

RAADSBESLUIT

Onderwerp Bestemmingsplan Heukelenseweg 18
Voorstelnummer 2016-1523
Raadstafel d.d. -
Raadsvergadering 19 oktober 2016

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 oktober 2016, nummer 2016-1523.

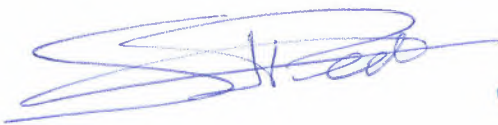
BESLUIT

- 1 De nota zienswijzen 'bestemmingsplan Heukelenseweg 18' vast te stellen;
- 2 Het bestemmingsplan "Heukelenseweg 18" gewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P327-VG01.GML met bijbehorende bestanden. Voor de locatie van de geometrische planobjecten is gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie kadaster (BRK) met datum 1 december 2015;
- 3 Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- 4 Een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten om de vaststelling eerder bekend te maken.

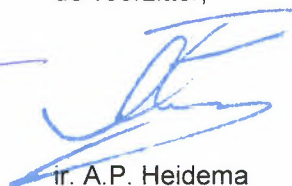
Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 19 oktober 2016

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,



drs. S.J. Peet



ir. A.P. Heidema

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	Vaststelling BP Heukelenseweg 18		
Agendapunt		Portef.houder	Weth. Grijzen
Voorstelnummer	2016-001523	BenW-besluit d.d.:	4 oktober 2016
Team	ROB		

Voorstel

1. de nota zienswijzen 'bestemmingsplan Heukelenseweg 18' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Heukelenseweg 18" gewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P327-VG01.GML met bijbehorende bestanden. Voor de locatie van de geometrische planobjecten is gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie kadaster (BRK) met datum 1 december 2015;
3. geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
4. een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten om de vaststelling eerder bekend te maken.

Kern van het raadsvoorstel

Voor het perceel Heukelenseweg 18 is ten behoeve van de herontwikkeling van een bedrijfsbestemming naar een woonfunctie in 2015 een intentieovereenkomst getekend. Op basis hiervan zijn de plannen verder uitgewerkt. De aanvrager heeft het bestemmingsplan extern laten opstellen. Dit bestemmingsplan is door ons van opmerkingen en adviezen voorzien. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde hebben voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is 1 zienswijze naar voren gebracht. Deze is samengevat en van beantwoording voorzien. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel wordt voorgesteld om de inmiddels vastgestelde regels voor kleinschalige kinderopvang uit het bestemmingsplan Parapluherziening kinderopvang ook in dit bestemmingsplan op te nemen. Het bestemmingsplan moet daarom gewijzigd door u worden vastgesteld.

Het besluit voor het verlenen van een Hogere grenswaarde geluid is een bevoegdheid van het college. Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijze ingediend en daarom is dit besluit in mandaat genomen.

Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan legt de juridisch planologische basis voor de herontwikkeling van een bedrijfsbestemming naar een woonfunctie. De herontwikkeling draagt bij aan een kwaliteitsverbetering van het woon-en leefklimaat van overwegend de woonomgeving. In totaal mogen maximaal zeven woningen worden gebouwd.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Intentieovereenkomst gesloten op 7 juli 2015 incl. Nota van uitgangspunten, anterieure overeenkomst gesloten op 28 juni 2016

Argumenten ten behoeve van de raad

Beslispunt 1

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde hebben voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is 1 zienswijze naar voren gebracht. Deze is samengevat en van beantwoording voorzien. De zienswijze gaat in op 4 punten: reclamant betwist de toegestane maximale bouwhoogte van 10 meter, reclamant wil weten wat de toegestane raamverdeling/dakkapellen met zicht op zijn perceel wordt, hoe de toegangsweg naar het hofje gaat lopen. Tevens wordt gevraagd om 'nulpunt' meting voordat enig bouwactiviteit begint om eventuele bouwschade te kunnen achterhalen. In de nota wordt hier op ingegaan. De conclusie is dat de zienswijze niet leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Beslispunt 2 en 3

Op het perceel 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. Twee woningen aan de Heukelenseweg, waarmee de lintbebouwing wordt doorgezet en vijf woningen op het achterliggende terrein in de vorm van een hofje. Deze verkavelingsvorm komt in deze omgeving van de Snippeling vaker voor. Ook op het perceel Holterweg nabij nr. 18, het terrein van voormalig aannemersbedrijf Veldwachter, wordt een soortgelijk hofje gerealiseerd. Aan de Westerkamp en aan de Markushof in de Snippeling is al sprake van een dergelijk hofje. De ontsluiting van de nieuwe woonlocatie vindt plaats via de bestaande aansluiting op de Heukelenseweg en gaat via de bestaande wegenstructuur van de Snippeling naar de Holterweg.

De bestemmingsregeling is waar nodig op punten aangepast aan de stedenbouwkundige opzet, maar over het algemeen gelden dezelfde voorwaarden als in het geldende bestemmingsplan.

In tussentijd is het bestemmingsplan Paraplusherziening kinderopvang vastgesteld. Voorgesteld wordt om de inmiddels vastgestelde regels voor kleinschalige kinderopvang ook in dit bestemmingsplan op te nemen. Het bestemmingsplan moet daarom gewijzigd door u worden vastgesteld.

Beslispunt 4:

Bij gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan geldt op grond van artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening een langere termijn voordat de bekendmaking mag plaatsvinden (6 in plaats van 2 weken). In deze periode hebben het ministerie van I&M en de provincie de mogelijkheid om te reageren indien de wijzigingen hun belangen betreffen. Het ministerie van I en M heeft aangegeven dat, indien een plan geen betrekking heeft op rijksbelangen, het plan vervroegd gepubliceerd mag worden. In voorliggend bestemmingsplan zijn geen rijksbelangen aan de orde. Dit verzoek voor vervroegde publicatie dient nog wel aan GS gedaan te worden.

Ketenpartners/ participatie

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere grenswaarden hebben gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tegen het bestemmingsplan is een zienswijze ingediend. De initiatiefnemer heeft voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan de direct omwonenden per brief geïnformeerd over het plan.

Financiële consequenties

De ambtelijke kosten voor de bestemmingsplanprocedure worden verhaald via deze overeenkomst bij de initiatiefnemer. De exploitatie van het perceel komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Betrokkenheid van de raad

De raad is betrokken bij besluitvorming over de vaststelling van een bestemmingsplan. Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

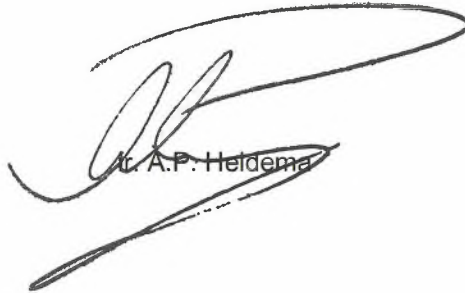
- De bekendmaking van het raadsbesluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het digitale Gemeentebblad en in de Staatscourant;
- Het raadsbesluit met bijbehorende stukken liggen gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd. Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

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



M.H. Kossen



G. A.P. Heldema

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 hoofbebouwing 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.