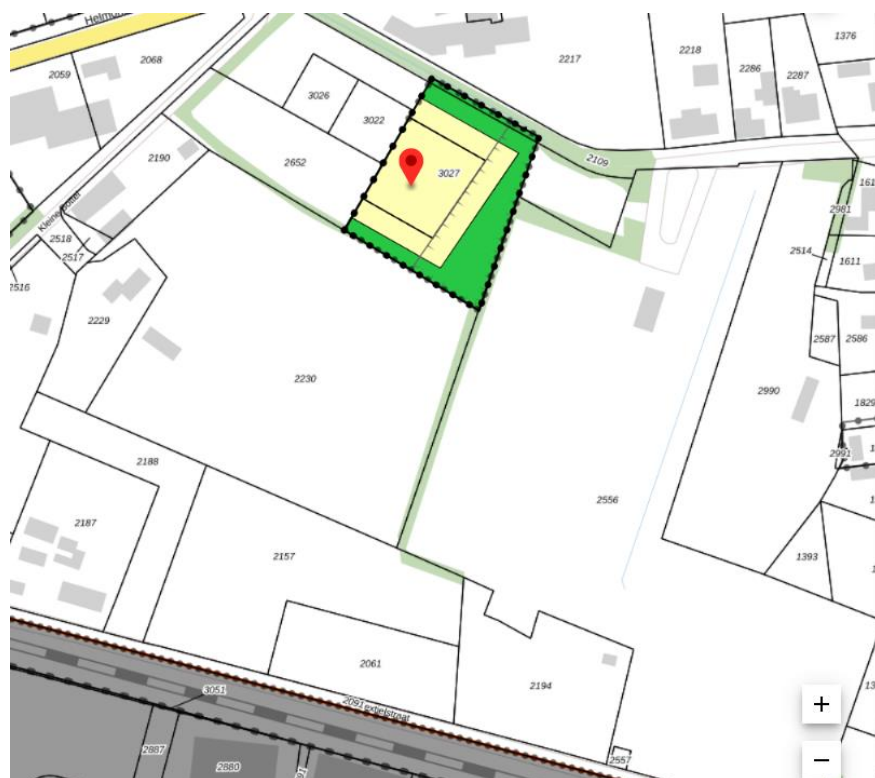


Nota van zienswijze en ambtshalve
wijzigingen
Bestemmingsplan
'CPO Kleine Bottel, Deurne'

(NL.IMRO.0762.BP202104.C001)

status: definitief
datum: 30 juni 2021



-  Enkelbestemming
Woongebied
-  Bouwvlak
-  Bouwaanduiding
aaneengebouwd
-  Bouwaanduiding
twee-aaneen
-  Maatvoering
maximum aantal wooneenheden: 10
-  Maatvoering
 - maximum bouwhoogte: 11 m
 - maximum goothoogte: 6 m

(bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1	Procedure	1
1.2	Zienswijzen	1
1.3	Leeswijzer	1

Hoofdstuk 2 Ingediende zienswijze 2

2.1	Samenvatting zienswijze	2
2.2	Reactie gemeente	2
2.3	Conclusie	5
2.4	Ambtshalve wijzigingen.....	5

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Procedure

Vanaf 19 maart 2021 tot 1 mei 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'CPO Kleine Bottel, Deurne', met de bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging kon iedereen een zienswijze indienen over het ontwerpbestemmingsplan.

1.2 Zienswijzen

Er is 1 zienswijze ontvangen:

	Adres:	Datum van binnenkomst:
	Stichting Achmea Rechtsbijstand, Apeldoorn namens 2 cliënten (reclamanten)	29 april 2021

Ontvankelijkheid

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn en daarom ontvankelijk.

Hoorcommissie Ruimtelijke Plannen

Bij publicatie van het ontwerpbestemmingsplan is indiener in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting te geven. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

1.3 Leeswijzer

In deze 'Nota van zienswijze' (verder: Nota) is de zienswijze samengevat weergegeven. Verder is in deze Nota een reactie gegeven op de ingebrachte zienswijze. De samenvatting van de zienswijze heeft overigens slechts tot doel om de leesbaarheid van deze Nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijze is de volledige brief met eventuele bijlagen, zoals deze bij de gemeente is ingediend, betrokken.

Hoofdstuk 2 Ingediende zienswijze

2.1 Samenvatting zienswijze.

1. Het plan beperkt de ontwikkelingsmogelijkheden van de gronden kadastraal bekend sectie B, nr. 2230 ten zuiden van het plangebied;
2. Het plan voldoet niet aan de Gebiedsvisie van het college (vastgesteld 14 januari 2020);
3. Het plan voldoet niet aan de Woonvisie gemeente Deurne (2019-2040).

2.2 Reactie

Ad. 1. Beperking ontwikkelingsmogelijkheden

Het nieuwe bestemmingsplan wijzigt niet de bestemming of het gebruik van de gronden van reclamant(en) sectie B, nr. 2230.

Reclamanten zijn met de gemeente in gesprek over het ontwikkelen van woningbouw op de gronden ten zuiden van het nieuwe plangebied. De ontwikkeling daarvan heeft tot op heden echter nog niet geleid tot een concreet (principe)verzoek van reclamanten dat beoordeeld kan worden aan planologisch- en ruimtelijk beleid van de Provincie en gemeente, meer concreet de “Ruimtelijke visie Kleine Bottel e.o.” vastgesteld door het college op 6 januari 2020 (zie ook paragraaf 2.3.1. van de Toelichting ontwerpbestemmingsplan “CPO Kleine Bottel, Deurne”).

In deze visie zijn de mogelijkheden tot kleinschalige verdichting voor woningbouw vastgelegd.

Het gebied moet daarin in hoofdzaak een groenzone blijven met doorzichten, bomenrijen en kleine bebouwingsclusters.

Of de plannen van reclamanten daarin passen, is afhankelijk van een voorstel van reclamanten. Een stedenbouwkundig voorstel voor woningbouw door reclamanten is tot op heden nog niet ter toetsing aan de “Ruimtelijke visie Kleine Bottel e.o.” en het overige beleid voorgelegd.

De gemeente staat open voor een toetsbaar initiatief van reclamanten in dit opzicht aan de randvoorwaarden van de visie op het gebied.

Omdat in het hele gebied waarover de visie is opgesteld, sprake is van gedifferentieerd eigendom is het uit oogpunt van grondexploitatie en kostenverhaal voor de gemeente praktisch gezien onmogelijk en niet wenselijk om met alle grondeigenaren tegelijk te komen tot een gezamenlijke exploitatie en planontwikkeling. De ene eigenaar is al aan het praten met de gemeente terwijl de andere daar nog niet aan toe is.

Dit wil echter niet zeggen dat de gemeente met de visie geen integrale en samenhangende stedenbouwkundige samenhang beoogt heeft. Het is juist die samenhang die met de visie op het gebied initiatiefnemers handreikingen moet geven voor een evenwichtige en verantwoorde ruimtelijke invulling van het gebied om te komen tot een goede ruimtelijke ordening.

Anderzijds gold er voor de inbreidingslocatie van het plangebied van de CPO-ontwikkeling voor de 10 beoogde woningen volgens het vigerende bestemmingsplan een bestemming “maatschappelijk” waarbinnen in een omvangrijk “bouwvlak” gebouwen voor maatschappelijke voorzieningen konden worden gebouwd tot 7 meter hoog.

In vergelijking met de 10 voorgestane woningen konden reclamanten bij maximale invulling van die geldende bouw- en gebruiksmogelijkheden – gelet op het grote bouwvlak - op basis van een directe en onherroepelijke bouwtitel verdergaand dan wel in gelijke mate worden beperkt

in de ontwikkelingsmogelijkheden van de gronden ten zuiden van het nieuwe plangebied dan volgens het plan voor 10 woningen.

In tegenstelling tot de mening van reclamanten is de gemeente dan ook van mening dat uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening met het beoogde plan voor 10 woningen een kwalitatieve ruimtelijke verbetering wordt bewerkstelligd die qua ruimtebeslag en planologisch gebruik minder nadelig is op de directe omgeving en omliggende eigendommen dan bij uitvoering van de nu vigerende bestemming.

Wat de toekomstige ontsluitingsmogelijkheden voor de gronden van reclamanten betreft bij eventuele woningbouwontwikkeling door reclamanten, stelt de gemeente dat de situering van die ontsluiting afhankelijk is van een nader goed te keuren stedenbouwkundig verzoek voor woningbouw van reclamanten dat past in de “Ruimtelijke visie Kleine Bottel e.o.” en binnen het overige beleid.

De gemeente deelt dan ook niet de opvatting van reclamanten dat de ontwikkelingsmogelijkheden van reclamanten voor perceel 2230 worden beperkt of teniet gedaan.

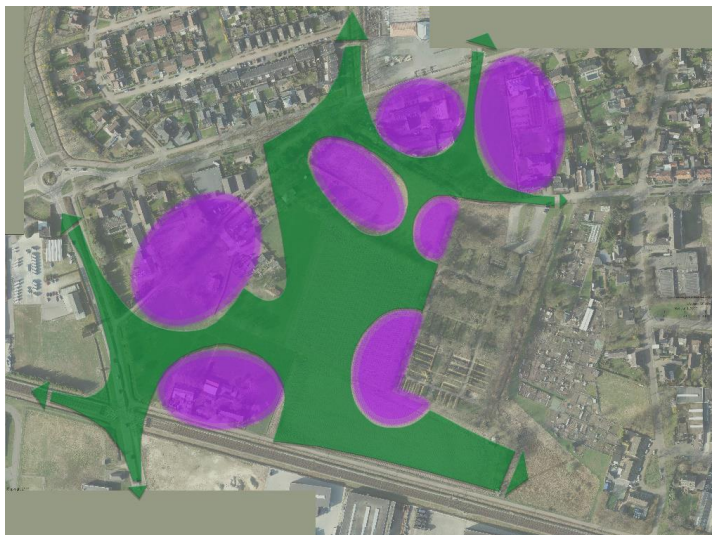
Het nieuwe plan voor 10 woningen staat een concreet (principe)verzoek door reclamanten gericht op exploitatie van woningbouw voor hun gronden daarom niet in de weg en geeft geen aanleiding te veronderstellen dat toekomstige initiatieven onevenredig worden geschaad.

Ad. 2 Gebiedsvisie college

Volgens reclamanten zou het CPO plan voor 10 woningen niet voldoen aan de visie van het college d.d. 6 januari 2020.

De gemeente neemt aan dat reclamanten bedoelen de “Ruimtelijke visie Kleine Bottel e.o. vastgesteld door het college op 6 januari 2020 zoals onder ad. 1 beschreven.

Reclamanten stellen dat de visie de ontwikkeling van woningbouw op perceel 2230 ten zuiden van het CPO-plan belemmert. Het CPO-plan voor 10 woningen past niet in de groene corridor tussen de woningclusters.



(Visie : Groene zone en potentiële bebouwingsclusters)

De Visie is opgesteld vanuit de stedenbouwkundige-, landschappelijke-, en ruimtelijke kwaliteiten van het gebied waarin de reeds bestaande bebouwing en bestemde bouw mogelijkheden zijn meegenomen. Die zijn immers onomkeerbaar. In het overgrote deel van het gebied moet het aanwezige groene karakter en de groenstructuur zo blijven.

In het gebied zijn beperkte indicatieve bebouwingsclusters opgenomen. Deze zijn vrijwel alle gelegen op plaatsen waar al bebouwing of een bouw mogelijkheid is. In sommige gevallen een uitbreiding of intensivering van de bebouwing.

Er is slechts één bebouwingscluster waar nu nog helemaal niets aanwezig is en die is voor het grootste deel gelegen op het perceel 2230 van reclamant(en).

Verder zijn de “ballen” niet exact vastgepind op locatie. Ze zijn kneedbaar van vorm met dien verstande dat het oppervlak niet mag toenemen en ze qua locatie passen bij de gewenste ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten.

In de Visie was aanvankelijk met het CPO-project voor 10 woningen al rekening gehouden met een centrale groene middenzone en een groen gebied aan de zuidzijde. Later is er bij de planvorming van het bestemmingsplan voor gekozen om het woongebied volledig naar het westen te verschuiven en aan de oostzijde de groene corridor te leggen om het groen beter open te houden van het woongebruik (ontsluiting en parkeren) en een robuuster geheel te krijgen samen met het groen van de aangrenzende begraafplaats. Belangrijke overweging bij deze verschuiving was ook het hoogteverschil tussen plangebied en begraafplaats en de te behouden bomen waardoor bouwen aan de oostzijde niet mogelijk was. Deze positionering van het bouwvlak (meer westelijk) leidt derhalve tot betere doorzichten en versterking ten gunste van de openheid en de groene zone.

Benadrukt wordt nogmaals dat de als “paarse” bebouwingsclusters weergegeven “ballen” indicatief zijn, waarbij de exacte maatvoering van een cluster bij een eventuele planontwikkeling nader wordt bepaald. Daarbij zijn ook andere ruimtelijke afwegingen, zoals woningbouwprogrammering en milieuaspecten en overige stedenbouwkundige en planologische aspecten van belang zoals bijvoorbeeld beperkte bouwhoogten, kapvorm, materiaalgebruik.

In het CPO-plan voor de 10 woningen is bovendien de openheid met doorzichten op de groenzone juridisch geborgd in het nieuwe bestemmingsplan middels bebouwingsvrije zones waar rond de woningen binnen de bestemming “woongebied” en “groen” geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd. Ook vergunningsvrij bouwen is in die zone bij woningen niet toegestaan.

Ad.3 Woonvisie gemeente Deurne (2019-2040)

Reclamanten stellen dat het CPO-plan voor 10 woningen niet voldoet aan de Woonvisie van de gemeente Deurne (2019-2040).

Met het mogelijk maken van woningbouw op deze locatie faciliteert de gemeente de realisatie van woningbouw via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO-projecten) in bestaand stedelijk gebied op deze inbreidingslocatie. Dit is een van de speerpunten die in de Woonvisie is vastgelegd om woningbouw aansluitend aan de daadwerkelijke behoeften te realiseren.

Afspraken met de CPO-vereniging zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst, waarmee de realisatie voor de betreffende doelgroep juridisch is geborgd. De verkaveling en

verdeling naar woningtypen zijn opgesteld in overleg met de vereniging. In de samenwerkings-overeenkomst is overeenkomstig Bijlage III van de Woonvisie bovendien geborgd dat de dure woningen levensloopgeschikt moeten worden gerealiseerd een en ander volgens de eisen uit het Handboek Woonkeur bestaande bouw 2015, certificaat D “rolstoelgeschikt”.

De gemeente is van mening dat dit project beantwoordt aan de afwegingskaders in het beleid uit de Woonvisie en het project bijdraagt aan de stedenbouwkundige- en ruimtelijke kwaliteit van de omgeving voor de beoogde prioritaire doelgroepen senioren, (her)starters en jonge gezinnen en prioritaire woonsegmenten alsmede prioritaire locaties.

De veronderstelling van reclamanten dat de 10 CPO-woningen niet kunnen worden gerekend tot de categorie koopwoningen tot Euro 200.000 dan wel koopwoningen tussen Euro 200.000 en Euro 250.000 zoals de Woonvisie zou voorschrijven kan de gemeente niet volgen.

Ook de opvatting van reclamanten dat de woningen door de planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan een aanzienlijk grotere oppervlakte zouden kunnen krijgen dan volgens het afwegingskader woningbouwkwaliteiten uit de Woonvisie is beoogd, vindt de gemeente louter speculatief.

2.3 Conclusie op de ingediende zienswijze

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de regels, verbeelding of toelichting van het bestemmingsplan “CPO Kleine Bottel, Deurne”.

2.4 Ambtshalve wijzigingen

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dienen in het bestemmingsplan bij vaststelling wel ambtshalve redactionele aanpassingen in de regels, toelichting en ondergeschikte correcties op de verbeelding te worden doorgevoerd.

1. Een deel van de bestemming “groen” aan de zuidzijde van het plangebied wordt gewijzigd naar “natuur”;
2. De begrenzing van het plangebied dient iets te worden gewijzigd ten behoeve van de bestemming “natuur”;
3. De waterparagraaf in de Toelichting dient tekstueel gewijzigd te worden: in paragraaf 4.6 staat onder Hemelwater een grens van 2000m². Het beleid van het Waterschap m.b.t. toename verhard oppervlak is sinds 26 maart 2021 gewijzigd. De voornaamste wijziging is een verlaging van de grens van 2.000 m² naar 500 m².
4. Verwijzing in de regels onder artikel 4.4 onder a naar artikel 4.2.2 onder b moet verwijzing naar artikel 4.2.2 onder e worden;
5. Verwijzing in de regels artikel 4.4 onder c naar artikel 4.2.2 onder b moet verwijzing naar artikel 4.2.3 onder b worden. De genoemde afstand in artikel 4.4 onder c. dient te worden teruggebracht van 2 naar 1 meter;
6. de voorgevelrooilijn van het bouwvlak “woongebied” dient enkele tientallen cm op te schuiven zodat deze gelijk komt te liggen met de voorste bouwvlakgrens van de woningen in het naastgelegen westelijke plan.

7. In de regels artikel 4.2.3. lid b is bepaald dat de voorgevel van een bijgebouw en overkapping minimaal 3,5 meter achter de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw moet worden geplaatst. In de binnenplanse afwijking wordt opgenomen dat voor het plaatsen van een overkapping bij het hoofdgebouw kan worden afgeweken tot een afstand van minimaal één meter achter voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.
8. Bij de binnenplanse afwijkingsregels in artikel 4.4 wordt een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid toegevoegd om een extra oppervlak aan bijbehorende bouwwerken van 20 m² te realiseren voor een badkamer en minimaal één slaapkamer op de begane grond ten behoeve van levensloopbestendig bouwen.

Conclusie ambtshalve wijzigingen

Dit leidt ertoe dat bij het besluit door de raad het bestemmingsplan gewijzigd dient te worden vastgesteld.