over.
- a. Ook vindt reclamant een 'nulpunt' meting voor enig bouwactiviteit begint wenselijk om bouwschade naderhand bespreekbaar te maken.

Beantwoording

- a. In zijn algemeenheid geldt voor de omgeving van het plangebied dat de bouwhoogte van een woning niet meer dan 10 meter mag bedragen, tenzij er een andere bouwhoogte is aangegeven. Enkele woningen zijn bij uitzondering aangeduid met een bouwhoogte van maximaal 8 meter. De toegestane maximale bouwhoogte voor het plangebied sluit aan bij de standaardregeling voor de Snippeling. In de directe omgeving komen woningen voor die ongeveer 10 meter hoog zijn en woningen die ongeveer 8 meter hoog zijn. Een maximale bouwhoogte van 10 meter voor het plangebied heeft dan ook geen nadelige gevolgen voor het straatbeeld.
- b. Op grond van het Burenrecht zijn vensters, dakkapellen, balkons of soortgelijke voorzieningen met uitzicht op het erf van de burens, toegestaan indien deze minstens 2 meter van de erfgrans gerealiseerd zijn. De grens van het bouwvlak waarbinnen de hoofdbouwing zijnde de woning en bijgebouwen kunnen worden gerealiseerd, ligt op minimaal 3 meter van de grens van het plangebied en maximaal 10 meter.
- c. Het bestemmingsplan laat de keuze voor de erftoegangsweg vrij. Dit wordt niet voorgeschreven. De ontwikkelaar heeft de keuze om dit zelf te bepalen, maar logisch gezien lijkt deze zich aan de kant van nr. 16 te positioneren ter hoogte van de bestaande ontsluiting.
- d. Door de ontwikkelaar is aangegeven dat in de sloopopdracht, bodemsanering en bouwopdracht een nulmeting is voorzien.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.