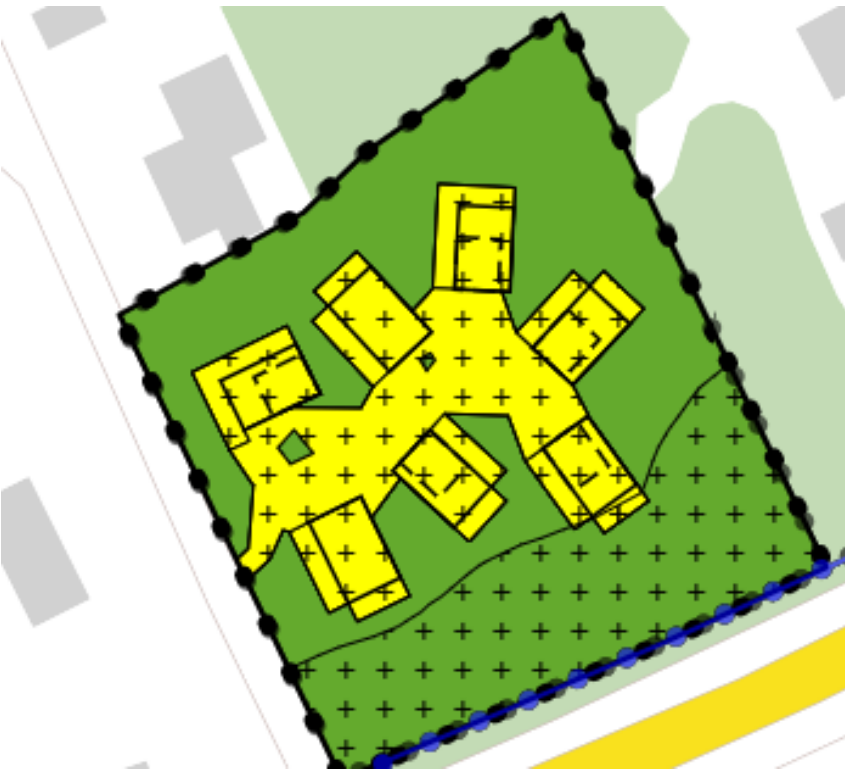


Nota van zienswijzen
Bestemmingsplan
'Warande 2, Deurne'

status: def.
datum: 25-1-2022



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1	Procedure	1
1.2	Zienswijzen	1
1.3	Leeswijzer	1

Hoofdstuk 2 Ingediende zienswijze

2.1	Samenvatting zienswijze	2
2.2	Reactie	2
2.3	Conclusie	4

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Procedure

Vanaf 1 oktober 2021 tot 12 november 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Warande 2, Deurne', met de bijbehorende stukken, 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:
1	Reeksenakker 2a	9 november 2021

Ontvankelijkheid

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

1.3 Leeswijzer

In deze 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

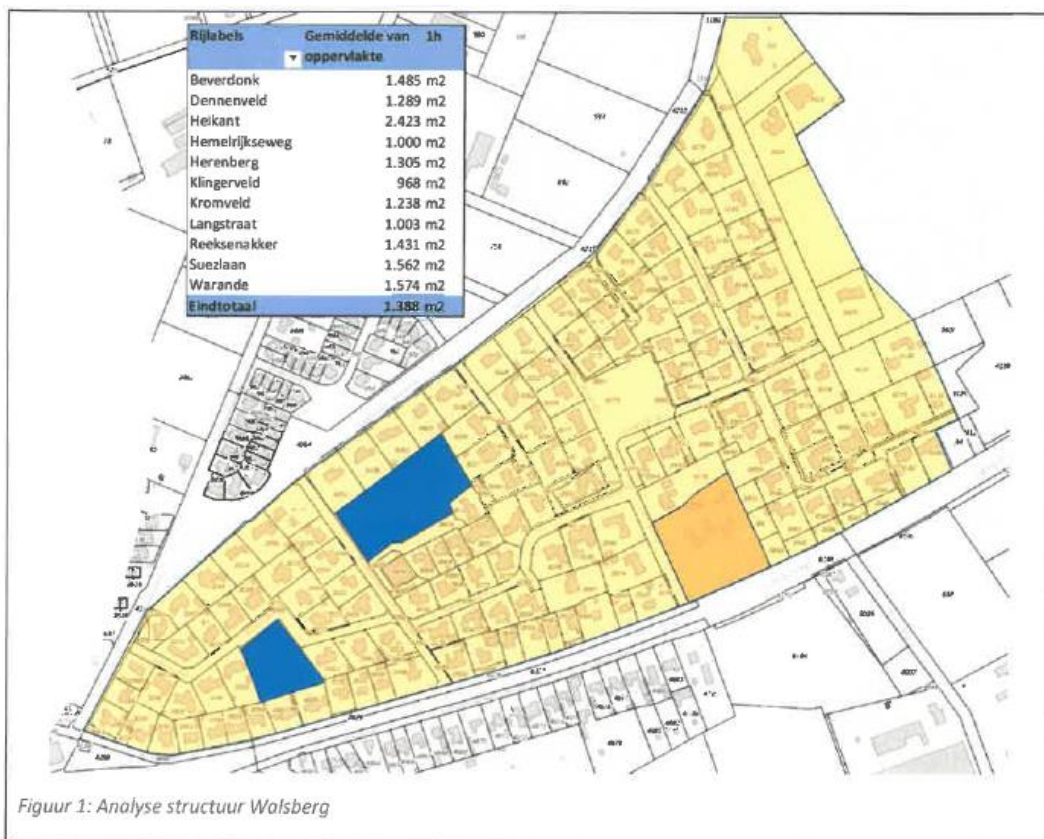
2.1 Samenvatting zienswijze

1. De betreffende wijk en in ieder geval de betreffende en omliggende straten hebben het karakter van 'een bungalowpark met riante kavels en woningen'. De beoogde verdichting met zeven woningen op dit kavel past niet in het huidige straatbeeld.
2. Het bestaande bestemmingsplan biedt, daar waar bebouwing al mogelijk is, alleen ruimte voor vrijstaande woningen.
3. Bijkomend bezwaar is de verhoging van de verkeersintensiteit in de straat en wijk.
4. Een bijkomend bezwaar is het bezoeker parkeren, daar is geen rekening mee gehouden. Auto's worden waarschijnlijk op de Warande geparkeerd, wat veel overlast zou geven.
5. Er wonen veel jonge kinderen in de wijk. Het vele zware vrachtverkeer zal de veiligheid van de spelende en schoolgaande kinderen in gevaar brengen.
6. Ook zal deze ontwikkeling een precedent scheppen voor andere bestaande percelen, wat afbreuk doet aan het prachtige bungalowpark.
7. Het stuit de indiener van de zienswijze tegen de borst dat de opsteller/architect van het plan tevens raadslid is. Dit wordt gezien als belangenverstrengeling. De burger mag een integere opstelling verwachten van de raadsleden.

2.2 Reactie

1. De kavels in de voorgenomen ontwikkeling zijn qua kaveloppervlakte gemiddeld even groot als de kavels van aansluitende straten. De structuur van het 'bungalowpark met riante kavels en woningen' is onderzocht gedurende de ontwikkeling van het project. In figuur 1: analyse structuur Walsberg vindt u de resultaten van de analyse die destijds is gedaan. In deze analyse zijn alle kavelgroottes in het geel gearceerde vlak meegenomen en verwerkt in de database. De blauwe percelen van de basisschool, kerkhof en voorliggend grasveld zijn hier buiten beschouwing gelaten.

Destijds is geconcludeerd dat de ontwikkeling met een gemiddelde kavelgrootte van 1252 vierkante meter nauwelijks afwijkt van de gemiddelde kavelgrootte met 1338 vierkante meter en daarmee past in het idee van de Walsberg: een ruim, groen opgezette wijk met riante, vrijliggende woningen. Het huidige perceel van Warande 2 is met 8765 vierkante meter ruimschoots het grootste perceel in het geel gearceerde vlak. Het plan voorziet in een wijziging van de erfopzet op dit perceel, maar de gekozen invulling vormt een passende aanvulling, waarbij het straatbeeld niet wordt aangetast; het verandert, doch er nog altijd vanaf de Warande gezien een groene omlijsting van het perceel bestaat, met een enkele 'inrit' richting de nieuwe woningen, die op ruime, groene percelen zijn gesitueerd.



2. In de voorgenomen ontwikkeling worden eveneens uitsluitend vrijstaande woningen gerealiseerd op riante kavels. De toelichting op het nieuwe bestemmingsplan onderbouwt waarom een toename van het aantal woningen op dit perceel als passend wordt beschouwd.

3. De paragraaf Verkeer in hoofdstuk 4.5 van de toelichting op het vast te stellen bestemmingsplan omschrijft dat als gevolg van deze ontwikkeling een verkeerstoename wordt verwacht van maximaal 21 verkeersbewegingen per werkdag. Dit is echter gebaseerd op de toename als gevolg van zeven woningen, echter staat er momenteel al een woning op locatie, waardoor sprake is van een toename van zes woningen. Dit levert een netto toename op van gemiddeld 18 verkeersbewegingen per etmaal, verdeeld over ochtend en avond hebben we het over 9 verkeersbewegingen extra via de Warande naar omliggende straten in deze dagdelen. Deze straten kunnen een dergelijke geringe toename goed verwerken en van onacceptabele toename is daarom geen sprake.

4. De paragraaf Parkeren in hoofdstuk 4.5 van de toelichting op het vast te stellen bestemmingsplan wordt onderbouwd dat op grond van de gemeentelijke parkeerregeling voor de ontwikkeling een parkeernorm geldt van 2,1 parkeerplaats per woning. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de nieuwbouw van zeven woningen, wat resulteert in afgerond 15 parkeerplaatsen.

Onder elke woning komen twee parkeerplaatsen, waardoor er zo min mogelijk auto's in de groene erfopzet zichtbaar zijn. Daarnaast worden er nog enkele parkeerplaatsen op maaiveld binnen het plangebied gerealiseerd voor bezoekers. Bezoekers van de woningen kunnen dus gebruikmaken

van de parkeerplaatsen binnen het plangebied. De parkeerbehoefte van bewoners en bezoekers wordt binnen het plangebied opgevangen en niet afgewenteld op omliggende straten.

5. We gaan ervan uit dat dit punt betrekking heeft op het vrachtverkeer uitsluitend gedurende de bouwperiode, aangezien de woningen zelf na ingebruikname geen vrachtverkeer aantrekken. Als onderdeel van de voorbereidingen op de bouw is ontwikkelaar wettelijk verplicht een bouwveiligheidsplan op te stellen, waarin onder andere een verkeersplan wordt opgesteld met de aan- en afvoerroutes voor bouwverkeer. Ook bevat dit veiligheidsplan instructies aan alle leveranciers om rondom de openings- en sluitingstijden van de basisschool aan de Klingerveld 6 de bouwlocatie te vermijden. Dit is op maandag, dinsdag en donderdag tussen 08:15u en 08:45u en tussen 14:30u en 15:00u, en op woensdag en vrijdag tussen 08:15u en 08:45u en tussen 12:15u en 12:45u. Daarmee wordt beoogd vrachtverkeer zoveel mogelijk in tijd te scheiden van het fietsverkeer, waarmee de grootste mate van veiligheid kan worden gecreëerd rondom de bouwlocatie.

6. Zoals reeds onder 1. is aangegeven, biedt het huidige perceel van Warande 2 met 8765 vierkante meter grondoppervlak voldoende mogelijkheden om zelfs met een opsplitsing naar zeven kavels met een gemiddelde oppervlakte van 1252 vierkante meter geen afbreuk te doen aan het ruimtelijk imago van de Walsberg. Er wordt een erfopzet gemaakt, waarbij de woningen rondom het pad worden gesitueerd, maar het perceel behoudt de opzet met een groene façade met een enkele inrit aan de Warande, waarmee er geen afbreuk wordt gedaan aan de structuur van de Walsberg. De wijziging kan hierdoor op perceelniveau worden beschouwd. Daar er in de omgeving geen vergelijkbare percelen aanwezig zijn, is een juridisch houdbaar beroep op precedentwerking niet te verwachten. Evenwel kunnen er elders vanuit de Walsberg particuliere initiatieven voor kavelsplitsing komen, daar hebben wij immers geen grip op, maar deze worden uiteraard op eigen merites beoordeeld (stedenbouw, ruimtelijke kwaliteit, woonprogramma enzovoorts), zoals ook dit plan tot stand is gekomen en zoals wij alle initiatieven dienen te behandelen. Een andere locatie, een ander perceel met andere ontsluiting, groenstructuur enzovoorts, vraagt weer om een eigen afweging. Van willekeur of precedentwerking is geen sprake, wanneer zuiver wordt beoordeeld op ruimtelijke gronden.

Tevens is in het bestemmingsplan sprake van kwaliteitsborging op het gebied van behoud van het bestaande bos en archeologische bescherming. Ook zet het bestemmingsplan sterk in op de gewenste beeldkwaliteit, mede door het toekennen van een welstandscategorie, waar voorheen sprake was van een welstandsvrij perceel.

7. De zienswijze ziet niet op enig ruimtelijk relevant aspect van het bestemmingsplan.

2.3 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.