

DE RAAD DER GEMEENTE DEURNE

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 januari 2016 nr. 02;

gezien het (ontwerp)bestemmingsplan 'Europastraat Centrum Deurne' met bijlagen;

gehoord de commissie Wonen & Vastgoed d.d. 25 januari 2016;

overwegende dat:

- op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening op 11 juni 2015 een kennisgeving is geplaatst over het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan "Europastraat Centrum Deurne";
- op 27 november 2014, 16 maart 2015 en 7 oktober 2015 zijn informatieavonden gehouden;
- met ingang van 9 oktober 2015 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen het ontwerpbestemmingsplan "Europastraat Centrum Deurne" met de daarbij behorende stukken;
- deze terinzagelegging conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bekend is gemaakt op 8 oktober 2015;
- iedereen in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze in te dienen;
- tegen het ontwerpbestemmingsplan 5 zienswijzen zijn ingekomen:
 1. de bewoners van Molenstraat 45 in Deurne.
 2. namens de bewoners van Europastraat 26 in Deurne.
 3. de bewoner van Europastraat 22.
 4. namens de bewoner van Lindenlaan 19 in Deurne.
 5. de bewoner van Molenlaan 16 in Deurne;
- de zienswijzen zijn gericht dan wel geacht kunnen worden te zijn gericht aan de gemeenteraad;
- zienswijze 3 is ingekomen en aangevuld binnen de daarvoor gestelde termijn;
- de indieners van de zienswijze in de gelegenheid zijn gesteld om de zienswijze mondeling toe te lichten voor de Hoorcommissie Ruimtelijke Plannen;
- indieners van zienswijze 2 en 4 hiervan geen gebruik hebben gemaakt;
- in de Nota van zienswijzen uitgebreid wordt ingegaan op deze zienswijzen, deze zienswijzen op een zorgvuldige wijze worden beantwoord en dat gemotiveerd wordt aangegeven of er al dan niet aan de zienswijze tegemoet wordt gekomen, zoals in de Nota van wijzigingen aangegeven;
- de gemeenteraad deze beantwoording van de zienswijzen onderschrijft;
- de Nota van zienswijzen en de Nota van wijzigingen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt opgenomen;
- de Crisis- en herstelwet op deze ontwikkeling van toepassing is, wat betekent dat eventuele beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen en niet na afloop van de beroepstermijn kunnen worden aangevuld.

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening, het besluit ruimtelijke ordening, de Crisis- en herstelwet en de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals aangegeven in de bij dit besluit horende 'Nota van beantwoording zienswijzen', en te besluiten tot:
 - ongegrondverklaring van zienswijze 1, 4 en 5;
 - gedeeltelijke grondverklaring van zienswijze 2 en 3.
2. het bestemmingsplan 'Europastraat Centrum Deurne' met het identificatienummer NL.IMRO.0762.BP201503-C001, bestaande uit een verbeelding, regels (inclusief bijlage) en daarbij behorende toelichting inclusief bijlagen, met inbegrip van de wijzigingen zoals die in de 'Nota van wijzigingen' zijn aangegeven, gewijzigd vast te stellen.
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

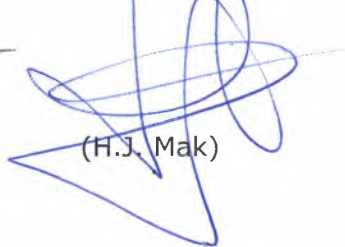
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 16 februari 2016,

De griffier,



(R.J.C.M. Rutten)

De voorzitter,



(H.J. Mak)

Rechtsmiddelen:

Als u het niet eens bent met dit besluit en u wordt door dit besluit rechtstreeks in uw belang getroffen, kunt u hiertegen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, mits u tijdig een zienswijze op het ontwerpbesluit bij het college naar voren heeft gebracht of aantoonst dat u redelijkerwijs niet in staat bent geweest uw zienswijze bij het college naar voren te brengen.

Een belanghebbende die bezwaar heeft tegen de wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling in het plan heeft aangebracht, kan eveneens beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Beroep instellen kan tot zes weken na de dag na de terinzagelegging van het besluit. In het beroepsschrift moet u tenminste het volgende opnemen: uw naam en adres, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen u beroep instelt en de reden(en) van het beroep. U moet het beroepsschrift ook ondertekenen.

Ook wijzen wij u erop dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing is. Dit betekent dat:

- a. De beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen.
- b. Het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, en
- c. deze na afloop van de termijn niet meer kunnen worden aangevuld.

Het instellen van beroep schorst de werking van het besluit niet. Daarom kunt u als u een spoedeisend belang heeft de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State verzoeken een voorlopige voorziening te treffen (bijvoorbeeld schorsing van het besluit). Aan het instellen van beroep en het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.

Het postadres van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is: Postbus 20019, 2500 EA in 's-Gravenhage.

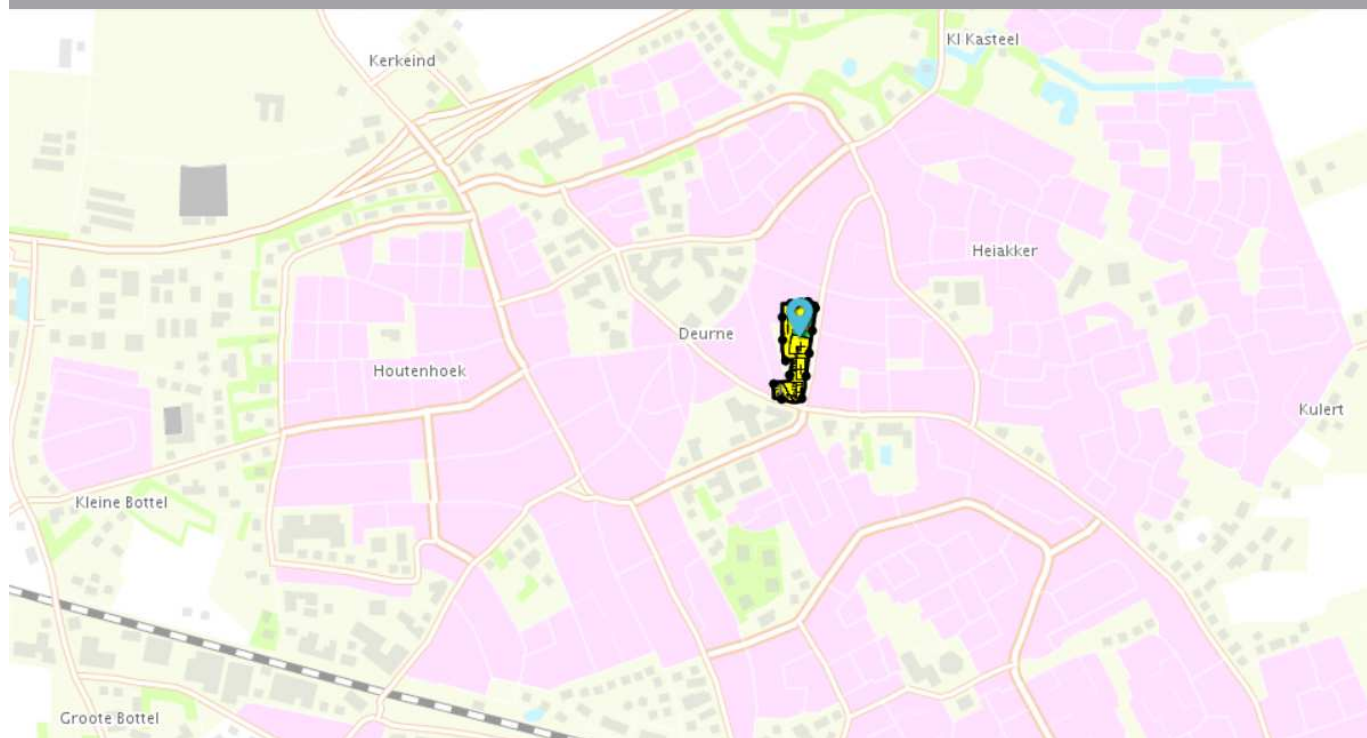
Kijkt u voor meer informatie op <http://www.raadvanstate.nl/onzewerkwijze/bestuursrechtspraak/> of informeert u bij de afdeling publieksvoorziening van de Afdeling Bestuursrechtspraak in 's-Gravenhage (tel. 070 - 426 42 51 of 070 - 426 40 33).

Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Europastraat Centrum Deurne

status:
datum:

concept
21-12-2015

gemeente Deurne



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Procedure	3
1.2	Zienswijzen	2
1.3	Leeswijzer	3
Hoofdstuk 2	Ingediende zienswijzen	4
2.1	Zienswijze 1, Molenstraat 45	4
2.2	Zienswijze 2, Europastraat 26	5
2.3	Zienswijze 3, Europastraat 22	8
2.4	Zienswijze 4, Lindenlaan 19.....	12
2.5	Zienswijze 5, Molenlaan 16.....	14

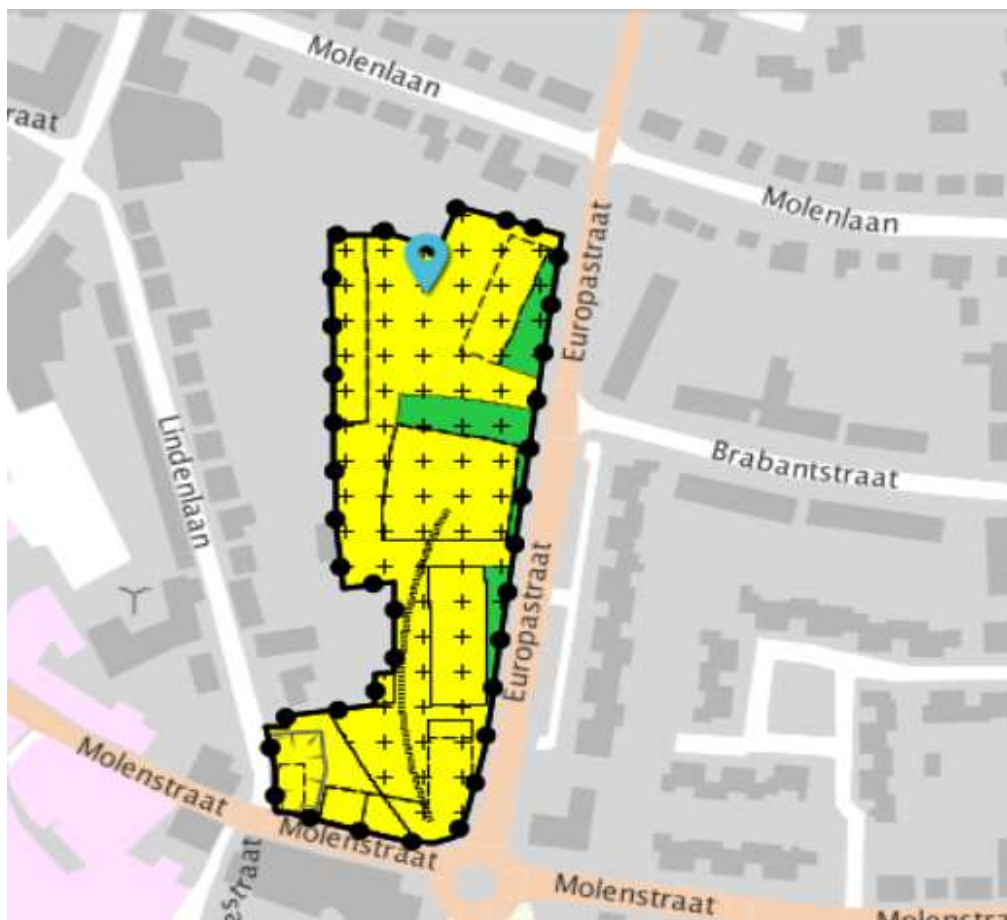
Bijlagen:

1. Verslag hoorcommissie ruimtelijke plannen.
2. Bezonningsstudie.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Procedure

Vanaf 9 oktober 2015 tot 20 november 2015 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Europastraat Centrum Deurne', met de bijbehorende stukken, ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging kon iedereen een zienswijze indienen over het ontwerpbestemmingsplan.

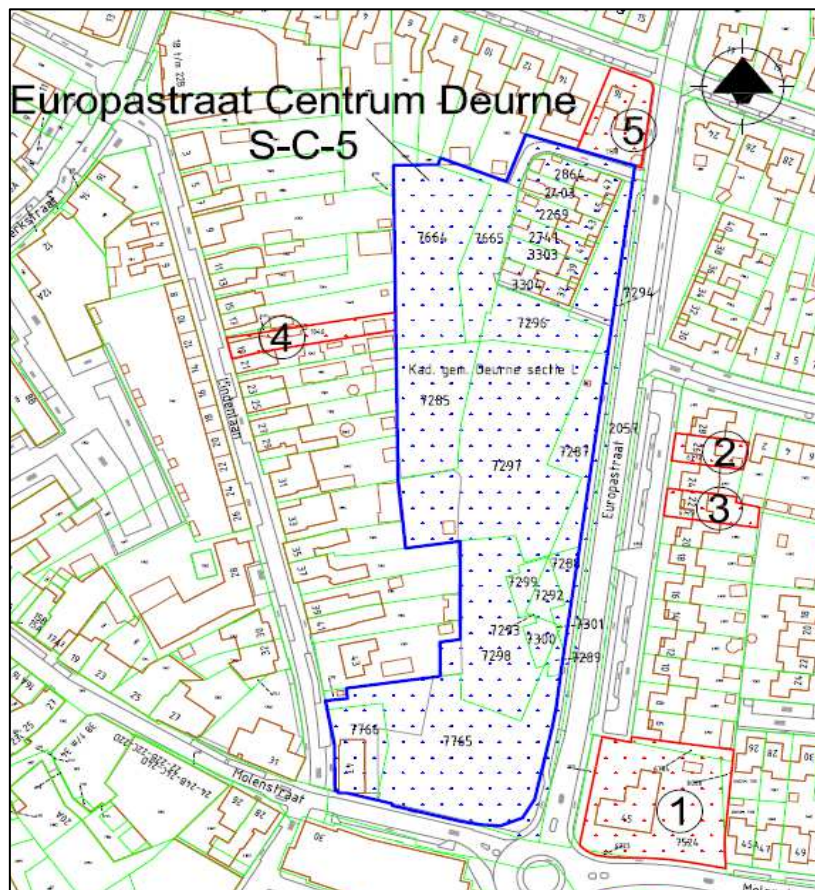


Figuur 1: plangebied (ontwerp)bestemmingsplan 'Europastraat Centrum Deurne'.

1.2 Zienswijzen

Er zijn 5 zienswijzen ontvangen:

	Adres	Datum van binnenkomst
1	Molenstraat 45, Deurne	4-11-2015
2	Europastraat 26, Deurne	13-11-2015
3	Europastraat 22, Deurne	18-11-2015, met aanvulling op 7-12-2015
4	Lindenlaan 19, Deurne	18-11-2015
5	Molenlaan 16, Deurne	19-11-2015



Figuur 2: reclamantenkaart

De zienswijzen zijn ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn en daarom ontvankelijk.

Op basis van het gestelde in de Verordening Hoorcommissie Ruimtelijke Plannen zijn degenen die hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt in de gelegenheid gesteld een nadere mondelinge toelichting te geven. Op 17 december 2015 is hiervoor een hoorzitting gehouden. Van deze hoorzitting(en) is een afzonderlijk verslag gemaakt ([bijlage 1](#)).

1.3 Leeswijzer

In deze 'Nota van beantwoording zienswijzen' worden de zienswijzen samengevat weergegeven. Verder is in deze Nota van beantwoording zienswijzen een reactie gegeven op de ingebrachte zienswijzen. De samenvattingen van de zienswijzen hebben overigens slechts tot doel om de leesbaarheid van deze nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige brieven met bijlagen, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend, betrokken.

Hoofdstuk 2 Ingediende zienswijzen

2.1 Zienswijze 1, Molenstraat 45

Samenvatting zienswijze

1. De bouwhoogte van het appartementencomplex aan de Molenstraat-Europastraat is te hoog, waardoor de privacy door inkijk in woning en tuin weg is.
2. De zon wordt totaal geblokkeerd in de namiddag en avond, wat een grote waardevermindering van de woning en perceel betekent.

Reactie gemeente

1. Beoordeeld is of als gevolg van het (ontwerp)bestemmingsplan 'Europastraat Centrum Deurne' sprake is van een dusdanige aantasting van het woon- en leefklimaat van indiener, dat niet (meer) gesproken kan worden van 'een goede ruimtelijke ordening'. Hierover het volgende.

Het plangebied is gelegen in bebouwd gebied en maakt onderdeel uit van het centrum van Deurne. Het huidige bestemmingsplan 'Centrum Deurne' maakt op de hoek van de Molenstraat-Europastraat de bouw mogelijk van een ovaal appartementencomplex van maximaal 20 meter. Op grond van artikel 4.2.2, onder d van de regels van het ontwerpbestemmingsplan 'Europastraat Centrum Deurne' kan op de hoek van de Molenstraat-Europastraat een appartementencomplex van maximaal 16,5 meter gebouwd worden (en op de kopse kanten maximaal 10,5 meter). Dit zijn maximaal 5 bouwlagen, waarbij de bovenste lagen (na de derde bouwlaag) op grond van de Welstandsnota verder terug moeten liggen (setback).

Voor het naastgelegen appartementencomplex aan de Molenstraat-Hogeweg geldt op grond van het bestemmingsplan 'Centrum Deurne' een maximale bouwhoogte van 11 meter en deze bestaat uit maximaal 4 bouwlagen (zonder plint).

Voor de aan de overzijde gelegen woningen geldt een maximale bouwhoogte van 11 meter. Die woningen bestaan overwegend uit 2 bouwlagen met een kap, waaronder de woning van indiener aan de Molenstraat 45 (voorgevel richting de Molenstraat). Daarbij wordt opgemerkt, dat op verzoek van indiener op 17 januari 2012 het bestemmingsplan 'Molenstraat 45, Deurne' is vastgesteld. Het bestemmingsplan 'Molenstraat 45, Deurne' maakt daar de bouw van een appartementencomplex van maximaal 14 meter mogelijk (4 bouwlagen).

De afstand van de locatie waar het appartementencomplex aan de Molenstraat-Europastraat gebouwd mag worden (bouwaanduiding) tot de meest nabije zijgevel van de woning Molenstraat 45 bedraagt circa 20 meter. De kortste afstand tot de perceelgrens (DNE00L7524) van de woning Molenstraat 45 met bestemming 'Wonen' bedraagt circa 17 meter. De kortste afstand tot de grens van het in gemeentelijk eigendom zijnde perceel (DNE00L7525) met de bestemming 'Verkeer', wat op dit moment door indiener in gebruik is als tuin, bedraagt circa 14 meter. De percelen grenzen niet aan elkaar en worden gescheiden door de Europastraat. Ook staan er een aantal (hoge) bomen.

Dat met de bouw ter plaatse de privacy vermindert, is niet uit te sluiten. Gelet hierop, en bovenstaande in aanmerking genomen, is echter geen sprake van een zodanig ernstige aantasting

van de privacy dat hierdoor sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.

2. Ook voor schaduwwerking geldt dat geen sprake mag zijn van een dusdanige aantasting van het woon- en leefklimaat, dat niet (meer) gesproken kan worden van 'een goede ruimtelijke ordening'. Om dit goed inzichtelijk te maken is een bezonningstudie bijgevoegd ([bijlage 2](#)). Uitgaande van de maximale bouw mogelijkheden die het ontwerpbestemmingsplan biedt (onder andere 5 bouwlagen), de Welstandsnota (onder andere de 'setback') en zonnestanden volgt uit de bezonningsstudie het volgende.

De woning Molenstraat 45 ligt ten oosten van het te ontwikkelen gebied. Dit wil zeggen dat in de namiddag (als de zon in het zuidwesten staat) de woning last kan hebben van schaduw van de nieuwbouw. Op 22 juni (hoogste zonnestand) is in de middag geen sprake van schaduw van de in het plan voorziene bebouwing op het perceel van indiener. In de avond valt op 22 juni om 19.00 uur wel schaduw van de in het plan voorziene bebouwing op een gedeelte van het perceel en woning van indiener. De voorgevel en een deel van de zijgevel van het hoofdgebouw ondervindt geen schaduwwerking. Op 21 december (laagste zonnestand van circa 15 graden) is geen sprake van schaduwwerking van de in het plan voorziene bebouwing. De zon gaat om circa 16:40 uur in het zuidwesten onder, zodat ook in de avond geen sprake is van schaduwwerking. Voor de volledigheid wordt verwezen naar bijgevoegde bezonningsstudie.

Gelet hierop is geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

Wat de waarde van de woning van indiener betreft, bestaat geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn, dat hieraan een groter gewicht moet worden toegekend dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn. Mocht er sprake zijn van waardevermindering, dan staat de mogelijkheid open om een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. Dit betreft een aparte procedure. Eventueel toe te kennen planschadeclaims worden verhaald op de initiatiefnemer.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Aanvullend

Initiatiefnemer (Woningbouwvereniging Bergopwaarts) wil het bouwplan aanpassen, door op de hoek van de Molenstraat-Europastraat maximaal 4 bouwlagen te realiseren. Het bestemmingsplan zal hierop aangepast worden, dit betekent dat de aanduiding 'maximum bouwhoogte' op de verbeelding ter plaatse (als ambtelijke wijziging) wordt aangepast van 16,5 naar 13 meter.

2.2 Zienswijze 2, Europastraat 26

Samenvatting zienswijze

1. Ten opzichte van het oude bouwplan is er sprake van veel massievere en hogere bebouwing. Hierdoor wordt gevreesd voor een slechte bezonning met aanzienlijk minder daglicht, wat een onevenredige aantasting van het woongenoot betreft.
2. Indiener geeft aan dat het uitzicht en de privacy onevenredig worden aangetast.
3. Door een intensivering van het aantal woningen wordt gevreesd voor meer (geconcentreerde) hinder, verkeer- en parkeerdruk, wat eveneens de nodige (geluids)overlast en gevaarlijke (in-

en uitrij) situaties met zich zal meebrengen.

4. Het plan is in strijd met de rechtszekerheid, omdat de volledige omvang van de bouwmogelijkheden nog niet inzichtelijk zijn. Dit doordat in het bouwblok recht voor de woning geen bebouwingspercentage en maximum aantal wooneenheden zijn opgenomen.
5. Binnen de bestemming "Groen" zijn evenementen toegestaan. Hoewel geconstateerd wordt dat de gronden door de omvang zich hier niet voor lenen, zijn er desondanks geen verdere voorwaarden gesteld om overlast hiervan te voorkomen en lijkt niet onderzocht te zijn of dit ruimtelijk aanvaardbaar is.

Reactie gemeente

1. De bouwmogelijkheden ten opzichte van de bouwmogelijkheden in het huidige bestemmingsplan 'Centrum Deurne' veranderen inderdaad. Beoordeeld is of als gevolg van het (ontwerp)bestemmingsplan 'Europastraat Centrum Deurne' sprake is van een dusdanige aantasting van het woon- en leefklimaat, dat niet (meer) gesproken kan worden van 'een goede ruimtelijke ordening'.

De woning Europastraat 26 ligt ten oosten van het te ontwikkelen gebied. Dit wil zeggen dat in de late namiddag (als de zon in het westzuidwesten staat) de woning mogelijk last kan hebben van (enige) schaduw van de nieuwbouw. Om de schaduwwerking goed inzichtelijk te maken is een bezonningstudie bijgevoegd ([bijlage 2](#)). Uitgaande van de maximale bouwmogelijkheden (onder andere 4 bouwlagen), de Welstandsnota (onder andere de 'setback') en zonnestanden volgt uit de bezonningsstudie het volgende.

Op 22 juni (hoogste zonnestand) valt gedurende de gehele dag geen schaduw van de in het plan voorziene bebouwing op het perceel van de cliënt van indiener. Bovendien zal het bouwwerk op grond van de Welstandsnota gaan bestaan uit 2 duidelijke hoofdmassa's, die gekoppeld worden door een terugliggend, transparant tussendeel. Het transparante tussendeel, met minder schaduwwerking als gevolg, is niet in de bezonningsstudie meegenomen.

Op 21 december (laagste zonnestand van circa 15 graden en zon onder om 16:37 uur) is geen sprake van schaduwwerking. Voor de volledigheid wordt verwezen naar de bijgevoegde bezonningsstudie.

Gelet hierop is geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

2. Ook hierbij is beoordeeld of als gevolg van het (ontwerp)bestemmingsplan 'Europastraat Centrum Deurne' sprake is van een dusdanige aantasting van het woon- en leefklimaat, dat niet (meer) gesproken kan worden van 'een goede ruimtelijke ordening'. Hiervoor het volgende.

De woning van de cliënt van indiener staat met de voorgevel richting het plangebied. De afstand tussen de voorgevel van de woning en de tegenover in het plangebied gelegen uiterste grens van de bestemming 'Wonen', waar het genoemde appartementencomplex gerealiseerd kan worden, is ongeveer 34 meter. De percelen grenzen niet aan elkaar. Er is een (gebiedsontsluitings)weg, een groenstrook en een parallelweg voor de ontsluiting van de woningen aan de Europastraat 6 tot en met 28 tussen.

In algemeen volgt uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat geen recht bestaat op een blijvend (vrij) uitzicht.

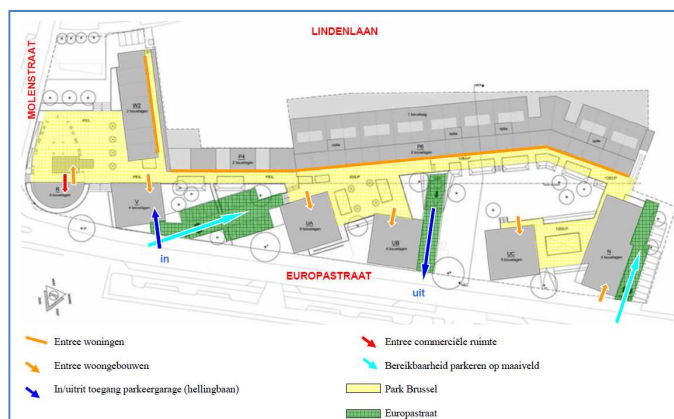
Ook maakt het plangebied onderdeel uit van het centrum van Deurne. Het huidige bestem-

mingsplan 'Centrum Deurne' maakt op de planlocatie de bouw van 6 appartementencomplexen mogelijk. Tegenover de woning van de cliënt van indiener kan op grond van het bestemmingsplan 'Centrum Deurne' al een appartementencomplex gerealiseerd worden van maximaal 14 meter. Het (ontwerp)bestemmingsplan 'Europastraat Centrum Deurne' maakt tegenover de woning van de cliënt van indiener de bouw van een appartementencomplex van maximaal 13 meter mogelijk. Wel is daarbij sprake van een grotere oppervlakte, maar de afstand tot de woning neemt daarbij toe.

Ook in het voor het bestemmingsplan 'Centrum Deurne' geldende bestemmingsplan was deze locatie al voor woondoeleinden bestemd en bebouwd. De woningen zijn in het kader van herstructurering gesloopt. Het plangebied ligt nu braak, wat slechts een tijdelijke situatie is. Dit is ook altijd zo gecommuniceerd.

Met de bouw ter plaatse zal het uitzicht veranderen. Ook is niet uit te sluiten, dat met de bouw ter plaatse de privacy vermindert. Gelet op bovenstaande is echter geen sprake van een zodanig ernstige aantasting, dat hierdoor sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.

3. Op grond van het huidige bestemmingsplan 'Centrum Deurne' kunnen op de planlocatie 112 nieuwe woningen worden gebouwd. Ten aanzien van het parkeren moest op grond van het bestemmingsplan 'Centrum Deurne' voldaan worden aan de 'Nota parkeernormen Gemeente Deurne 2013'. Voor het parkeren werd in het oude bouwplan grotendeels voorzien in één ondergrondse parkeergarage. In- en uitrijden kon maar op één locatie.



Figuur 3: ontsluiting oude bouwplan

Uitrijden zou recht tegenover de woning van indiener plaatsvinden.

Het (ontwerp)bestemmingsplan 'Europastraat Centrum Deurne' maakt de ontwikkeling van 95 nieuwe woningen mogelijk. Voor het parkeren moet voldaan worden aan dezelfde 'Nota parkeernormen Gemeente Deurne 2013'. Het nieuwe inrichtingsplan gaat daarbij uit van 2 volwaardige (erf)ontsluitingswegen. Hierdoor wordt de verkeersdrukten ten opzichte van het oude plan meer verspreid. Bovendien komt de meest nabije (erf)ontsluitingsweg iets verder van het huis van indiener te liggen, meer in het verlengde van de Brabantstraat. De uitritconstructies worden conform de richtlijnen van het nationale kennisplatform CROW uitgevoerd.

Van meer geconcentreerde (verkeers)hinder, verkeer- en parkeerdrukten, (geluids)overlast en gevaarlijke in- en uitrijtsituaties is daarom geen sprake.

4. In een bestemmingsplan worden de gebruiks- en de (maximale) bouw mogelijkheden vastgelegd voor een gebied. Het is het juridisch-planologisch kader, waarin de maximale stedenbouwkundige uitgangspunten zijn opgenomen. In het (ontwerp)bestemmingsplan 'Europas-

straat Centrum Deurne' is onder andere het maximale bebouwingspercentage en maximum aantal te realiseren wooneenheden geregeld. Dit door zogenoemde 'aanduidingen'. In totaal mogen hierdoor binnen het plangebied 95 nieuwe woningen gerealiseerd worden. Tegenover de woning van de cliënt van indiener mogen op grond van de aanduiding 36 wooneenheden gerealiseerd worden en op de hoek van de Molenstraat-Europastraat 37 woningen. Wel zijn beide aanduidingsvlakken verbonden door de figuur 'relatie'. Hierdoor zijn de aantallen appartementen onderling deels uitwisselbaar (artikel 4.2.2, onder b van de ontwerpregels), mits het totaal appartementen niet meer wordt dan de gestelde 73. Hierdoor kan tegenover de woning van indiener bijvoorbeeld 4 woningen extra gerealiseerd worden als er op de hoek van de Molenstraat-Europastraat 4 woningen minder worden gebouwd. Benadrukt wordt dat altijd voldaan moet worden aan de in het bestemmingsplan voorgeschreven maximale maatvoeringen, waaronder de maximale bouwhoogte en het maximale bebouwingspercentage. Tegenover de woning van de cliënt van indiener bedraagt de bouwhoogte op grond van artikel 4.2.2, onder d van de ontwerpregels maximaal 13 meter. Dit zijn maximaal 4 bouwlagen. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 80% (artikel 4.2.2, onder a van de ontwerpregels). Door de opgenomen maten kunnen tegenover de woning van de cliënt van indiener daardoor nooit alle 73 appartementen worden gerealiseerd. Van rechtsonzekerheid is geen sprake.

5. Een evenement kan ingevolge de definitiebepaling (artikel 1.32 van de regels van het bestemmingsplan) ook zeer kleinschalig zijn, zoals een voetbaltoernooitje voor omwonenden. Gezien het gebruik voor evenementen op die gronden niet is te verwachten, wordt tegemoet gekomen aan deze grief. Dit betekent een aanpassing van de regels, door het toegestane gebruik voor evenementen te verwijderen (artikel 3.1, onder f van de ontwerpregels).

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, omdat de gebruiksmogelijkheden voor 'evenementen' binnen de bestemming "Groen" zijn beperkt. Dit zoals aangegeven in de Nota van wijzigingen.

2.3 Zienswijze 3, Europastraat 22

Samenvatting zienswijze

1. De bouwhoogte van het appartementencomplex tegenover de Brabantstraat is te onbepaald geredigeerd en daardoor in strijd met de rechtszekerheid.
2. De bouwhoogte van vier bouwlagen van het appartementencomplex tegenover de Brabantstraat is in strijd met de molenbiotoop.
3. De bouwhoogte van het appartementencomplex tegenover de Brabantstraat vergroot de schaduwwerking.
4. De bouwhoogte van het appartementencomplex tegenover de Brabantstraat is negatief van invloed op de weerkaatsing van geluid en de geluidseffecten zijn niet meegenomen in het besluit tot vaststelling hogere grenswaarden.
5. Ter plaatse van het monument aan de Molenstraat is geen archeologisch onderzoek gedaan.
6. De gehanteerde parkeernorm van 1,1 per appartement is onjuist en moet de gangbare norm van 1,4 zijn. Ook is geen onderscheid gemaakt tussen patiowoningen, duplexwoningen en appartementen.

7. Er is niet of summier gekeken naar de verkeerseffecten en –veiligheid voor de afwikkeling van verkeer op de Europastraat. Flankerende maatregelen ter bevordering van de verkeersveiligheid van en naar de Europastraat worden niet genomen.
8. Deze ontwikkeling betreft nieuw ruimtebeslag, die langs de ladder van duurzame verstedelijking gelegd had moeten worden. Daarbij valt Deurne niet onder de definitie van stedelijk gebied uit de Verordening ruimte.

Reactie gemeente

1. Het bestemmingsplan geeft in de vorm van de verbeelding en de regels het juridisch-planologisch kader weer. Daarin zijn de maximale stedenbouwkundige uitgangspunten opgenomen. Één van die opgenomen uitgangspunten is de maximale bouwhoogte. Hiervoor is per bouwblok een aanduiding op de verbeelding opgenomen. Tegenover de woning van indiener mag de bouwhoogte, op grond van de verbeelding en artikel 4.2.2, onder d van de regels van het (ontwerp)bestemmingsplan, maximaal 13 meter bedragen. Dit zijn maximaal 4 bouwlagen. Van rechtsonzekerheid is daarom geen sprake.
2. In het (ontwerp)bestemmingsplan is rekening gehouden met de molenbiotoop van de Holten's molen aan de Veldstraat 39 in Deurne. Dit door het opnemen van de dubbelbestemming "Waarde- Molenbiotoop" (artikel 6). De dubbelbestemming "Waarde-Molenbiotoop" borgt de belangen van de molen. De dubbelbestemming regelt dat ter plaatse van het geplande appartementencomplex tegenover de Brabantstraat de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan 14,6 meter. Ter plaatse geldt op grond van de (primaire) bestemming 'Wonen' echter een maximale bouwhoogte van 13 meter. Er is daarom geen strijd met de molenbiotoop.
3. Beoordeeld is of als gevolg van het (ontwerp)bestemmingsplan 'Europastraat Centrum Deurne' sprake is van een dusdanige aantasting van het woon- en leefklimaat, dat niet (meer) gesproken kan worden van 'een goede ruimtelijke ordening'.

De woning Europastraat 22 ligt ten oosten van het te ontwikkelen gebied. Dit wil zeggen dat in de late namiddag (als de zon in het westzuidwesten staat) de woning mogelijk last kan hebben van (enige) schaduw van de nieuwbouw. Om dit goed inzichtelijk te maken is een bezonningstudie bijgevoegd (bijlage 2). Uitgaande van de maximale bouwmogelijkheden (onder andere maximaal 4 bouwlagen), de Welstandsnota (onder andere de 'setback'), de kortste afstand van het perceel van indiener tot de locatie waar het appartementencomplex gebouwd kan worden (circa 29 meter) en de zonnstanden volgt uit de bezonningsstudie het volgende.

Op 22 juni (hoogste zonnestand) valt gedurende de dag geen schaduw van de in het plan voorziene bebouwing op het perceel van indiener. Op 21 december (laagste zonnestand van circa 15 graden, zon onder om 16:37 uur) is ook geen sprake van schaduwwerking.

Gelet hierop wordt geconcludeerd, dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Voor de volledigheid wordt verwezen naar de bijgevoegde bezonningsstudie.

4. Weerkaatsing van geluid is in het akoestisch onderzoek meegenomen. Het akoestisch onderzoek is bijgevoegd bij het Besluit hogere waarde Wet geluidhinder en het bestemmingsplan (bijlage 5 bij de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan 'Europastraat Centrum Deurne'). Het Besluit hogere waarde heeft uitsluitend betrekking op de nieuwe ontwikkeling. Ten aanzien van de bestaande woningen, waaronder de woning van indiener, kan worden opgemerkt, dat de correctieterm voor reflectie maximaal 1,5 dB bedraagt bij een bebouwingsdicht-

heid van 100% (een gesloten rij aan bebouwing aan de overzijde van de weg). Dit conform het meet- en rekenvoorschrift. De bebouwingsdichtheid is ter plaatse niet 100%. Dit betekent dat reflectie kleiner is dan 1,5 dB en daarmee inpasbaar.

Daarnaast is deze locatie al bestemd voor woondoeleinden en hebben hier rijwoningen gestaan. In 2004 is hiervoor een sloopvergunning verleend. De hoogte varieert ten opzichte van de oude (feitelijke) situatie. Hoogte speelt echter in de correctieterm voor reflectie geen rol van betekenis.

Gelet hierop wordt geen aanleiding gezien voor het oordeel dat het plan tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat leidt.

5. Ter plaatse van het perceel van het monument aan de Lindenlaan 47 is op de ontwerpverbeelding per abuis de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie' niet opgenomen, zoals wel is opgenomen in het huidige bestemmingsplan 'Centrum Deurne'. Dit zal alsnog worden opgenomen op de verbeelding.

Omdat ter plaatse geen bouwwerkzaamheden zijn voorzien, die verder gaan dan de in artikel 5.2.2 van de regels van het bestemmingsplan beschreven activiteiten, is archeologisch onderzoek niet vereist. Op grond van de dubbelbestemming zijn ook ter plaatse van de Lindenlaan 47 de archeologische belangen voor de toekomst geborgd in het bestemmingsplan 'Europastraat Centrum Deurne'.

6. De gemeente Deurne beschikt over de 'Nota parkeernormen 2013' (verder: de Nota), zoals op 14 mei 2013 is vastgesteld. Daarin staan de parkeernormen voor de middellange termijn en de eisen die gesteld worden aan parkeerplaatsen. Per functie en per gebied zijn de te gebruiken parkeernormen opgenomen.

De planlocatie valt onder het 'centrumgebied'. Het programma ziet vooral op sociale huurappartementen. Voor een huurappartement in de 'midden/goedkope' klasse geldt op grond van de Nota een norm van 1,1 parkeerplaats. Deze norm is in het parkeeronderzoek toegepast. Voor de berekening van de parkeerbehoefte zijn ook de overige woningtypes meegenomen, zoals in paragraaf 2.2.3 en 4.2.4 van de (ontwerp)toelichting is beschreven. Voor de patiowoningen (koop) is, in overeenstemming met de Nota, de door indiener genoemde norm van 1,4 gebruikt.

De parkeernormen uit de Nota zijn overigens gebaseerd op landelijke parkeernormen, die door het nationale kennisplatform CROW zijn opgesteld. De landelijke parkeernormen zijn opgenomen in de CROW-publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie". Voor een huurappartement in de midden/goedkope klasse geldt op basis van de CROW-publicatie een minimale parkeernorm van 0,7 parkeerplaatsen per appartement. De op grond van de Nota toegepaste parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per appartement voldoet daarmee ook aan de CROW-norm.

Verder is in artikel 8.3 van de (ontwerp)regels geborgd, dat voldaan moet worden aan de Nota.

7. In paragraaf 4.2.4 van de (ontwerp)toelichting is ingegaan op de ontsluiting. Aangegeven is dat er 2 (hoofd)ontsluitingswegen (voor motorvoertuigen) worden aangelegd. Ook is aangegeven dat de capaciteit van met name de Europastraat toereikend is om de toename van het aantal verkeersbewegingen op te vangen.

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) is de Europastraat gecategoriseerd als

een zogenoemde 'gebiedsontsluitingsweg, binnen de bebouwde kom'. De maximale capaciteit is 22.500 motorvoertuigen per etmaal (verder: mvt/etmaal). In het Verkeersmodel 2010 staat ter plaatse van de Europastraat een verkeersintensiteit van 6.000 mvt/etmaal. In het Verkeersmodel 2020 staat een verkeersintensiteit van 6.600 mvt/etmaal.

Rekenend met een verkeersgeneratie van 7,5 verkeersbewegingen per woning per etmaal is bij 95 nieuwe woningen sprake van 713 verkeersbewegingen per etmaal. Als je deze 713 optelt bij de verkeersintensiteit van het Verkeersmodel 2020, dan levert dat 7.313 mvt/etmaal op. Dit is ruim lager dan de beschikbare capaciteit van 22.500 mvt/etmaal. Het gestelde dat de capaciteit van met name de Europastraat toereikend is, is daarom correct.

Ook zal conform de richtlijnen van de gemeente een uitrit(constructie) worden toegepast, die ook voldoet aan de richtlijnen van het nationale kennisplatform CROW. Aanvullende maatregelen zijn niet nodig. Mocht in de toekomst blijken dat aanvullende maatregelen toch noodzakelijk zijn, dan zullen deze alsnog worden genomen.

8. Deze grief is een 'nadere motivering' van de eerder — tijdig — ingebrachte zienswijze, die betrekking heeft op onderdelen van het bestemmingsplan die in een tijdig ingebrachte zienswijze zijn bestreden. Dit is als gevolg van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 24 augustus 2011 (zaaknr. 201004175/1/R1) toegestaan.

Het huidige bestemmingsplan 'Centrum Deurne' maakt op de planlocatie de realisatie van 112 woningen mogelijk. In paragraaf 3.3.3 van de (ontwerp)toelichting is getoetst aan de ladder van duurzame verstedelijking, zoals voorgeschreven in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Voor de eerste trede is geconstateerd, dat sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' en is ingegaan op de actuele regionale behoefte. Zoals aangegeven worden over de regionale behoefte jaarlijks onderling woningbouwafspraken gemaakt, die conform de Verordening ruimte zijn gebaseerd op provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognoses. Ook over deze ontwikkeling zijn in de regio afspraken gemaakt.

In het kader van de 2e trede is beschreven dat gebouwd wordt in 'bestaand stedelijk gebied'. In artikel 1.1.1, eerste lid van het Bro is de definitie voor 'bestaand stedelijk gebied' opgenomen. De definitie is: *"bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur"*. Deze herstructureringslocatie in het centrum van Deurne, waar woningen zijn gesloopt, voldoet aan deze definitie. Dit wordt overigens ook door de Verordening ruimte onderschreven, gezien het gelegen is binnen de structuur 'Bestaand stedelijk gebied'.

Omdat voldaan wordt aan de 2e trede hoeft vervolgens niet ingegaan te worden op de 3e trede. Dit blijkt uit artikel 3.1.6, tweede lid, onder c van het Bro, waarin is aangegeven: *"indien uit de beschrijving, (...), blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven (...)"*. In dit geval vindt het wel plaats binnen bestaand stedelijk gebied.

Gelet hierop wordt voldaan aan de ladder van stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, omdat de dubbelbestemming 'Waar-

de-Archeologie 3' ook (deels) over het perceel Lindenlaan 47 moet liggen. Dit is verwerkt in de Nota van wijzigingen.

2.4 Zienswijze 4, Lindenlaan 19

Samenvatting zienswijze

1. Vooral van de patiowoningen wordt overlast gevreesd in de vorm van verminderde privacy en minder daglicht/zontoetreding op het perceel.
2. Niet wordt (volledig) voldaan aan de ladder van duurzame verstedelijking, omdat niet ingegaan is op de vraag of de behoefte elders in de regio is voorzien. Ook is voor het aantonen van bestaand stedelijk gebied niet verwezen naar de Verordening ruimte en is niet ingegaan op de 3e trede van de ladder.
3. Er is een dubbelbestemming 'Waarde- molenbiotoop' opgenomen, die in het bestemmingsplan Centrum Deurne niet is opgenomen.
4. Er kan niet worden voldaan aan Nota parkeernormen 2013, doordat op eigen terrein niet voldoende ruimte beschikbaar is.
5. In de toelichting ontbreekt de afbeelding met de ontsluiting. Weliswaar is gesteld dat ontsluiting van de nieuw te bouwen woningen plaats zal vinden via 2 aansluitingen op de Europastraat, maar dat wordt nergens inzichtelijk gemaakt. Ook is niet onderzocht of capaciteit van de omliggende wegen (met name de Europastraat) daadwerkelijk toereikend is.

Reactie gemeente

1. Een bestemmingsplan geeft het juridisch-planologisch kader weer. Daarin zijn de maximale stedenbouwkundige uitgangspunten opgenomen. Beoordeeld is of als gevolg van het (ontwerp)bestemmingsplan 'Europastraat Centrum Deurne' sprake is van een dusdanige aantasting van het woon- en leefklimaat, dat niet (meer) gesproken kan worden van 'een goede ruimtelijke ordening'. Hierover het volgende.

Het huidige bestemmingsplan 'Centrum Deurne' maakt achter het perceel van de cliënt van indiener al de bouw van patiowoningen met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 meter en 11 meter mogelijk. Het (ontwerp)bestemmingsplan 'Europastraat Centrum Deurne' maakt daar ook de bouw van patiowoningen mogelijk, met een maximale bouwhoogte van 6 meter (artikel 4.2.2, onder d van de regels). Van een planologisch nadeligere situatie is dus geen sprake.

De woning Lindenlaan 19 ligt ten westen van het te ontwikkelen gebied. Uitgaande van de maximale bouwmogelijkheden uit het (ontwerp)bestemmingsplan, de Welstandsnota en de zonnestanden kan afgeleid worden, dat er uitsluitend in de ochtend (als de zon in het west-zuidwesten staat) sprake is van een enige schaduwwerking op het perceel van indiener. Dit betreft uitsluitend het achterste gedeelte van de achtertuin. Gezien de achtertuin circa 45 meter diep is, op het achterste gedeelte van het perceel een bijgebouw staat en de planlocatie is gelegen binnen het bebouwd gebied van Deurne is er geen aanleiding voor het oordeel dat het plan tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat leidt.

Aanvullend wordt aangegeven dat de locatie van eventuele ramen niet door een bestem-

mingsplan wordt geregeld. Dit wordt geregeld in het Burgerlijk Wetboek (BW). Op grond van artikel 5:50 BW is het niet geoorloofd om binnen 2 meter van een erfgrans vensters te hebben, voor zover die uitzicht geven op dat erf.

2. In paragraaf 3.3.3 van de (ontwerp)toelichting is getoetst aan de ladder van duurzame verstedelijking, conform artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Voor de eerste trede is geconstateerd dat sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' en is ingegaan op de actuele regionale behoefte. Zoals aangegeven worden over de regionale behoefte jaarlijks onderling woningbouwafspraken gemaakt, die overeenkomstig de Verordening ruimte zijn gebaseerd op provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognoses. Ook over deze woningbouwontwikkeling zijn in de regio afspraken gemaakt, zoals aangegeven in de (ontwerp)toelichting. De behoefte is daarom onderling afgestemd. Aanvullend is ook ingegaan op de onlangs op 17 november 2015 vastgestelde (nieuwe) gemeentelijke Woonvisie.

In het kader van de 2e trede is vervolgens beschreven, dat gebouwd wordt in 'bestaand stedelijk gebied'. In artikel 1.1.1, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de definitie voor 'bestaand stedelijk gebied' opgenomen: *"bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur"*. Deze planlocatie in het centrum van Deurne, waar (bestaande) woningen zijn gesloopt (herstructurering), voldoet aan deze definitie. Dit wordt overigens ook door de Verordening ruimte onderschreven, omdat het gelegen is binnen de structuur 'Bestaand stedelijk gebied', zoals ook omschreven in paragraaf 3.2.2 van de (ontwerp)toelichting.

Omdat voldaan wordt aan de 2e trede hoeft vervolgens niet ingegaan te worden op de 3e trede. Dit blijkt uit artikel 3.1.6, tweede lid, onder c van het Bro. Daarin staat: *"indien uit de beschrijving, (...), blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven (...)"*.

Gelet hierop is voldaan aan de ladder van stedelijke ontwikkeling.

3. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de gemeenteraad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de gemeenteraad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig vindt. Daarbij overweegt de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS), dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend (o.a. AbRvS van 24 april 2013, zaaknummer 201208198/1/R1). De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen. De gemeente Deurne herziert de wijze waarop bestemmingsplannen worden opgesteld regelmatig. Dit als gevolg van onder andere veranderende wetgeving en veranderende inzichten. Zo worden molenbiotopen nu zo veel mogelijk meegenomen bij het herzien van bestemmingsplannen. In het (ontwerp)bestemmingsplan 'Europastraat Centrum Deurne' is daarom de dubbelbestemming "Waarde-Molenbiotoop" opgenomen. Deze borgt de belangen van de bestaande molens, in dit geval de Holtens's molen aan de Veldstraat 39 in Deurne. Dit door eisen te stellen aan de maximale bouwhoogte van nieuw op te richten bouwwerken. De dubbelbestemming heeft geen invloed op de belangen van de cliënt van indiener. Van strijd met een goede ruimtelijke ordening is ook geen sprake.
4. De 'Nota parkeernormen 2013' (verder: de Nota) heeft als uitgangspunt, dat parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden. Op grond van de Nota is de berekende (totale) additionele parkeer-

behoefte voor deze ontwikkeling 106 parkeerplaatsen. In dit geval wordt niet aan het genoemde uitgangspunt voldaan, omdat ook voorzien moet worden in onder andere groenvoorzieningen om ruimtelijke kwaliteit te borgen. Op grond van de Nota kan, voor het aantal parkeerplaatsen dat niet op eigen terrein kan worden aangelegd, worden uitgeweken naar bestaand openbaar gebied. Dit als aangetoond wordt dat die ruimte aanwezig is. Hiervoor is door het bureau Goudappel Coffeng een parkeeronderzoek/-telling in de omgeving uitgevoerd. Uit het parkeeronderzoek/-telling blijkt dat die ruimte aanwezig is. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is dan ook aangetoond, dat voldaan kan worden aan de (totale) berekende parkeerbehoefte. In artikel 8.3 van de regels van het (ontwerp)bestemmingsplan is vervolgens ook planologisch geborgd, dat deze parkeerplaatsen ook worden aangelegd.

5. In de (ontwerp)toelichting is in paragraaf 4.2.4 inderdaad een afbeelding weggevallen. In de (ontwerp)toelichting zijn echter op meerdere pagina's afbeeldingen opgenomen, waar de ontsluiting op staat, waaronder het verkavelingsplan op pagina 7 en 3D-impressies op pagina 8. In paragraaf 4.2.4 van de (ontwerp)toelichting is ingegaan op de ontsluiting van het plan. Aangegeven is dat er 2 (hoofd)ontsluitingswegen (voor motorvoertuigen) worden aangelegd. De ontsluiting van motorvoertuigen vindt uitsluitend plaats op de Europastraat en niet aan de Lindelaan.

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) is de Europastraat gecategoriseerd als een zogenoemde 'gebiedsontsluitingsweg' (binnen de bebouwde kom). De maximale capaciteit van deze weg is 22.500 motorvoertuigen per etmaal (verder: mvt/etmaal). In het Verkeersmodel 2010 staat ter plaatse van de Europastraat een verkeersintensiteit van 6.000 mvt/etmaal. In het Verkeersmodel 2020 staat een verkeersintensiteit van 6.600 mvt/etmaal. Rekenend met een verkeersgeneratie van 7,5 verkeersbewegingen per woning per etmaal kom je voor 95 nieuwe woningen op 713 verkeersbewegingen per etmaal extra op de Europastraat. Als je deze 713 optelt bij de verkeersintensiteit van het Verkeersmodel 2020, dan levert dat 7.313 mvt/etmaal op. Dit is ruim lager dan de beschikbare capaciteit van 22.500 mvt/etmaal. Het in de (ontwerp)toelichting gestelde, dat de capaciteit van met name de Europastraat toereikend is om de toename van het aantal verkeersbewegingen op te vangen, is daarom correct.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Voor de duidelijkheid zal wel een afbeelding worden toegevoegd aan paragraaf 4.2.4 van de toelichting, zoals aangegeven in de Nota van wijzigingen.

2.5 Zienswijze 5, Molenlaan 16.

Samenvatting zienswijze

1. Volgens de bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan wordt met dit plan de bouw mogelijk gemaakt van circa 95 woningen. Het maximum aantal te realiseren woningen is echter niet in de planregels geborgd. In de regels wordt verwezen naar de verbeelding, echter blijkt de ter inzage gelegen plankaart is dit niet geborgd. Met een onvoldoende concreet bepaald aantal woningen is sprake van rechtsonzekerheid.
2. Het ontwerpplan wijkt af van het plan zoals dat is gepresenteerd tijdens de inloopavond. Daar-

- bij steekt in negatieve zin de hoogte van 13 meter van het V-vormige gebouw.
3. Het plan is niet in de Woonvisie voorzien. Uit de stukken blijkt dat de actualisatie van de woonvisie in voorbereiding is en eind 2015 wordt voorgelegd aan de gemeenteraad, waardoor niet gemotiveerd kan worden dat het plan daarin past. Dit is niet juist onderbouwd.
 4. Er wordt niet voldaan aan de ladder van stedelijke ontwikkeling. Niet is aangetoond dat het plan voldoet aan een actuele regionale behoefte, gelet op het feit dat de eerdere ontwikkeling van 112 woningen nooit is uitgevoerd en dat niet onderbouwd is met aantallen.
 5. Het pad aan de achterzijde van de Molenlaan 16, 14 en Europastraat 47(a) is niet meer doodlopend en daardoor afwijkend van de presentatie tijdens de inloopavond. Bovendien is niet onderzocht of deze weg kan dienen als volwaardige toegangsweg voor het plan.
 6. Niet is ingegaan op de ontsluiting van het plan op de Europastraat, waardoor niet is aangetoond dat het plan in verkeerskundig opzicht acceptabel en veilig is.
 7. Het ontwerpplan past ingevolge pagina 18 niet binnen de welstandsnota, waardoor geconcludeerd moet worden dat het plan welstandshalve niet passend is.

Reactie gemeente

1. De bekendmaking heeft als doel iedereen te informeren over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, waarbij volstaan kan worden met het weergeven van de zakelijke inhoud (artikel 3:12 Algemene wet bestuursrecht). Uit de bekendmaking blijkt om welk bestemmingsplan het gaat en om welk gebied het gaat. Ook voor het overige wordt voldaan aan de eisen van artikel 3:12 Algemene wet bestuursrecht.

De maximale stedenbouwkundige uitgangspunten zijn in het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan gegeven, namelijk in de verbeelding en regels (*o.a. AbRvS van 18 november 2015, zaaknummer 201504672/1/R2*). Op zowel de digitale als analoge verbeelding van het (ontwerp)bestemmingsplan 'Europastraat Centrum Deurne' is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen. Ingevolge artikel 4.2.2, onder b van de regels zijn ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' nieuwe hoofdgebouwen toegestaan met inachtneming van het ter plaatse aangegeven maximum aantal. Gezien de op de verbeelding opgenomen aanduidingen kunnen binnen het plangebied nooit meer dan 95 nieuwe woningen gerealiseerd worden (minder dan 95 is ook toegestaan). Het maximaal aantal te realiseren nieuwe woningen is daardoor voldoende concreet bepaald. Van rechtsonzekerheid is geen sprake.

2. Een herstructurering en het ontwikkelen van nieuwe woningen is altijd een dynamisch proces. Er hebben in verloop van tijd meerdere informatieavonden plaats gevonden. Tijdens de bijeenkomst op 27 november 2014 zijn belangstellenden in de gelegenheid gesteld om hun visie over de toekomstige nieuwbouwontwikkeling, aandachtspunten voor betreffende woonomgeving en eventuele aanvullende suggesties kenbaar te maken. De opmerkingen en aandachtspunten zijn door/namens initiatiefnemer geanalyseerd en zo veel als mogelijk meegenomen in de verdere uitwerking van het nieuwbouwplan aan de Europastraat. Het (tussen)resultaat is vervolgens, inclusief wijzigingen, op 16 maart 2015 gepresenteerd tijdens een tweede bijeenkomst voor omwonenden en belangstellenden. Uiteindelijk heeft op 7 oktober 2015 een derde informatieavond plaatsgevonden, waarbij ook het stedenbouwkundige eindresultaat, inclusief wijzigingen, is gepresenteerd. Dit ook in de vorm van het (ontwerp)bestemmingsplan 'Europastraat

Centrum Deurne'. Daarin zijn de maximale stedenbouwkundige uitgangspunten als juridisch kader opgenomen.

Ten aanzien van het genoemde V-vormige appartementencomplex geldt op grond van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' inderdaad dat de bouwhoogte maximaal 13 meter mag bedragen. Van een planologische verslechtering is daarbij geen sprake, omdat het huidige bestemmingsplan 'Centrum Deurne' bouwhoogten toestaat van respectievelijk maximaal 14 meter (achter woning van indiener), 17 meter, 14 meter, 17 meter en 20 meter.

3. In paragraaf 3.3.3 van de (ontwerp)toelichting is ingegaan op de gemeentelijke Woonvisie, zowel de 'Woonvisie gemeente Deurne 2008-2020' als de nieuwe Woonvisie. De nieuwe Woonvisie (Woonvisie gemeente Deurne 2015-2030) is op 17 november 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. Ten tijde van het opstellen van het (ontwerp)bestemmingsplan was de nieuwe Woonvisie inhoudelijk al bekend. Vandaar dat in paragraaf 3.3.3 van de (ontwerp)toelichting ingegaan is op de nieuwe Woonvisie. In de nieuwe Woonvisie is als uitgangspunt opgenomen, dat de nadruk binnen de gemeente Deurne in het algemeen ligt op de realisatie van (sociale) huurwoningen, koopwoningen tot € 250.000 en rolstoelgeschikte woningen. De voorgenomen ontwikkeling aan de Europastraat voldoet met de ontwikkeling van sociale huurwoningen en 6 (koop)patiwoningen (nultredenwoningen) daarom aan de Woonvisie, zoals in paragraaf 3.3.3. van de (ontwerp)toelichting is aangegeven.

4. Het niet realiseren van het vorige bouwplan van 112 woningen is te wijten aan veranderende marktomstandigheden. Het plan had een ander programma.

In paragraaf 3.3.3 van de (ontwerp)toelichting is ten aanzien van deze ontwikkeling ingegaan op de ladder van duurzame verstedelijking en de verschillende treden, zoals genoemd in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Ingegaan is op de actuele regionale behoefte. Hiervoor worden jaarlijks woningbouwafspraken gemaakt. Die woningbouwafspraken zijn conform de Verordening ruimte 2014 gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognoses. Het gemeentelijk woningbouwprogramma, waar deze ontwikkeling in is opgenomen, past binnen de regionale woningbouwafspraken, zoals verwoord in paragraaf 3.3.3 van de (ontwerp)toelichting. Uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 6 november 2013 (201306573/1/R6) blijkt, dat het niet in strijd is met artikel 3.1.6 Bro om in de plantoelichting te volstaan met een vermelding van de uitkomst van de beoordeling van de regionale behoefte en een verwijzing naar de Woonvisie (en daaraan gekoppelde regionale en gemeentelijke woningbouwprogramma) ter onderbouwing hiervan. Een onderbouwing met aantallen kan daardoor in de toelichting achterwege blijven.

5. Het genoemde pad achter de woning van indiener wordt momenteel in twee richtingen gebruikt, als ontsluiting naar garages/achteringen van tuinen. Uitgangspunt is hiervan een éénrichtingsverkeersweg (alleen inrijden) te maken. Verwachting is dat het bouwplan geen onacceptabele toename van het verkeer op die weg/pad veroorzaakt. In het plan wordt namelijk voorzien in 2 andere, volwaardige ontsluitingswegen. Voor het overgrote deel van de toekomstige bewoners is het pad in zijn geheel niet interessant. Zeker niet voor de bewoners van de appartementencomplexen en de duplexwoningen tussen de appartementencomplexen. Die hebben immers dichterbij een volwaardige ontsluitingsweg. Het pad kan door de bewoners van de patiowoningen en de huidige gebruikers worden gebruikt, hoewel de verwachting is dat de meeste bewoners van de bestaande woningen aan de Europastraat 37-47, die het pad nu ge-

bruiken, in de toekomst eerder gebruik zullen maken van de volwaardig te realiseren ontsluiting links van de woningen. Voor die bewoners komen makkelijkere alternatieven, die er nu niet zijn. Met de uiteindelijke inrichting van het gebied wordt daar ook op gestuurd. Mocht in de toekomst toch blijken dat een toename van verkeer op het pad onacceptabel is, of het pad onevenredig wordt beschadigd, dan zullen (aanvullende) maatregelen worden genomen.

Ten aanzien van eventuele veranderingen ten opzichte van een informatieavond wordt verwezen naar de reactie onder 2.

6. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 3, onder 7.
7. In de (ontwerp)toelichting is inderdaad aangegeven, dat in de 'Welstandsnota gemeente Deurne 2014' specifieke welstandseisen zijn opgenomen die zien op het oude bouwplan. Daarom is ook aangegeven, dat voor de nieuwe ontwikkeling de Welstandsnota wordt herzien. Gelijktijdig met het (ontwerp)bestemmingsplan heeft daarom het ontwerp 'Welstandsnota Gemeente Deurne 2014, partiële herziening 2015' ter inzage gelegen. Dit betreft een aparte procedure. De herziening borgt de welstandseisen voor het nieuwe bouwplan aan de Europastraat. Hierdoor is het plan ook voor wat betreft welstand passend.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Nota van wijzigingen Bestemmingsplan Europastraat Centrum Deurne

gemeente Deurne

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

<i>Nummer zienswijze</i>	<i>wijziging</i>
2	De gebruiksmogelijkheden voor evenementen binnen de bestemming "Groen" is beperkt, door het toegestane gebruik voor evenementen in artikel 3.1 van de regels te verwijderen.
3	De dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 3" is (deels) toegevoegd voor het perceel Lindenlaan 47. Dit conform het daarvoor geldende bestemmingsplan 'Centrum Deurne'.
4	In paragraaf 4.2.4 van de toelichting is de afbeelding waar in de ontwerp-toelichting naar verwezen werd als nog toegevoegd.

Ambtshalve wijzigingen

<i>Nr.</i>	<i>Omschrijving wijziging</i>	<i>Toelichting wijziging</i>
1	De maximum bouwhoogte op de verbeelding voor het appartementencomplex op de hoek van de Molenstraat-Europastraat is verlaagd van 16,5 meter naar 13 meter.	Verzoek van initiatiefnemer (574342). Stedenbouwkundig geen bezwaren tegen een verlaging naar maximaal 4 bouwlagen.
2	De bouwaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' van het appartementencomplex op de hoek van de Molenstraat-Europastraat is als volgt verruimd: a. voor het kunnen aanbrengen van een gevelpakket op de kopse kant aan de Europastraat is 55 cm (feitelijk) toegevoegd. b. Voor het (kunnen) realiseren van uitstekende vluchtrappenhuizen aan de achterzijde van het appartementencomplex aan de Molenstraat-Europastraat is 100 cm (feitelijk) toegevoegd.	a. Door de ontwerpde partijen binnen de aanbesteding (door de woningbouwvereniging) is aangegeven, dat bij optelling van standaard stramienmaten het blok in de breedte (woonvleugels van naast elkaar gelegen appartementen) erg strak op de in het (ontwerp)bestemmingplan toegepaste stramienmaat zit. Hier moet nog rekening gehouden worden met een gevelpakket van minimaal 500 mm (kopse kant). b. Om geen discussie te krijgen of een uitstekende vluchtrappenhuis een 'ondergeschikte bouwonderdeel' is als bedoeld in artikel 8.1 van de regels van het bestemmingsplan 'Europastraat Centrum Deurne', is gekozen om voor de duidelijkheid de bouwaanduiding aan te passen. Hierdoor wordt een uitstekende vluchtrappenhuis binnen de bouwaanduiding gerealiseerd.