

# Reactienota Zienswijzen

Lettele 2009

Gemeente Deventer  
April 2011

## INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
	1.1 ZIENSWIJZEN.....	3
	1.2 LEESWIJZER.....	4
<b>2</b>	<b>ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN.....</b>	<b>5</b>
	2.1 INGEDIENDE ZIENSWIJZEN .....	5

# 1 INLEIDING

## 1.1 Zienswijzen

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 7 december 2010 besloten het ontwerpbestemmingsplan "Lettele 2009" ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan "Lettele 2009" heeft van 23 december 2010 tot en met 2 februari 2011 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht. Tijdens deze termijn is 1 zienswijze ingediend. Deze reactienota bevat de samenvatting en beantwoording van deze zienswijze.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan ter plaatse van het perceel Bathmenseweg 18 diverse wijzigingen aangebracht. Tevens is een ambtelijke wijziging in de planregels aangebracht.

### Wijzigingen op de verbeelding:

- Het bouwvlak op het perceel kadastraal bekend Deventer, sectie E, nummer 3747, behorende bij de horecagelegenheid op het perceel Bathmenseweg 18 is verkleind. Het bouwvlak is nu op 1,5 meter in plaats van 0 meter van de erfgrans van het perceel Bathmenseweg 16 gesitueerd. Tevens is het bouwvlak tegen voorgevelrooilijn van de woning op het perceel H. Braakhuisstraat 26 geplaatst in plaats van nog vóór de voorgevelrooilijn van de woningen op de percelen H. Braakhuisstraat 24, 22 en verder. Dit betekent dat het bouwvlak ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan circa 3 meter verder naar achter is gesitueerd. Hierdoor is ook het bouwvlak in diepte 3 meter verkleind.
- Aan de zijde van de H. Braakhuisstraat 26 is het bouwvlak over een lengte van circa 6 meter 2 meter verbreed. De maximale bouwhoogte is dit kleine bouwvlakje is 2 meter. Ter plaatse wordt de nooduitgang voor de kelder gesitueerd.
- De bouwhoogtes binnen het bouwvlak op het perceel Bathmenseweg 18 zijn gedeeltelijk gewijzigd. Aan de zijde van de Oerdijk aansluitend op het 'Wro-zone – wijzigingsgebied' heeft een gedeelte van het huidige bouwvlak in plaats van een maximale bouwhoogte van 4 meter, een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter gekregen.
- Binnen het bouwvlak gelegen op het perceel kadastraal bekend Deventer, sectie E, nummer 3747, behorende bij de horecagelegenheid op het perceel Bathmenseweg 18 zijn de bouwhoogtes eveneens aangepast. Aan de zijde van de H. Braakhuisstraat is de maximale goot- en bouwhoogte van 4 respectievelijk 7 meter, verhoogt naar 6 respectievelijk 9 meter. Aan de zijde van het bouwvlak grenzend aan de percelen van de woningen langs de Oerdijk is de maximale goothoogte van 4 meter gehandhaafd. De maximale bouwhoogte is echter verlaagd van 7 naar 6 meter.

### Wijzigingen in de regels:

Artikel 12 'Horeca' is als volgt aangepast:

- Aan de bestemmingsomschrijving artikel 12 lid 1, is een sub b toegevoegd. Dit sublid luidt als volgt: 'ten hoogste één bedrijfswoning';
- Aan de algemene bouwregels artikel 12.2.1 is eveneens een sublid toegevoegd: 'b. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m<sup>3</sup> bedragen.'
- Aan de bouwregels voor gebouwen artikel 12.2.2 zijn onder sub b de bouwregels voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen toegevoegd. Deze luiden als volgt: 'voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:
  1. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
  2. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;
  3. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
  4. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
  5. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;

6. de afstand van aanbouwen uitbouwen en bijgebouwen tot de onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen;
7. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen.

De reden voor deze aanpassing is dat op de percelen met een horecabestemming het, op grond van het bestemmingsplan "Lettele 1997", binnen de toen geldende bestemming 'Dorpskern', mogelijk was een bedrijfswoning te realiseren. In het ontwerpbestemmingsplan "Lettele 2009" was deze mogelijkheid bij de bestemming horeca niet meer opgenomen. Bij andere bestemmingen zoals detailhandel, maatschappelijk en bedrijf was dat al wel gebeurd. Aangezien er geen reden is om de bestaande bedrijfswoningen of de mogelijkheid tot het realiseren van een nieuwe bedrijfswoning weg te bestemmen is deze mogelijkheid nu alsnog opgenomen in het bestemmingsplan "Lettele 2009".

## **1.2 Leeswijzer**

Deze reactienota betreft de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Lettele 2009". Per zienswijze is in deze nota een samenvatting opgenomen met daarbij de beantwoording (*cursief* weergegeven).

## 2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

### Ingediende zienswijzen

#### Reclamant 1

##### Samenvatting zienswijze

- a) Reclamant verzoekt de gemeente de maximale bouwhoogte van 4 meter, zoals opgenomen in het bestaande bouwvlak aan de zijde van het 'Wro-zone – wijzigingsgebied' gedeeltelijk te verhogen. De maximale bouwhoogte van 4 meter is van toepassing op de huidige serre, echter een deel van het huidige bouwvlak is nog onbebouwd. Indien het bouwvlak ter plaatse van de 'Wro-wijzigingszone' wordt vergroot dan zou reclamant ook graag in het huidige onbebouwde deel van het bouwvlak willen bouwen, zodat de nieuwbouw goed aansluit op de huidige bebouwing. Een bouwhoogte van 4 meter in dit deel is dan te beperkend.
- b) Reclamant verzoekt tevens de maximale bouwhoogte van het bouwvlak aan de achterzijde van het perceel te verhogen. Binnen dit bouwvlak wil reclamant een aantal hotelkamers realiseren, hetgeen op grond van het huidige bestemmingsplan ook al mogelijk is. Het huidige bestemmingsplan biedt ook voldoende mogelijkheden het gewenste volume te realiseren. Echter reclamant is van mening dat het aanzicht verbeterd kan worden, met name ten aanzien van het uitzicht van en de uitkijk op de burens. Reclamant zou graag ook de verdieping optimaal willen benutten, maar de overlast naar en de inkijk bij de burens zoveel mogelijk voorkomen. Om de meest gewenste indeling te kunnen realiseren is een hogere hoogte nodig. Op deze wijze is op de begane grond dan wel minder ruimte nodig, waardoor de bebouwing op een grotere afstand van de naburige percelen kan worden gerealiseerd en de ramen niet langer op de naastgelegen tuinen uitkijken.

##### Beantwoording:

- a) *De gemeente gaat akkoord met het verzoek van reclamant en zal op een klein gedeelte van het huidige bouwvlak aan de zijde van het 'Wro-zone – wijzigingsgebied' een hogere hoogte toestaan. De maximale goothoogte zal gelijk moeten blijven aan de maximale hoogte van de huidige serre. De maximale bouwhoogte mag 7 meter worden om een goede aansluiting op de huidige bebouwing te kunnen realiseren.*
- b) *De gemeente is tevens bereid medewerking te verlenen aan het toestaan van een hogere bouwhoogte op een klein gedeelte van het bouwvlak gelegen op het gedeelte van het perceel dat grenst aan de H. Braakhuisstraat. De maximale goot- en bouwhoogte wordt op dit gedeelte van het bouwvlak verhoogd van 4 respectievelijk 7 meter naar 6 respectievelijk 9 meter. Op deze wijze is het mogelijk om het pand op een andere, effectievere manier in te delen. Het resultaat hiervan is ook dat het huidige bouwvlak kan worden verkleind en minder dicht op de direct aangrenzende woning, Bathemseweg 16 hoeft te worden gesitueerd. Het bouwvlak is nu op 1,5 meter in plaats van 0 meter van de erfgrans met de woning Bathemseweg 16 gelegen.*

*Om de nieuwbouw ook een minder dominante plek in de straat te geven is het tevens wenselijk de bebouwing verder van de straat af te situeren. De bebouwing steekt dan minder naar voren, hetgeen een rustiger straatbeeld geeft. De bebouwing wordt om dit te bereiken circa 3 meter teruggelegd, waardoor deze niet langer vóór de voorgevelrooilijn van de woningen H. Braaksmansstraat 24, 22 en verder is gelegen, maar achter deze voorgevelrooilijn, op gelijke hoogte met de woning H. Braakhuisstraat 26.*

*Om te voorkomen dat de hotelkamers op de verdieping grote invloed hebben op de privacy van de aangrenzende woningen is het niet wenselijk dat binnen het gehele bouwvlak op de verdieping hotelkamers kunnen worden gerealiseerd. Aan de zijde van de H. Braakhuisstraat zijn hotelkamers op de verdieping geen bezwaar, omdat daar niet direct uitgekeken wordt op aangrenzende woningen. Aan de zijde van de woning H. Braakhuisstraat 26 is het bouwvlak met 10 meter op voldoende afstand van de erfgrans gelegen om directe inkijk te voorkomen. Echter aan de zijde waar het perceel grenst aan de tuinen van de woningen aan de Oerdijk is het bouwvlak op 4 meter afstand van de erfgrans gelegen. Om te voorkomen dat ook hier hotelkamers op de verdieping worden gerealiseerd is de bouwhoogte van dit gedeelte van het bouwvlak verlaagd van 7 naar 6 meter. De maximale goothoogte is op 4 meter gehandhaafd.*

Om aan deze zijde ook een goede aansluiting te kunnen realiseren tussen de bestaande bebouwing en de nieuwbouw is voor het tussenlid de maximale hoogte van 4 meter aangepast naar een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter.

Als laatste is aan de zijde van de H. Braakhuisstraat 26 het bouwblok over een lengte van circa 6 meter met 2 meter verbreed. De maximale bouwhoogte in dit kleine bouwvlakje is 2 meter. Dit bouwvlakje is opgenomen om reclamant de mogelijkheid te bieden aan deze zijde een nooduitgang voor de kelder te realiseren.

Door het doorvoeren van al deze wijzigingen kan reclamant zijn gewenste volume realiseren, maar zal de nieuwbouw beter in zijn omgeving kunnen worden ingepast en zal de nieuwbouw ook minder overlast op de directe omgeving veroorzaken.

#### Conclusie:

De zienswijze van reclamant 1 geeft aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan. De op de verbeelding opgenomen bouwhoogtes zijn gedeeltelijk gewijzigd. Tevens is het bouwvlak aan de achterzijde van het perceel aangepast. Zie voor een vergelijking hieronder.

#### Ontwerpbestemmingsplan



#### Vastgesteld bestemmingsplan

