

Nota van zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan Vlierden-Zuid, fase 3

status: concept
datum: 13 juni 2024



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	
1.1	Procedure.....	2
1.2	Zienswijzen.....	2
1.3	Leeswijzer.....	2
Hoofdstuk 2	Ingediende zienswijzen	3
2.1	Zienswijze 1, Pastoriestraat 3 Vlieden	3
2.2	Zienswijze 2, Pastoriestraat 9 Vlieden	4
Hoofdstuk 3	Overzicht wijzigingen	9
3.1	Inleiding.....	9
3.2	Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen/ ambtshalve wijzigingen	9

Bron plaatje kافت: www.ruimtelijkeplannen.nl

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Procedure

Vanaf 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024 heeft het ontwerp bestemmingsplan Vlierden-Zuid, fase 3, met de bijbehorende stukken, ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging kon iedereen een zienswijze indienen over het ontwerpbestemmingsplan.

1.2 Zienswijzen

Er zijn twee zienswijzen ontvangen:

	Adres:	Datum van binnenkomst:
1	Pastoriestraat 3 Vlierden	24 januari 2024
2	Pastoriestraat 9 Vlierden	22 januari 2024

Ontvankelijkheid

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

Hoorcommissie Ruimtelijke Plannen

Op basis van de Verordening Hoorcommissie Ruimtelijke Plannen zijn de indieners van zienswijzen in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting te geven. De indiener van zienswijze 2 heeft hiervan gebruik gemaakt en hij heeft zijn zienswijze op 13 maart 2024 toegelicht in een hoorzitting. Het verslag van de hoorzitting is opgenomen als bijlage bij deze nota.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze 'Nota van zienswijzen en wijzigingen' (verder: Nota) zijn de zienswijzen samengevat weergegeven. Verder is in deze Nota een reactie gegeven op de ingebrachte zienswijzen. De samenvatting van de zienswijzen heeft overigens slechts tot doel om de leesbaarheid van deze Nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige brieven, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend, betrokken. Een overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan is opgenomen in hoofdstuk 3.

Hoofdstuk 2 Ingediende zienswijzen

2.1 Zienswijze 1, Pastoriestraat 3 Vlierden

Samenvatting

1. Volgens indiener is het plangebied van fase 3 van Vlierden-Zuid veel lager gelegen dan de woningen en waterberging die in fase 1 zijn gerealiseerd. In de watertoets is hiermee geen rekening gehouden. De achtertuinen van Pastoriestraat 3 tot en met 9 ondervinden wateroverlast in de tuin en door het hoogteverschil en toename van de verharding zal dit alleen maar toenemen. De waterberging is hier niet op berekend. Indiener maakt zich zorgen over de huidige wateroverlast en de consequenties die het nieuwe bouwplan hierop zal hebben.
2. Indiener geeft aan dat de ontwikkelaar van fase 3 richting de bewoners van de Pastoriestraat heeft aangegeven om samen met de gemeente een oplossing te bedenken voor de wateroverlast. Over de wateroverlast heeft de ontwikkelaar aangegeven dat het water eerder in de wei en achtertuinen staat dan in de nieuwe wadi die hiervoor bedoeld is.

Reactie gemeente

1. Het laagste punt in de omgeving is gelegen ter plaatse van de achtertuinen van de woningen aan de Pastoriestraat en Vlierdenseweg. Hier is sprake van een 'badkuip' waar het water na veel regenval blijft staan. In het verleden was exact op deze plek een watergang aanwezig, de Dorpsstraatsche Loop, wat het niveauverschil ter plaatse verklaart.

Op dit moment is er sprake van een uitzonderlijke situatie waarbij over een langere periode zeer veel regen is gevallen. Op meerdere plaatsen in Nederland heeft dit geleid tot wateroverlast, zo ook in de achtertuinen aan de Pastoriestraat/ Vlierdenseweg in Vlierden en andere plekken in Deurne waar de waterstanden meer dan een meter omhoog zijn gekomen. De bewoners van de bovengenoemde straten hebben in de omgevingsdialoog laten weten dat er in het verleden vaker sprake is geweest van wateroverlast. Zij vrezen dat de ontwikkeling van fase 3 van Vlierden-Zuid de situatie zal verergeren.

Bij de ontwikkeling van nieuwe plannen dient uitvoering te worden gegeven aan het Gemeentelijk Rioleringsplan 2019-2023 (hierna: 'GRP'). De looptijd van deze beleidsregel is recentelijk bij raadsbesluit van 12 december 2023 verlengd tot 2025. In het GRP worden aanvullende regels gesteld over waterberging bij bouwplannen. Het GRP gaat uit van compensatie/ berging voor de volledige verharding bij her- en nieuwbouw. De bergingseis is 60 mm per m² verhard oppervlak op eigen terrein. Dit kan bovengronds middels een sloot of wadi, maar mag ook ondergrondse middels een waterbergingssysteem of een combinatie van beiden.

Voor Vlierden-Zuid is een stedenbouwkundig totaalplan ontwikkeld, waarbij de opvang van regenwater in de openbare ruimte is voorzien in de centraal gelegen wadi. Bij de berekening van de benodigde capaciteit van de wadi zijn alle fases van Vlierden-Zuid betrokken. Het regenwater op de daken/ verharding bij de woningen wordt op eigen terrein geïnfiltreerd.

Het is juist dat fase 3 van Vlierden-Zuid lager is gelegen dan fase 1 en 2 van de ontwikkeling. De kavels van fase 3 zullen enigszins worden opgehoogd om te zorgen voor een goede aansluiting op fase 1. Het grootste niveauverschil zal ontstaan aan de oostzijde van fase 3, waar de tuinen van de nieuwe woningen grenzen aan de achtertuinen van de woningen aan de Pastoriestraat en Vlierdenseweg. Aan de oostzijde van het plangebied zal een keerwand worden geplaatst om het hoogteverschil op te vangen. Om extra wateroverlast als gevolg van de ontwikkeling van

fase 3 van Vlierden-Zuid te voorkomen, zullen maatregelen worden getroffen.

2. Zoals onder 1 is aangegeven wordt de huidige wateroverlast in de achtertuinen van de woningen veroorzaakt door een lange periode met veel regenval. Het is niet zo dat Vlierden-Zuid zorgt voor extra wateroverlast in de achtertuinen. De ontwikkelaar kan dan ook niet verantwoordelijk worden gehouden voor dit probleem. Wel moet de ontwikkelaar ervoor zorgen dat het bouwplan geen extra wateroverlast tot gevolg heeft. De exacte uitwerking van de te nemen maatregelen stemt de ontwikkelaar af met de gemeente.

Afspraken met betrekking tot waterberging zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar. In het bestemmingsplan zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen om te borgen dat de gronden pas voor woondoeleinden mogen worden gebruikt als de waterberging afdoende is en als zodanig in stand wordt gehouden.

Het is inderdaad zo dat de ontwikkelaar in overleg met de bewoners en de gemeente wil kijken naar een mogelijke oplossing voor het huidige waterprobleem. Deze inspanningen staan echter geheel los van de verplichtingen die de ontwikkelaar in het kader van onderhavig bestemmingsplan heeft.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee de vereiste berging en infiltratie van regenwater op eigen terrein planologisch-juridisch geborgd wordt.

2.2 Zienswijze 2, Pastoriestraat 9 Vlierden

Samenvatting

1. In paragraaf 1.1 Aanleiding wordt opgemerkt dat in het totaalplan Vlierden-Zuid een capaciteit is opgenomen van 25 woningen en voor fase 2 een capaciteit van 8 woningen. Woningbouw in fase 3 was eerder niet voorzien.
2. Het plan voor fase 3 van Vlierden-Zuid is niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige uitgangspunten van het (beeldkwaliteits)plan waarin 6 woningen zijn voorzien. De stedenbouwkundige opzet voor 8 woningen in fase 3 van Vlierden-Zuid is onacceptabel en het argument van de ontwikkelaar om het aantal te verhogen van 6 naar 8 woningen vanwege de financiële haalbaarheid is niet relevant.
3. In hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan is de huidige situatie niet correct weergegeven. Er is geen houtzagerij aanwezig en de toegangsweg tegenover Pastoriestraat 12 bestaat niet. Het terrein is inmiddels bebouwd met 20 woningen en er zijn al wegen aangelegd.
4. Op 22 juni 2022 heeft de ontwikkelaar een plan gepresenteerd waarbij achter het perceel van indiener een bungalow was voorzien. Het ontwerpbestemmingsplan gaat echter uit van 2 woningen in 2 bouwlagen met kap. Ook is er een achterpad voorzien achter het perceel van indiener. Dit plan is niet in overeenstemming met het beeldkwaliteitsplan. Het gewijzigde plan zorgt voor een ernstige/onacceptabele aantasting van de privacy vanwege de extra woning, de bouwhoogte en het langzaam verkeer op het achterpad.
5. In het plan moet worden voorzien in 15,2 parkeerplaatsen. Er worden slechts 14,9 parkeerplaatsen opgenomen en niet duidelijk is waar zich de 8 openbare parkeerplaatsen bevinden. Omdat het parkeren in de openbare ruimte niet is aangegeven, kan de verkeersveiligheid niet worden getoetst. De bijlage parkeernormering die was opgenomen in het plan voor fase 2 is niet geactualiseerd en ontbreekt.

6. In de watertoets is geen rekening gehouden met de veel lagere ligging van het plangebied ten opzichte van de woningen en gerealiseerde waterberging van fase 1 van Vlierden-Zuid. De achtertuinen van Pastoriestraat 3 tot en met 9 ondervinden veel wateroverlast in hun tuin. Door het hoogteverschil en toename van het verhard oppervlak zal de overlast toenemen. In het plan is opgenomen dat 379 m² verhard oppervlak wordt toegevoegd, dit is niet juist: door de uitbreiding van het aantal woningen, parkeren, achterpad en overige infrastructuur is dit veel hoger.
7. De ontwikkelaar heeft geen vertrouwen in de waterhuishouding van het plangebied zoals dat bedacht is. Hij heeft aangegeven zich in te spannen richting de gemeente om hiervoor een oplossing te bedenken.
8. Het aangepaste plan is nooit voorgelegd middels een omgevingsdialoog met de omwonenden. Pas na publicatie van het plan heeft de ontwikkelaar gereageerd op vragen van indiener. Het gewijzigde bouwplan is niet acceptabel vanwege de ernstige aantasting van de privacy.

Reactie gemeente

1. In het bestemmingsplan 'Kom Vlierden, 1^e herziening' (vastgesteld op 7 december 2010) is ter plaatse van het plangebied van fase 1 van Vlierden-Zuid een aanduiding opgenomen die de bouw van maximaal 25 woningen mogelijk maakt. Ook is bepaald dat in heel Vlierden maximaal 40 woningen mogen worden opgericht. In 2010 was de ontwikkeling van woningen in fase 1 van Vlierden-Zuid dus al voorzien. Omdat echter niet (meer) kon worden voldaan aan de voorwaarde voor toevoeging van maximaal 40 woningen in Vlierden, is voor fase 1 een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld. De bouw van woningen in fase 3 van Vlierden-Zuid was inderdaad niet voorzien in 2010. Gezien de huidige woningbehoefte is echter ook woningbouw wenselijk op gronden aangrenzend aan fase 1. Deze gronden zijn daarom ook meegenomen in het stedenbouwkundig totaalplan voor Vlierden-Zuid. Fase 2 van Vlierden-Zuid ligt ten zuiden van fase 1 en fase 3 bevindt zich aan de noordoostzijde. Op beide locaties zijn op dit moment 8 grondgebonden woningen voorzien. Daarnaast wil een particulier een woning bouwen op de achterzijde van het perceel Waagweg 1. Het maximum aantal te bouwen woningen in Vlierden-Zuid komt hiermee op 42. Om de realisatie van deze woningen mogelijk te maken, zijn vier bestemmingsplannen opgesteld.
2. In overleg met de ontwikkelaar is een verkavelingsplan opgesteld voor het plangebied op basis waarvan het college principemedewerking heeft verleend. Dit betrof een plan voor 6 woningen. De ontwikkelaar heeft in de vervolgfase aangegeven meer dan 6 woningen te willen bouwen. Een gewijzigd plan voor 8 woningen is ambtelijk getoetst en akkoord bevonden. Hierbij is niet gekeken naar de financiële haalbaarheid, maar uitsluitend naar het relevante beleid en de ruimtelijke inpasbaarheid van het plan. Zo wordt voldaan aan de geldende parkeernormen en sluit het gewijzigde bouwplan beter aan bij het woningbouwbeleid door de realisatie van kleinere woningen in een lagere prijsklasse. Het college heeft ingestemd met de terinzagelegging van een bestemmingsplan voor 8 woningen.
In het beeldkwaliteitsplan dat als bijlage is toegevoegd aan het bestemmingsplan zijn inderdaad zes woningen ingetekend voor fase 3. Het plan voor acht woningen is hierin nog niet verwerkt. Inmiddels is het beeldkwaliteitsplan op een aantal punten gewijzigd. Zo is het aantal woningen in fase 3 gewijzigd, is voor alle woningen in fase 3 een bouwhoogte vastgelegd van 1 bouwlaag met kap, is voor alle woningen een langskap ingetekend en is een woning op de achterzijde van het perceel Waagweg 1 toegevoegd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal de definitieve versie van het beeldkwaliteitsplan worden opgenomen.

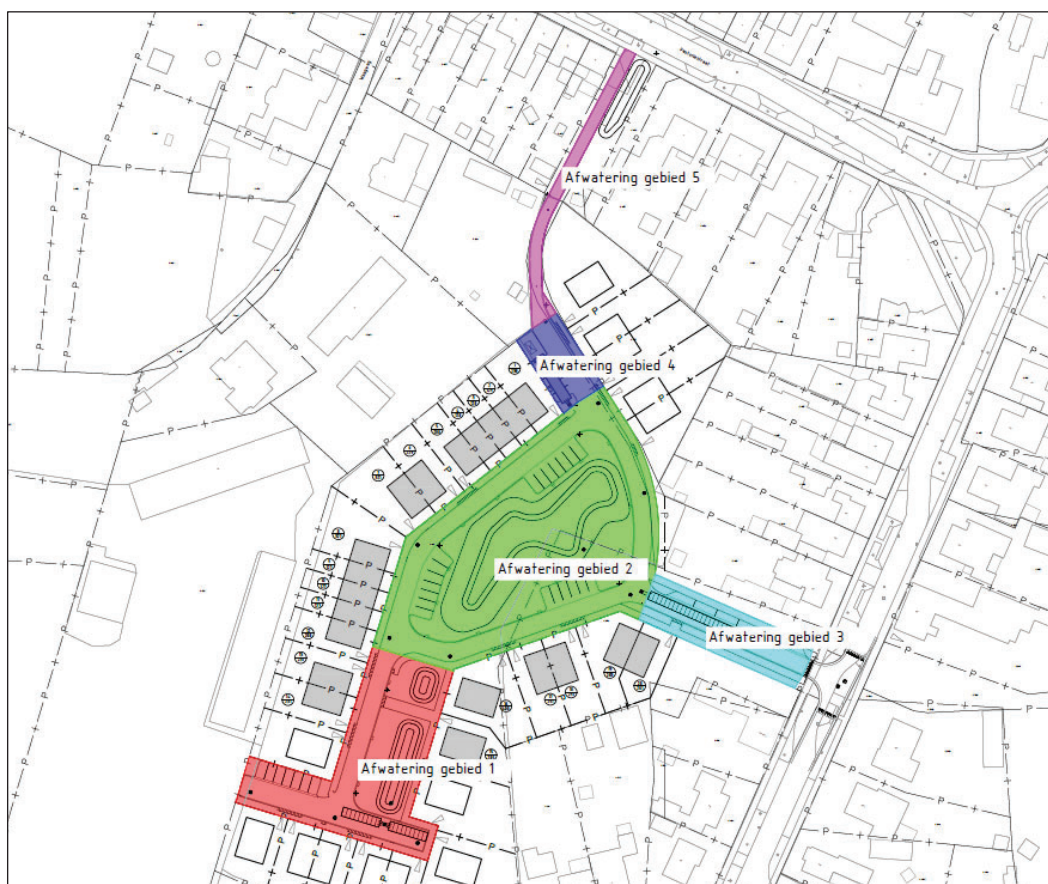
In het bestemmingsplan worden de randvoorwaarden opgenomen die ruimtelijk relevant zijn voor een ontwikkeling. Voor fase 3 betekent dit dat de bouw van acht woningen mogelijk wordt gemaakt in de vorm van vier rijwoningen en vier twee-onder-een-kapwoningen. De maximale goot- en nokhoogte is vastgelegd en er zijn regels opgenomen die iets zeggen over de situering van de woningen. Het beeldkwaliteitsplan gaat over de verschijningsvorm van de woningen en is niet bepalend voor het aantal te bouwen woningen.

3. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van het plangebied. Het is juist dat de genoemde houtzagerij niet meer aanwezig is en dat het aangrenzende plangebied van fase 1 inmiddels bebouwd is. Met de toegangsweg tegenover Pastoriestraat 12 wordt de langzaamverkeersroute vanuit de Voorste Weegt naar de Pastoriestraat bedoeld. Voor zover dit niet meer actueel is, zal de toelichting van het bestemmingsplan worden aangepast.
4. Het plan dat de ontwikkelaar op 22 juni 2022 heeft gepresenteerd aan de omwonenden, gaat inderdaad uit van 6 woningen. Na wijziging van de plannen heeft de ontwikkelaar de omwonenden hiervan op de hoogte gebracht. Indien er was op de hoogte van het gewijzigde bouwplan voor 8 woningen.

Fase 3 van Vlierden-Zuid betreft een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Enige beperking van privacy op de aangrenzende percelen is onvermijdbaar en moet als acceptabel worden gezien. Voor de tweekapper aan de achterzijde van het perceel van indiener is een goot- en nokhoogte vastgelegd van 4 respectievelijk 9 meter en in het beeldkwaliteitsplan wordt voor de betreffende locatie uitgegaan van maximaal één bouwlaag met kap. De bewering van indiener dat de woningen worden uitgevoerd in 2 bouwlagen met kap, is niet juist. Het achterpad is met name bedoeld om de achtertuinten van de 2 tussenwoningen goed bereikbaar te maken en zorgt er tevens voor dat de nieuwe achtertuinten niet direct grenzen aan het perceel van indiener. Ten opzichte van het oorspronkelijke bouwplan voor 6 woningen zal het effect op de privacy van indiener beperkt zijn.
5. In het bestemmingsplan is bepaald dat de ontwikkeling moet voldoen aan de 'Regeling parkeernormen Deurne 2019'. Het stuk is opgenomen als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan. In het totaalplan van Vlierden-Zuid is rekening gehouden met de parkeerbehoefte van de verschillende fases van het plan. Parkeren in de openbare ruimte is voorzien in een aantal parkeerplaatsen, op enkele plaatsen naast de rijbaan en op eigen terrein. Voor fase 3 was in eerste instantie uitgegaan van de realisatie van 7 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Op basis van de geldende normen moeten 15 parkeerplaatsen gerealiseerd worden ten behoeve van fase 3. In het aangepaste bouwplan voor fase 3 worden door het inpassen van enkele lange en brede opritten meer parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd dan oorspronkelijk was voorzien. Op basis van de normen gaat het om 6,9 parkeerplaatsen op eigen terrein. In de openbare ruimte zijn nog 8 parkeerplaatsen benodigd voor fase 3. Naast de 7 parkeerplaatsen in de openbare ruimte die al waren toebedeeld aan fase 3, wordt één van de parkeerplaatsen in de centrale groene ruimte uitgebreid met 1 parkeerplaats. Het totaal aantal parkeerplaatsen voldoet hiermee aan de geldende parkeernormen.
6. Voor Vlierden-Zuid is een totaalplan opgesteld waarbij ook de benodigde waterberging integraal is benaderd. Voor diverse delen van Vlierden-Zuid is aan de hand van de oppervlakte aan verharding (openbaar gebied) de benodigde bergingscapaciteit berekend. In totaal wordt in heel Vlierden-Zuid 4.658 m² aan verharding gerealiseerd, wat neerkomt op een benodigde waterberging van circa 280 m³. De oppervlakte aan verharding in fase 3 bedraagt 379 m² (afwateringsgebied 4, zie afbeelding 1). Dit komt neer op een waterberging van 23 m³.

Voor alle fases van Vlierden-Zuid geldt dat het regenwater op de kavels wordt geïnfiltreerd op eigen terrein. Het te realiseren achterpad in fase 3 blijft in eigendom van de nieuwe bewoners.

De benodigde waterberging voor deze verharding zal op eigen terrein van de hieraan gelegen woningen worden gerealiseerd.



Afbeelding 1: afwateringsgebieden Vlieden-Zuid

Het water dat valt in de openbare ruimte wordt opgevangen in de centraal gelegen wadi. De bodem van de wadi ligt niet veel hoger dan de bestaande achtertuinten die grenzen aan het plangebied. Uit bodemonderzoek blijkt dat de wadi verticaal infiltreert en dat er ter plaatse geen kerende laag is die ervoor zorgt dat de wadi horizontaal infiltreert. Het is daarom zeer onwaarschijnlijk dat (de te realiseren verharding in) Vlieden-Zuid zorgt voor wateroverlast in de achtertuinten van de woningen aan de Pastoriestraat. Zoals in de reactie op zienswijze 1 is aangegeven, is hier sprake van een 'badkuip' waar het gestegen grondwaterniveau het eerste merkbaar is en voor wateroverlast kan zorgen. De ontwikkelaar zal maatregelen nemen om (extra) wateroverlast als gevolg van het bouwplan te voorkomen.

7. Momenteel staat er water in de achtertuinten van de woningen aan de Pastoriestraat. Er is sprake van een zeer uitzonderlijke situatie en de vele regenval over een langere periode heeft een bestaand probleem (weer) zichtbaar gemaakt. In de bijeenkomst van 22 juni 2022, waarin het plan voor fase 3 is gepresenteerd aan de omwonenden, hebben de omwonenden de wateroverlast en de vrees voor verergering van dit probleem aangekaart. In principe is het niet aan de ontwikkelaar om het bestaande probleem op te lossen. Wel moet de ontwikkelaar maatregelen nemen om verergering van het probleem als gevolg van het bouwplan, te voorkomen. Deze maatregelen stemt de ontwikkelaar af met de gemeente.

De ontwikkelaar wil in overleg met de gemeente en bewoners wel meedenken over een oplossing voor het huidige waterprobleem. Eventueel te nemen maatregelen staan geheel los van de verplichtingen die hij in het kader van onderhavig bestemmingsplan heeft.

8. De ontwikkelaar heeft de omwonenden op de hoogte gebracht van de gewijzigde plannen en geprobeerd in overleg te gaan met omwonenden. Enkele omwonenden hebben echter kenbaar gemaakt niet in te kunnen stemmen met het gewijzigde plan. Het feit dat er pas na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is gereageerd op vragen van de indiener, wil niet zeggen dat er geen omgevingsdialoog is gevoerd.

Het bouwplan voor 8 woningen is getoetst aan het vigerende beleid en beoordeeld op de ruimtelijke inpasbaarheid en ambtelijk akkoord bevonden. Ten opzichte van het oorspronkelijke bouwplan is er geen sprake van een dusdanige wijziging van de situatie, dat gesproken kan worden van een ernstige aantasting van de privacy. Er worden weliswaar 2 woningen (in plaats van 1) gerealiseerd ten zuiden van het perceel van indiener, maar door de realisatie van een achterpad grenzen de nieuwe percelen niet direct aan het perceel van indiener.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De toelichting wordt aangepast voor zover deze niet meer actueel is. In de regels van het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee de berging en infiltratie van regenwater op eigen terrein geborgd is. Het definitieve beeldkwaliteitsplan wordt opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Hoofdstuk 3 Overzicht wijzigingen

3.1 Inleiding

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is het bestemmingsplan bij de vaststelling op een aantal punten aangepast. Het betreft wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen en/of ambtshalve wijzigingen, zoals bijvoorbeeld wijzigingen van stedenbouwkundige aard en redactionele aanpassingen in de planregels en toelichting. De wijzigingen worden hieronder weergegeven per onderdeel van het bestemmingsplan: verbeelding, planregels en de daarbij behorende toelichting.

3.2 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen/ ambtshalve wijzigingen

<i>Aanleiding:</i>	<i>Waar:</i>	<i>Wat:</i>
Zienswijze 1+2	Regels	Een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen voor de berging en infiltratie van hemelwater op eigen terrein.
Zienswijze 2	Toelichting, Hoofdstuk 3	De beschrijving van de bestaande situatie in de toelichting wordt geactualiseerd.
Zienswijze 2/ Ambtshalve	Toelichting, Bijlage 1	Het definitieve beeldkwaliteitsplan wordt opgenomen als bijlage bij de toelichting.



Verslag Hoorcommissie Ruimtelijke Plannen

Datum	13-03-2024
Tijd	20:00 – 21:00
Locatie	Peelzaal – Huis voor de Samenleving
Voorzitter	[REDACTED]
Griffier	[REDACTED]
Aanwezig	[REDACTED] [REDACTED]
Afgemeld	[REDACTED]
Ambtelijke ondersteuning	[REDACTED] (punt 2-3), [REDACTED] (punt 6-7)

1	Opening en vaststelling van de agenda • <i>De voorzitter heet de insprekers, toehoorders, commissieleden en ambtelijke ondersteuning welkom.</i> • Agendapunt 5 vervalt, dhr. [REDACTED] is verhinderd en komt in de volgende hoorcommissie. • Er wordt een geluidsopname gemaakt van de vergadering, deze dient voor de verslaglegging en wordt niet gedeeld. • Insprekers krijgen de mogelijkheid om hun verhaal te vertellen, daarna stelt de commissie verduidelijkende vragen. We gaan niet in overleg, dit vindt in de commissie plaats en in de raadsvergadering. Van de hoorcommissie krijgt u een verslag en de zienswijze wordt schriftelijk beantwoord. Deze stukken komen terug bij de behandeling van de aanvraag in commissie en raad. • <i>De agenda wordt vastgesteld.</i> • <i>voorstelrondje waarin de commissieleden zichzelf voorstellen.</i>
2	Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Vossenweg 15-17 Liessel <i>Toelichting door Buurtgemeenschap Overloop</i> Dank voor de uitnodiging om als afvaardiging van de bewoners hier onze zienswijze op Plan Vossenweg 15-17 toe te lichten. Allereerst willen wij opmerken dat we woningbouw in Liessel in beginsel toejuichen. Doch zijn wij, als bewoners aan de Overloop en dan met name grenzend aan de beoogde ontsluiting van kavel 15-17 aan de Vossenweg, niet verheugd om het beoogde project te ontsluiten via de Overloop. Sterker nog, we verzetten ons hier sterk tegen. Een stukje geschiedenis, in mei 2009 toen de huidige eigenaar het bedrijfsgebouw mocht ontwikkelen, hebben we er ons ook met succes tegen verzet. Dit omdat de onvermijdelijke toename van verkeer niet verantwoord is voor het straatje waar wij aan wonen. Ontsluiten via de Overloop werd toen alleen toegestaan middels een calamiteitenpoort. Toen is ook geprobeerd, zelfs met tussenkomst van de burgemeester, om hier een ontsluiting te maken. Zoals gezegd, zonder succes. Het mailverkeer met de toenmalige projectleider is in uw bezit. Wij gaan er dus vanuit dat het



toenmalige verbod ook nu nog van kracht is, en dat de gemeente er zich aan gaat houden en dat de huidige toegang van het kavel in stand wordt gehouden via de Vossenweg. Onze overige bijkomende bezwaren hebben wij eerder met u gecommuniceerd.

Als conclusie: wij hebben geen bezwaar tegen het project, als er aan de Vossenweg ontsloten wordt. Zoals de situatie bestaande nu ook is. Mocht de raad onverhoopt toch anders besluiten, dan voelen we ons genooddaakt om ons recht hogerop te zoeken.

Vraag dhr. [REDACTED]

Wat is het voordeel van het ontsluiten via de Overloop, zoals nu in het bestemmingsplan staat, ten opzichte van hoe u het liever ziet? Is het bijvoorbeeld korter, of goedkoper?

Geen idee. De huidige bewoner woont aan de Vossenweg en vindt alles wat achter zich gebeurt wel prima, hij heeft er dan minder last van als verkeer gaat via de Overloop. Dat lijkt mij voor de hand liggend.

Vraag mw. [REDACTED]

Is er eerder overleg met de buurt geweest, een omgevingsdialoog zoals ze dat noemen, tijdens de planvorming?

Ja, we zijn bij projectontwikkelaar [REDACTED] geweest in Bakel. Daar hebben we de hele situatie besproken, en met name dit punt is daar ook naar voren gekomen.

Vraag mw. [REDACTED]

En wat is daar toen hun antwoord op geweest?

Daar is zijn antwoord op geweest dat dit zo afgesproken is met de huidige bezitter van de grond, en dat het zo gaat gebeuren.

Vraag [REDACTED]

En niet dat ze het alternatief nog gaan bekijken?

Nee.

Vraag [REDACTED]

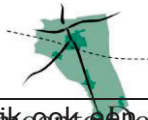
Het is bij de ontwikkelaar wel bekend dat de ontsluiting via de Overloop niet wenselijk is, dat het eerder al door u is tegengehouden? De initiatiefnemer weet dat dat proces destijds zo is gegaan?

Dat weet ik niet. Er zijn wel bestemmingsplannen dus ik neem aan dat het daarin toen ook is vastgelegd, maar dat weet ik niet zeker. Hij had het wel kunnen weten.

Vraag [REDACTED]

Jullie grootste bezwaar is meer verkeer, meer drukte op de Overloop waar iedereen dan doorkomt?

Ja, dat is ons grootste bezwaar. En, als wij het plannetje bekijken, dan voldoet het ook aan het aantal parkeerplekken dat er is, maar die zijn zo gesitueerd dat die bewoners hun auto daar echt niet gaan neerzetten, dus dan komt het bij ons ook vol te staan. Zeker op avonden dat de tennisclub daar activiteiten heeft, wordt het dan een zootje, dan wordt het erg druk.



	En de ontsluiting is natuurlijk ook een punt. In de bestaande situatie is die gunstiger dan de situatie die nu voorgesteld wordt. Gunstiger voor de wijk, voor de veiligheid ook. Het komt uit op een T-splitsing, terwijl het op dit moment ontsluit via een rechte weg naar de hoofdstraat. Het is niet direct onze zorg, maar wel indirect, maar ook het drukke verkeer op de Molenweg. Ik heb een plattegrond waarop u de situatie kunt zien, vanaf de Mgr. Berkvensstraat tot aan de Vossenweg, in dat plan zijn nu 107 huizen gesitueerd, dat gaat dadelijk allemaal over de Molenweg. Dat is vaak de kortste weg. De ontsluiting zoals die beoogd is bij dit plan komt ook weer uit op de Molenweg. Terwijl als we ontsluiten via de Vossenweg, dan wordt de Molenweg ontzien. <i>[plattegrond is bijgevoegd aan dit verslag als bijlage 1]</i> <i>Vraag dhr. [REDACTED]</i> Dat laatste wat u zei, de ontsluiting van de nieuwe woningen op de Molenweg, wat is dan de meest logische route? Is dat linksom de wijk in, of rechtsom, langs het tennisveld? Dat ligt eraan waar je naartoe gaat, als je richting Deurne gaat ga je de wijk door, dat is de kortste weg om de wijk uit te komen. Als je richting Asten wilt, ga je langs het tennisveld, dan kom je bij de Jan Linders uit.
3	Zienswijze bestemmingsplan Vlierden Zuid Fase 3 <i>Toelichting door dhr. [REDACTED]</i> Mijn naam is [REDACTED]. De situatie is bij jullie bekend, jullie kennen het plan. Wij zijn heel erg geschrokken, dat er toch huizen achter ons komen, die hoger zijn dan in eerste instantie was toegezegd, zowel door de ontwikkelaar als in het beeldkwaliteitsplan. Daarin stond het uitgangspunt dat er laagbouw zou komen. Dus daar zijn we best van geschrokken. Er is een infoavond geweest, toen zag het plan er goed uit, dus daar hebben we niks tegen gedaan, toen kregen we in een keer een mail dat er een nieuw plan kwam, omdat het anders financieel voor de ontwikkelaar niet haalbaar zou zijn. Maar volgens ons is dat niet zoals het eerste plan was bedoeld en omschreven. Dus toen zijn we meteen gaan schrijven en hebben we al onze punten benoemd. Het punt is vooral dat er nu twee bouwlagen komen, terwijl er eigenlijk een platte bungalow achter ons gepland was. Dat was toegezegd door de ontwikkelaar zelf. Daar komt ook nog bij: het plan wat er ligt is best hoog. Het scheelt ongeveer 80 cm met de hoogte van onze tuin. Fase 1 is al gebouwd en dat is flink opgehoogd ten opzichte van de grond van onze tuin. Het wekje waar nu gebouwd zal worden, ligt heel erg laag. Maar de weg ligt hoger. Als de huizen gebouwd worden op het peil van de weg, moet dat worden opgehoogd. Want het peil van de voordeur wordt altijd net zo hoog, of hoger, als het peil van de weg. Er is dan een hoogteverschil op het hoogste punt van 80 cm ten opzichte van onze tuin. Dus als men dat ook nog op gaat hogen, en er komen ook nog twee bouwlagen op, dan zit je tegen een 10 meter hoog huis aan te kijken. En dat is nu het plan. Terwijl als er gewoon een platte bungalow komt, zoals het eerste plan, dan is dat nog enigszins acceptabel. En dat hoogteverschil, dat zie ik nergens terug dat daar iets aan gedaan wordt. Dat is het eerste punt. Het tweede punt dat ik wil aankaarten is: eerst stonden er zes woningen gepland, allemaal bungalows dus iets ruimer opgezet, nu staan er in een keer



acht woningen, in het tweede plan. Waarvan de tweekapper, precies achter ons perceel, een stuk hoger ligt, met een tweede bouwlaag erop. Dus nogmaals, ze gaan eerst een heel stuk ophogen, daar zitten wij met onze tuin heel laag, en dan zitten we ook tegen de tweede bouwlaag aan te kijken. En doordat die twee kavels erbij komen, staat de punt van het dichtstbijzijnde huis maar op 1.90 meter van de hoek van ons perceel. Wij weten niet of dat mag en kan, maar wij zijn er natuurlijk niet blij mee als we in de tuin op het terras zitten, dat we zo dichtbij achterburen krijgen.

En doordat er acht huizen komen, komt er ook nog eens een achterpad achter onze tuin, met die verhoging. Dat leidt volgens ons ook tot overlast, en we weten niet wat dat met onze tuin gaat doen. Daar staat nu een grote heg en sierplanten en struiken, een terras. Ik kan nergens terughalen of er iets aan het hoogteverschil gedaan wordt en wat de gevolgen voor ons zijn.

Het volgende punt sluit daarop aan. Ik heb dat ook allemaal uitgebreid beschreven in het bezwaar natuurlijk. Hoe meer huizen gebouwd worden, hoe meer verharding je krijgt in de wijk, dus er komt alleen maar meer wateroverlast. We hebben nu vanaf november al ongeveer 20cm water in de tuin staan, we moeten pompen, onze afscheiding naar de nieuwbouwwijk toe staat nu al onder water, als die dadelijk verzuipt hebben we geen afscheiding meer, onze heg past gewoon helemaal niet in het plan dat de ontwikkelaar van plan is. Vroeger lag er een sloot om het overtollige water van akkers af te voeren, die is allang dicht. En nou worden er alleen maar huizen gebouwd, en er wordt opgehoogd, en er is geen plan voor waterafvoer. Ik denk dat daar echt iets aan zal moeten gebeuren. Bij fase 1 ligt al een grote wadi, die vangt het overtollige water op van de huizen, maar de onderkant van die wadi is hoger dan het peil van onze tuin. Onze tuin ligt 50 tot 80 cm lager. Het is natuurlijk nu wel een extreem nat jaar, maar als men ook nog alles vol gaat bouwen, dan zijn we bang dat wij elke winter wateroverlast krijgen. Wij hebben een tuin waar we 10 jaar lang onze ziel en zaligheid in gelegd hebben om er een mooie siertuin van te maken, alles aan te planten, dat is nu allemaal in orde, maar om ons heen komen alleen maar huizen en alles wordt verhard, terwijl er geen goed plan ligt voor het water. De wateroverlast wordt dan steeds groter en wij vrezen voor onze tuin.

Vraag [REDACTED]

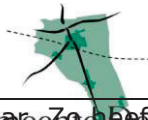
Is er overleg geweest met de initiatiefnemer over uw bezwaar?

In eerste instantie niet, ze hebben gewoon een nieuw plan ingediend, volgens mij moet dat ook via een omgevingsdialoog, maar dat weet ik niet precies, sowieso hebben ze dat verzuimd. Toen is er wel overleg geweest, toen hebben we ook aangekaart dat we laagbouw zouden willen, dat was ons ook toegezegd. Toen zou er naar gekeken worden, maar toen is men daarop teruggekomen met dat ze niks wilden veranderen. Het moest zo blijven zoals ze het hadden ingediend. Puur omdat het anders economisch niet haalbaar was voor de ontwikkelaar. Maar dat is natuurlijk geen reden om omwonenden overlast te bezorgen, in mijn ogen.

Vraag [REDACTED]

Mijn vraag gaat ook over de omgevingsdialoog. Er is dus ook geen overleg geweest over de aanpassing van 6 naar 8 woningen, dit was een voldongen feit dat u via een brief heeft moeten vernemen?

Ja, per mail. Omwonenden hebben een mail gekregen en dat was het. Toen hebben we meteen de volgende dag gebeld en gemaild, een afspraak gemaakt, maar men zei: nee, we gaan het zo doen, want anders is het voor



ons economisch niet haalbaar. Zo heeft men dat letterlijk gezegd. Terwijl ze eerder hebben toegezegd dat omwonenden geen last zullen hebben en dat ze hart hebben voor de Vlierdenaren, de eigenaar zelf is een oud-Vlierdenaar, we houden met iedereen rekening. Maar dat gevoel hebben wij niet.

Vraag [REDACTED]

In het plan is geen sprake van dat er iets gedaan wordt aan het hoogteverschil. Er staat dus niets in het plan over dat er opgehoogd gaat worden, en ook niet hoe ze dat met omliggende erven gaan rechtekken?

Nee, helemaal niets. Bij fase 1 hebben ze daar met de omwonenden ook geen last van gehad. Daar zat alleen een minimaal hoogteverschil, maar dat weet ik niet precies.

Vraag [REDACTED]

Maar er staat in het plan alleen heel summier, of helemaal niet, omschreven hoe ze met het hoogteverschil omgaan?

Nee, helemaal niet. Ik heb dat wel aangekaart en ze zouden het een keer oplossen, er is wel een soort van toezegging gedaan dat er naar gekeken zou worden, maar meer antwoord heb ik daar nooit op gehad.

Vraag [REDACTED]

Is dit toezegging gedaan vanuit de gemeente, of de ontwikkelaar?

De ontwikkelaar zou dit overleggen met de gemeente.

[REDACTED] *bevestigt dat dat inderdaad gebeurd is.*

Toen zou er een projectleider naar kijken, maar die is inmiddels weg begrijp ik. Inmiddels ben ik wel gebeld erover, over de wateroverlast van nu, maar niet over het nieuwe bestemmingsplan en wat er dan gaat veranderen. De wateroverlast van nu is naar gekeken, door dhr. [REDACTED] [ambtenaar van de gemeente Deurne], die heeft ernaar gekeken en gezegd: zoals het er nu bij ligt kunnen we er niets aan doen. Dat is alles wat ik weet.

Vraag [REDACTED]

Mag ik aan de ambtenaar vragen of daar al meer over bekend is?

Reactie [REDACTED]

Er is al gezegd dat er een nieuwe projectleider met het probleem aan de slag is gegaan, ik heb hem daar nog niet over gesproken. Dus ik heb daarover geen nieuws op dit moment.

Vraag inspreker dhr. [REDACTED]

Mag ik weten wie dat is?

Reactie mw. [REDACTED]

Dat zou ik op moeten zoeken.

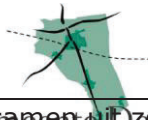
Reactie griffier

Dit zal aan het verslag worden toegevoegd.

[toevoeging griffier: de nieuwe projectleider is dhr. [REDACTED] Hij is te bereiken via [REDACTED]



	<i>Vraag</i> [REDACTED] Gemeente Deurne Hoe zit het met de wateroverlast op dit moment? En heeft dat te maken met het plan wat er al is? Er is al wateroverlast vanaf november, dat komt door het plan Fase 1 dat er al ligt, daar heeft het mee te maken. Er zijn al 20 woningen gebouwd, die zijn inmiddels afgelopen zomer gereed gekomen, en sinds november hebben wij flinke wateroverlast. Niet alleen wij, de hele buurt. Ik weet niet of er meer mensen klachten of bezwaren hebben ingediend. Wij vinden het enorm jammer dat de planten in de tuin waaraan wij 10 jaar hebben gewerkt, staan te verzuipen. <i>Vraag</i> [REDACTED] Op het moment dat er wateroverlast is, wie is daar dan voor verantwoordelijk? Omdat het plan fase 1 is opgeleverd? Is dat de gemeente? <i>Reactie</i> [REDACTED] Het is een probleem dat eigenlijk al bestaand was, er wordt nu gekeken naar een oplossing, door mensen die zich bezighouden met de inrichting van de openbare ruimte. Dus niet in het kader van het bestemmingsplan. <i>Vraag</i> [REDACTED] Ik hoorde net een opmerking over de projectleider, maar ik neem aan dat nu de bal bij de gemeente ligt? <i>Reactie</i> [REDACTED] Er wordt gekeken naar het probleem. <i>Vraag</i> [REDACTED] Ik heb een aanvullende vraag: de ambtenaar zegt dat het een bestaand probleem is, maar het probleem was er niet voordat er überhaupt gebouwd werd daarachter? Het probleem is pas ontstaan met ontwikkeling van fase 1 en 2, toch? <i>Reactie</i> [REDACTED] Nee, er is op dit moment een uitzonderlijke situatie, en er is wateroverlast op heel veel plekken in Nederland. In Vlierden is dat ook zo, en in het verleden is er ook al sprake geweest van wateroverlast, het is een bestaand probleem. <i>Reactie inspreker</i> [REDACTED] Bij ons echt niet, vroeger was daar nooit sprake van. Mijn schoonvader heeft 40 jaar in het huis gewoond, en nooit water in de tuin gehad. Echt niet. Dus het probleem was er niet. Maar door verharding en doordat er geen goede voorzieningen zijn getroffen volgen er problemen.
4	Zienswijze bestemmingsplan Molenweg – Mgr. Berkvensstraat, Liessel <i>Toelichting door</i> [REDACTED] Beste commissie, dank u voor deze uitnodiging. Het bezwaar dat is ingediend is niet voor mijzelf, maar is namens de buurtbewoners van de Molenweg en Mgr. Berkvensstraat ingediend. Als bewoners zijn wij niet tegen de ontwikkeling van de plannen die er nu liggen. Als bewoners zijn we in 2023 op de hoogte gesteld door ontwikkelaar PM Vast van het voorgenomen plan. Daar hebben we naar gekeken, daar zijn reacties op gegeven, en met die reacties is ook wel wat gedaan. Niet alles is verwoord, maar we zijn ervan



overtuigd dat we daar wel samen uit zouden komen. Eind 2023 werden wij verrast door een ander plan bij ons in de straat, aansluitend aan het plan van PM Vast. In december zijn we voor dit plan uitgenodigd, dit was geen dialoog, het was een mededeling van 'dit plan ga ik dit jaar nog inendien' punt. En dat vonden wij een heel erg slecht plan. Dit ging ons als buurt te ver. En omdat er vanuit de gemeente geen enkele actie ondernomen werd om de buurt erbij te betrekken, dus van de gemeente hoorden wij helemaal niks, hebben we nu twee postzegelplannetjes, een redelijk goed, en een slecht plan. Waar geen enkele samenhang is, en een derde locatie, want de gemeente heeft daar nog een locatie liggen, die groter is dan de andere twee plannetjes, is dadelijk totaal niet meer te ontwikkelen. En dat zien wij als een gemiste kans. We zijn als buurtbewoners daarom bij elkaar gekomen en hebben gekeken wat we hiermee moeten doen. Op 22 december hebben we een schrijven naar de gemeente gedaan, en op 23 januari dit jaar kregen we een bericht van: geen gebiedsvisie, waar wij om gevraagd hadden, geen overleg, en geen antwoorden op de vragen die wij gesteld hebben en de visie die we ingediend hadden. Dat werkte averechts. Door onze reactie is het plan 2, dus naast PM Vast, waar de gemeente al principemedewerking aan had verleend, nog niet ingediend. Ik denk dat hij er achter gekomen is dat als hij zijn plan indient, en hij woont daar en hij heeft zijn bedrijf daar, dat het gevolgen heeft voor zijn bedrijf.

Daarom geef ik nu eerst een reactie op het plan van PM Vast. Het is een volgepropt plan waarbij parkeren op het binnenterrein plaatsvindt. Wat in de straten voor problemen gaat zorgen. Onze vraag is: hoe wordt er dadelijk gewaarborgd dat er geen parkeren langs de Molenweg en de Mgr. Berkvensstraat gaat plaatsvinden? Dit is op te lossen, maar er is nu niet in voorzien. De bomenrij ter plaatse van Molenweg 1 en 1A, die staat als waardevol omschreven. We hebben daar grote twijfels bij, maar deze hellen al behoorlijk om. En de vraag is niet of, maar wanneer deze gaan omwaaien. Die bomen worden nu tegengehouden door het wegdek. Een stuk is daar asfalt, daar zie je de wortels al door het wegdek heenkomen, en als er dadelijk ook nog gegraven moet worden, omdat er bijvoorbeeld riolering komt, gaan die bomen geheid om. Een voorbeeld hebben we al gezien want de bomenrij loopt verder door, en op de kop van de bomenrij is al een boom omgewaaid, op het perceel van een nieuw huis dat daar gebouwd is.

De ontwikkelaar heeft aangegeven dat de ontsluiting op de op de Molenweg 1 en 1A, waar ze ontsluiten, nu een zandweg is, een puinweg, een stukje bitumenweg, en dat daar niks aan gaat gebeuren. Wij zijn van mening dat als er dadelijk een nieuwe wijk is, dat er dan ook een fatsoenlijke ontsluiting moet zijn.

Waar wij voor gepleit hebben is een integraal plan, voor het gebied waar de buurt naar uit ziet. Omdat we zitten in onze straat met 3 bedrijven die er gehuisvest zijn. Een agrarisch bedrijf binnen de bebouwde kom, die een aantal varkens heeft, een transportbedrijf waar heel veel verkeer komt en waar een tankstation is, waar het transportbedrijf wat daar gehuisvest is vanuit Deurne elke dag komt tanken. We willen minder verkeersoverlast bij ons in het dorp, maar ze rijden elke dag van Deurne naar Liessel om te tanken, om dan weer terug te rijden. Dat is eigenlijk totaal niet wenselijk. En er zit al jaren een bouwbedrijf gehuisvest. Daar heeft niemand last van, geen problemen mee, maar op het moment dat er dadelijk een woonwijkje komt, gaat dat wel problemen opleveren. Hij zit daar illegaal, want hij heeft daar geen bedrijfsbestemming op. De agrarisch ondernemer wil meewerken, om te zorgen dat het agrarisch bedrijf daar stopt. die ondernemer heeft ook



bezwaar ingediend, en de wordt verhoord niet gehoord. Waarom niet? Een gemiste kans.

Vriendelijk doch dringend willen wij de gemeente verzoeken om de gebiedsontwikkeling met de buurtbewoners te bespreken, om verdere vertraging te voorkomen. Wij willen graag dat er in Liessel gebouwd gaat worden. Dit omdat er meerdere belangen spelen, die ook verwoord zijn in ons schrijven van 22 december. Er liggen 3 potentiële locaties, en 1 integraal plan, door 1 stedenbouwkundige, kan alle problemen oplossen. En dat hoeft helemaal niet veel tijd te kosten. Daar krijg je een win-win situatie voor, waar ook de ontwikkelaars ongetwijfeld tevreden mee kunnen zijn. Tot zover.

Reactie voorzitter

Wat mij triggert in uw verhaal, er had iemand bezwaar ingediend en die wordt niet gehoord. Maar heeft dit wel de hoorcommissie aangevraagd?

Ja, die heeft bezwaar ingediend.

Reactie griffier

Op het moment dat je een zienswijze indient kun je aangeven of je ook in de hoorcommissie wilt verschijnen of niet, en iedereen die dat aangeeft, wordt uitgenodigd. Dus hij zal dat niet hebben aangegeven. Je mag ook een zienswijze indienen zonder dat je in de commissie komt vervolgens.

Reactie indiener

Dan zal hij ongetwijfeld de volgende keer komen.

Vraag [REDACTED]

In januari heeft u een reactie gekregen op uw zienswijze, maar geen antwoorden op uw vragen. Weet u ook waarom niet?

Nee, dit is niet uitgelegd in de brief. Ik heb een document waar alles in staat, zodat u het zelf kunt zien. Ook het plan wat wij zelf voor ogen hebben, met locatie 1, 2 en 3, en een toelichting over de kansen en mogelijkheden. We hebben geen antwoord gekregen inhoudelijk op de vragen. De teleurstelling en de frustratie was groot, wij weten niet waarom dit was.

Vraag [REDACTED]

Er is een omgevingsdialoog geweest, daarna is het plan gewijzigd, er is een grote wijziging geweest maar is er geen nieuwe dialoog geweest, begrijp ik dat goed?

Nee. Begin 2023 is plan 1 gepresenteerd, daar hebben we naar gekeken en op kunnen reageren. We werden later verrast door plan 2, dat was een andere ontwikkelaar, eind 2023. Plan 1 gaat om 13 woningen, plan 2 om 12 woningen. Voor plan 2 is geen dialoog geweest, want hij heeft het niet meer ingediend. Hij zou het eind vorig jaar indienen, daar hebben we ook op geanticipeerd, en toen diende hij zijn plan niet in. Daar waren wij door verrast, omdat alles de laatste week van december plaatsvond.

Vraag [REDACTED]

Ik vond uw verhaal over uw visie en plan wat lastig te volgen, maar u zegt toe dat u dit op papier heeft, misschien met plattegrond erbij, dus dan kunnen we ons er nog eens in verdiepen? Een andere vraag: u praat namens de buurtgemeenschap, maar over hoeveel mensen hebt u het dan?

Het gaat om een stuk of 12 bewoners.



Gemeente Deurne

[indiener overhandigt stukken, deze zijn toegevoegd als **bijlage 2**]

[indiener legt uit aan de hand van plattegrond, pag. 7 van bijlage 2]

Dit stuk [perceel 3] is grond van de gemeente. Op het moment dat je de andere twee postzegeltjes gaat invullen, is ontsluiting van dat perceel niet meer mogelijk. Daar moet je dus nu alvast rekening mee houden. Anders kun je niet ontsluiten, daar is een wadi en is het te smal. Als we nu gaan kijken hoe we het oplossen, kan het hele gebied ingevuld gaan worden en zijn er alleen maar winnaars. Er staat nu een oude boerderij. Als je een fatsoenlijk plan zou maken, zou je dat huis weghalen en een integraal plan maken, dat financieel zeker haalbaar is.

Vraag [REDACTED]

Met de oude boerderij bedoelt u de witte boerderij aan de Oude Molenweg?

Nee, de woning van [REDACTED]

Dhr. [REDACTED]

Ik heb nog een andere vraag over ontsluiting. U noemt ontsluiting via een puinweg en een stukje asfaltweg, dat kon ik zo snel niet volgen. Is dat bij het bestaande bouwbedrijf?

Ja, dat is daar. Ik heb foto's bij de stukken gedaan. Dat is een illegale situatie. [wijst aan op foto's]. op de foto's zie je hoe de wortels de weg opdrukken en hoe scheef de bomen hangen. De bomen hebben voor de buurt geen waarde, op het moment dat er een goede nieuwe invulling komt is dat best verantwoord.

Reactie griffier

Ik zal zorgen dat de stukken bij het verslag worden gevoegd. [zie **bijlage 2**]

5

VERVALT

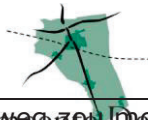
6

Zienswijze bestemmingsplan Molenweg – Oude Molen Liessel

Toelichting [REDACTED]

De reden van onze zienswijze, ik wil graag beginnen met dat wij het plan niet tegen willen houden. Dat er gebouwd moet worden is duidelijk. Alleen de gesprekken die wij hebben gehad waren zeer constructief, maar de afspraken die wij gemaakt hebben mondeling, die zien we nergens in terug. Dus als ik daar nu niks mee doe, kan ik daar niks meer mee. Een voorbeeld is dat er is afgesproken dat er een stenen muur zou komen van 2,5 meter hoog, die door de projectontwikkelaar of door de gemeente wordt betaald, die komt op de perceelgrens. En aan de achterzijde wordt een erfafscheiding geplaatst, ook door de ontwikkelaar of de gemeente, en dat zou een hekwerk zijn nader te bepalen, van 2 meter hoog. Er zou een pand komen van 1 bouwlaag en een kap, en in de aanvraag zien wij terug 8 meter hoog met 4 meter goothoogte, dat zou je niet nodig hebben voor 1 bouwlaag, dus waarom wordt er dan zo hoog ingezet, dat is niet wat we afgesproken hadden, het zou laagbouw worden. En dat wordt helemaal niet geborgd. Dus dat vinden we vervelend, dat afspraken niet nagekomen worden.

De verkeersontsluiting die bij ons langs zou komen, dat zou een fietspad en voetgangerspad worden, niet voor verkeer van auto's. dat zien we ook



nergens terug, als dat een weg zou mogen worden, dan kunnen wij eigenlijk niks meer. Dat is kort gezegd wat er aan de hand is. Direct aan de achterkant van onze tuin wordt dan gebouwd, dus wij kunnen dan vergunningsvrij eigenlijk bijna niks meer, daar staat nu ook een gebouw, dat zou dan niet meer mogen, daar zien we ook niks van terug.

Toelichting [REDACTED]

Ik ben [REDACTED] huisvriend van de familie en planoloog, ik geef de familie advies. Ik ben bij de eerste gesprekken niet bij geweest, maar hoor van de familie wat er afgesproken is en ik zie dat in het bestemmingsplan helemaal niet terug. Er wordt niet geregeld wat afgesproken is. 8,5 meter bouwhoogte direct achter hun perceel, dat is heel anders dan één bouwlaag, dat is gewoon 2 bouwlagen met een iets plattere kap, technisch gezien. Dus dat bevreemdt me, en dat geeft de indruk dat het plan onder stoom en kokend water klaar is gemaakt, met de deadline van de Omgevingswet in de nek hijgend, het is een bekend verschijnsel. Maar dat ontslaat de gemeente en de ontwikkelaar er niet van om de gemaakte afspraken goed te regelen. Daarnaast wordt niet heel veel later, ook nog een tweede fase gepubliceerd in het ontwerp, waar eigenlijk dezelfde woningbouwtypologie is gepresenteerd in het voortraject blijkbaar, en ook daar de regels veel meer mogelijk maken. En dat is ook met een brief rondgestuurd zonder dat er verdere dialoog is gevoerd. Dat is een vreemde gang van zaken. Alle technische aspecten hebben we in de zienswijze opgenomen, die zal ik verder niet aanhalen tenzij er nog vragen over zijn. Het is een beetje een plan met behoorlijke gebreken, wij hebben al suggesties gedaan hoe het een en ander op te lossen is, ook ten aanzien van de gemaakte afspraken. Maar er zal wel wat moeten veranderen in dat plan.

Het laatste punt is misschien nog wel het ergste van het hele verhaal, er wordt gepraat met mensen, er worden afspraken gemaakt en toezeggingen gedaan, en presentaties gegeven, en vervolgens komt er een juridisch document, dat allesbepalend is, in procedure, dat geen weergave is van hetgeen besproken is. In ieder geval geen volledige weergave daarvan, en dat verder gaat dan besproken is. Dat schaadt het vertrouwen. Vooral van deze familie, want er komt een nieuwe ontsluiting pal naast het erf, wat goed op te lossen is, maar dat is nagelaten.

Vraag [REDACTED]

U heeft het over een aantal mondelinge afspraken die gemaakt zijn. Zijn die gemaakt met de gemeente, of met de ontwikkelaar, of met beide?

De ontwikkelaar is gekomen, en daar heeft [REDACTED] [medewerker gemeente Deurne] bijgezet. Daar hebben wij geen bevestiging van gehad, dat zou gekomen. Er was wel een verslag maar dat was van het algemeen gesprek, daar stonden de afspraken verder niet in.

Vraag [REDACTED]

Waar kunnen wij terugzien wat die afspraken destijds zijn geweest, is dat ergens vastgelegd?

Ik weet niet wat daar de normale gang van zaken is, maar, en daarom zit ik hier, we hebben eigenlijk niks afgesproken op papier. Want het staat nergens.

Opmerking [REDACTED]

De normale gang van zaken is dat er een dialoog is waarvan een verslag wordt gemaakt, waar afspraken in staan. Dat is dus niet gebeurd.



Gemeente Deurne

Reactie indiener

De afspraken zijn inderdaad niet vastgelegd. Ik heb wel het dialoogverslag dat bij het plan zit gelezen, en de reactie die daar op een aantal punten wordt gegeven, die blijft erg zweven. Het blijft vaag. Er staat dan 'dit wordt met de belanghebbenden nader ingevuld' of zo'n formulering, wat suggereert dat er iets mee gedaan wordt, maar wat er mee gedaan is, is onduidelijk. Het is ook niet na te gaan in het dialoogverslag wie wat ingebracht heeft, dat wordt in het verslag niet duidelijk.

Opmerking [REDACTED]

Het kan natuurlijk zijn dat er in het dialoogverslag gezegd wordt 'we nemen het mee', en dat er dan uiteindelijk hier, of in een ander overleg, besloten wordt dat we er verder niks mee doen.

Zo is het wel verteld: we nemen het mee. Maar ja, wat dat betekent, het staat nergens nu.

Vraag [REDACTED]

Hebben jullie daar nog extra navraag naar gedaan, of is er vanaf toen geen contact meer geweest?

Er is eigenlijk geen contact meer over geweest. Dit is eigenlijk vrij snel gegaan, uiteindelijk ligt dit er ineens, en dan zegt deze vriend van ons [dhr. [REDACTED]] ho eens even, dit is niet wat er afgesproken is. Ik heb geen idee hoe dit in zijn werk hoort te gaan, ik weet alleen wat ik mondeling afgesproken heb, en dan zien we dat het nergens is geborgd. Dan staan we dadelijk machteloos, als er bij wijze van spreken een snelweg langskomt wat een fietspad zou worden. Ik zie niet terug wat wij afgesproken hebben.

Opmerking [REDACTED]

Dat is duidelijk, normaal dient een dialoog professioneel te gebeuren, dat betekent goed horen, en goed verslag leggen, en indien mogelijk moet er dan ook iets mee gebeuren. Nee is dan ook een antwoord, maar dat moet dan wel duidelijk zijn.

Opmerking [REDACTED]

Als ik nog even op het dialoog-verhaal in mag gaan, ik ben zelf niet bij de gesprekken bij de gemeente of ontwikkelaar geweest, maar er is meermaals contact geweest met de gemeente en/of de ontwikkelaar, en in de tussentijd hebben ze mij na het eerste gesprek gebeld met de vraag hoe het in elkaar zit, wat moet ik doen. Toen ging het ook over inhoudelijke dingen en heb ik gezegd, zorg in ieder geval voor een goede scheiding met het openbaar gebied. Want er fietst straks van alles langs, de colablikjes vliegen straks bij jullie over het schuttinkje van 2 meter wat er nu staat, regel daar iets goeds voor, dat moet gewoon kunnen. En vervolgens is nergens terug te horen dat daar iets mee gedaan wordt, of dat ze daar zelfs maar het gesprek over gaan voeren. Ik vindt het vreemd dat dat vervolgens planologisch niet verankerd wordt.

7

Zienswijze bestemmingsplan Molenweg – Oude Molen Liessel

Toelichting door bestuur Tennisclub Liessel: [REDACTED]

Het plan Molenweg oude Molen Liessel. Tennisclub Liessel zit al jaren op die stek, we hebben langs de tennisbaan een mooi grasveld liggen, en daar wordt woningbouw gepland. Voor ons was de eerste reactie toen ze dat



kwamen vertellen: waarom heb je de tennisbaan er niet bij genomen. Een gemiste kans. Het project had groter kunnen worden, de tennisclub had naar een andere locatie kunnen verhuizen. Dan waren we op een goede manier bezig geweest. Dat is niet gebeurd. Dus nu zitten we hier met een aantal zienswijzen, die wij ingediend hebben. Dat hebben we gedaan om onze zorgen te uiten over een aantal beperkingen waar we mee te maken krijgen, en we zijn als tennisclub natuurlijk niet tegen woningbouw in Liessel, we hopen dat er daardoor meer leden bij de club komen. Dat is goed voor ons bestaansrecht. Maar we verwachten overlast. Het is mogelijk dat leden gaan afhaken door die overlast. Daarvoor denken wij nog steeds dat het noodzakelijk is om op termijn te verhuizen. Hoe eerder hoe liever, maar het moet wel goed gebeuren. We hadden ook een padelbaan willen aanleggen, maar door de geluidscirkel die daar door de jaren heen op is gekomen is dat niet meer mogelijk. En dat is nu zeker niet meer mogelijk. Wat ons verontrust, is overlast. We krijgen dadelijk nieuwe burens, langs de tennisbaan zijn nogal wat huizen ingetekend. En we weten dat er maatregelen voorgesteld zijn, een geluidswand van 3,75 meter hoog, of 4 meter als we hem iets gaan verzetten. En licht: we hebben nu lampen die op de banen schijnen maar wel veel spreiding naar buiten toe hebben, dus de verwachting bij de tennisclub is dat we straks klachten krijgen over geluid en licht. Je kunt die muur er neer zetten, maar daar zal altijd geluid overheen komen. We hebben in de zienswijze ook gevraagd: hoe gaat de gemeente met klachten om? Want juridisch is straks alles ingedekt, de wand staat er dan, het licht is aangepast, maar weerstand uit de buurt blijf je dan houden. Als de woning zes meter is, houdt de muur van vier meter het licht niet tegen. De vraag is dan ook, hoe komt dit terug naar de tennisclub. Want alles is juridisch dichtgespijkerd, maar toch, als er iemand gaat klagen, dan zijn de gevolgen voor ons. Is dat 11 uur de lampen uit, 11 uur geen geluid meer, dat zijn dingen die bij een activiteit die wat langer gaat duren, problemen op gaan leveren.

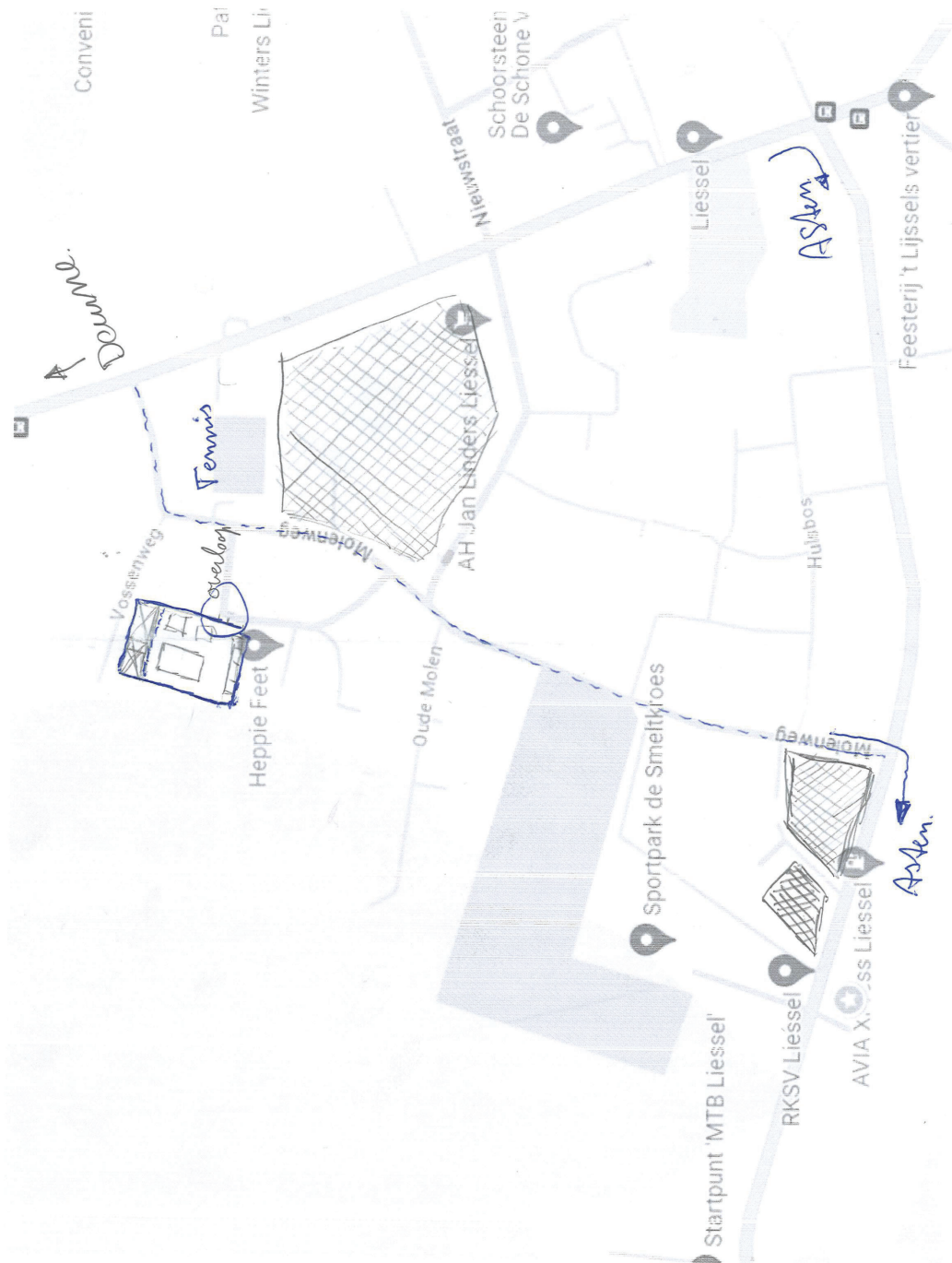
Parkeren. Het grasveld, het oude korfbalveld, zit in de erfpachtovereenkomst die we hebben met de gemeente. Dus we hebben al de lasten en de lusten van dat stuk grasveld. We gebruiken het ook, voor een weekendje kamperen met de jeugd, voor parkeren als we een toernooi of activiteit hebben, dus dat gaat een probleem worden. Als we een activiteit hebben, wordt er meer geparkeerd, dat zal in de wijk gaan gebeuren, dus mensen die later thuis komen hebben dan geen parkeerplek, er staat een vreemde auto voor de deur. We zien dat ook wel als een last die gaat vanuit de tennisclub naar de buurt. We hebben overleg gehad met de gemeente, en met PM+Vast, zoals onze voorgangers ook al zeiden, er zijn toezeggingen, maar er ligt nog niks zwart op wit vast. Dus er zal zeker nog een moment zijn dat we dat moeten doen, willen we geen bezwaar aantekenen tegen bepaalde activiteiten. In de zienswijze hebben we aangegeven: parkeren, bereikbaarheid, je moet bij de lampen kunnen, je moet altijd achterom kunnen, dus die zaken moeten goed geregeld zijn. In het laatste gesprek met PM+Vast hadden zij toch een muur anders staan dan wij willen. Dus daar zal nog van alles besproken moeten worden in de hele uitvoering daarvan. We verwachten wel dat we dat op kunnen lossen. Is dat niet op te lossen, dan zullen we bezwaar gaan maken.

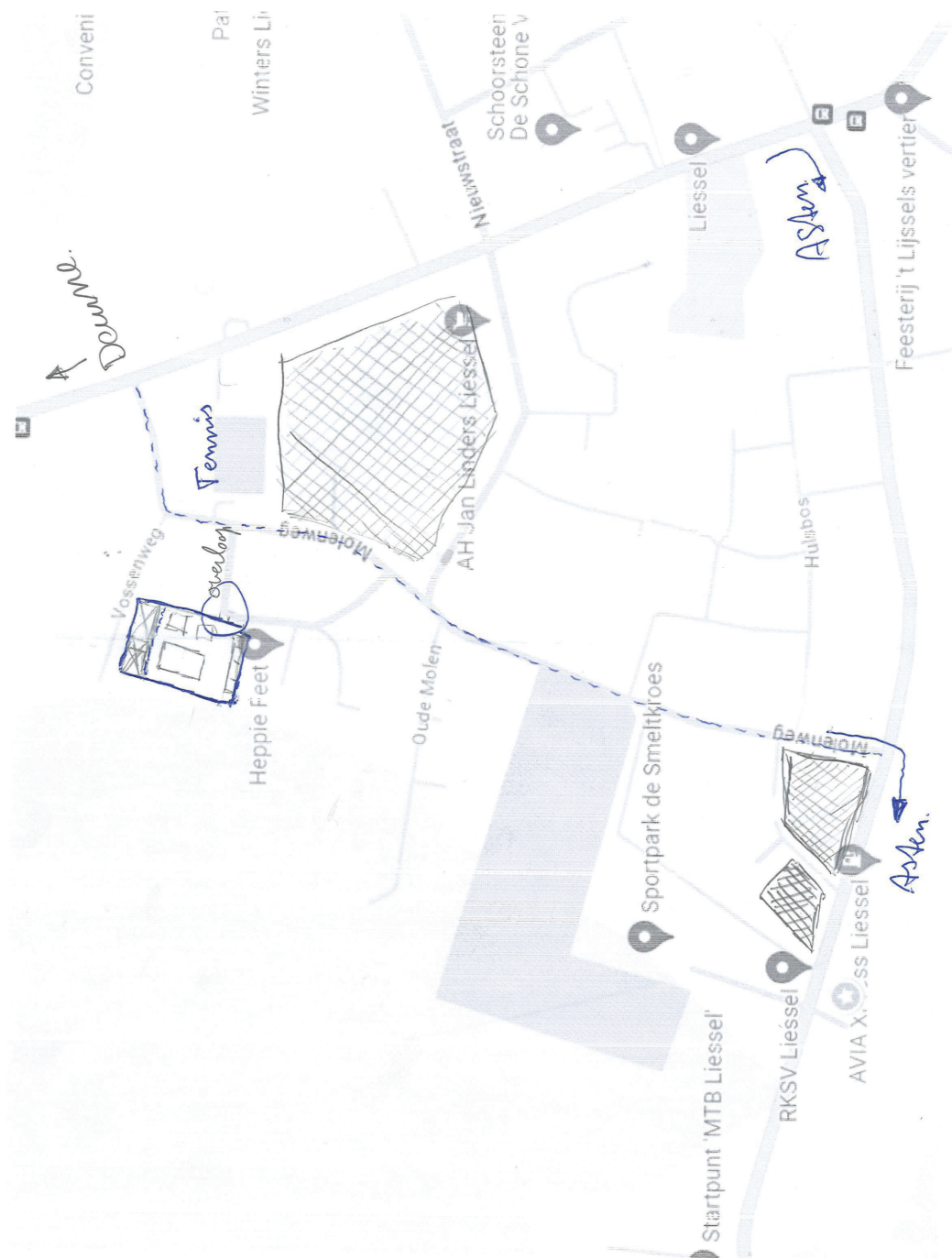
De tennisclub pacht de accommodatie, met het grasveld en de drie tennisbanen, van de gemeente. En dus ook het onderhoud van het geheel. Die pachtovereenkomst moet dus ook gedeeltelijk of geheel worden ontbonden, en de vraag is dan ook wat krijgen wij daarvoor terug. B&W heeft eerder al besloten, ook naar aanleiding van een bezoek van de wethouder aan de tennisbaan, toen we zeiden 'waarom is de tennisbaan niet meegenomen in het gehele plan?'. Dat was in fase 2, in een iets later



	stadium, we hadden toe <u>Gemeente Duren</u> hebben op de woningbouw, zodat er ook in Liessel op die plek met een aantal woningen kan worden uitgebreid. Dat was niet meegenomen, dat was op dat moment niet ter sprake. Alleen het vrije grasveld werd meegenomen in het plan. De tennisclub is de pachter, dus de pachtovereenkomst moet deels worden ontbonden, en onze vraag is: wat krijgen we daarvoor terug? En dan kijk ik toch naar de raadsleden, die we straks ook nodig hebben als wij een keer een nieuwbouwplan willen presenteren. Dus dat begint nu al, bij ons vorm te krijgen, de eerste plannetjes maken, oriënteren, waar willen we naartoe. B&W heeft besloten dat we weg mogen, moeten, we hebben een pachtovereenkomst tot 2029 en met die datum zouden ze het leuk vinden als we weg zijn. Dat is ten minste in een voorstel opgenomen door B&W. we zijn als tennisclub momenteel aan het oriënteren waar we naartoe kunnen en willen, en als het zover is dat we een plan klaar hebben, zullen we dit zeker presenteren aan de raad of aan de fracties. We hopen daarmee, dat de tennisclub op de nieuwe locatie weer verder kan met tennis en met padel, wat zeker in opkomst is. Dat heeft nog even tijd nodig, want dat is toch een proces waar je ook als club een tijd mee bezig moet zijn. Wat we in de nieuwe plannen zeker meenemen, is een stuk duurzaamheid, dus waar we ook terechtkomen, we willen duurzaam kunnen bouwen en duurzaam bezig zijn voor de toekomst. Maar ook om de kosten te drukken en de accommodatie ook in de toekomst rendabel te maken. Dus na de verhuizing die gaat plaatsvinden, blijft er een mooi stuk grond over voor verdere uitbreiding van wonen, en dat is de win-win situatie voor Liessel. <i>Vraag</i> [REDACTED] U kunt het goed brengen, het is een duidelijk verhaal dus inhoudelijk heb ik er weinig vragen over. Ik werd alleen getriggerd door het woord 'toezeggingen', er zijn toezeggingen gedaan. En ik heb het idee dat veel burgers in een overleg of gesprek met de gemeente, of het nou een wethouder of een ambtenaar is, als er iets besproken wordt dat het als een toezegging wordt gezien. Dat is iets dat best wel lastig ligt. Als er gezegd wordt 'het wordt meegenomen' bijvoorbeeld, dan kan het door de burger worden gezien als een toezegging. Terwijl een toezegging is bijna zwart op wit, een toezegging is sterk. Dus ik denk dat het lastig om dat woord te gebruiken. <i>Reactie indiener</i> De toezegging die PM+Vast heeft gedaan is dat ze met ons samen willen kijken hoe de situatie opgelost zou kunnen worden. Dat is een toezegging, maar dat wil niet zeggen dat daarmee de problemen zijn opgelost. Dat is ook wat ik aangaf in mijn betoog. <i>Er zijn geen verdere vragen.</i>
8	Afsluiting De voorzitter sluit de vergadering om 21:00. <i>[Na sluiting van de vergadering is door [REDACTED] de inspreker bij agendapunt 6, een stuk overhandigd aan de voorzitter en griffier. Het betreft kopieën van correspondentie met de gemeente. Deze zijn toegevoegd als bijlage 3.]</i>

Bijlage 1.





Bijlage 2.

Pleitnota hoorcommissie plan Molenweg/ Mgr. Berkvensstraat

Beste commissie: Dank voor deze uitnodiging

- Het bezwaar wat er ingediend is niet voor mijzelf maar de buurtbewoners van de Molenweg/Mgr. Berkvensstraat
- De bewoners zijn niet tegen de planontwikkelingen, wel opeen aantal details.
- Als bewoners zijn we in 2023 op de hoogte gesteld door ontwikkelaar PM Vast van hen voorgenomen plan.
- De nodige reacties zijn gegeven op het plan, waar al wel wat mee gedaan is. Nog niet naar tevredenheid, maar is oplosbaar.
- Eind 2023 werd de buurt verrast over een tweede ontwikkeling, naastgelegen aan voorliggend plan van PM Vast
- In december kregen we van die ontwikkeling te horen welk plan de ontwikkelaar nog in 2023 ging indienen.
- Dit ging de buurt te ver, omdat er vanuit de gemeente geen enkel actie ondernomen was om belanghebbende te betrekken. Nu 2 postzegelplannetjes, 1 redelijk 1 slecht, waar geen enkele samenhang is en een derde locatie, van de gemeente zelf, word hierdoor onmogelijk.
- De buurtbewoners zijn bij elkaar geweest, wat heeft geleid tot een schrijven van 22 dec. 2023, waarin om overleg word gevraagd.
- Op 23 jan. 2024 kregen wij een reactie van de gemeente, geen gebiedsvisie, geen overleg en geen antwoorden op een aantal vragen/suggesties. Dit terwijl de gemeente de plichting heeft belanghebbende te betrekken. Heeft de gem. Deurne geen kennis van de burgerparticipatie wet?
- Door onze reactie is plan 2, waar gemeente principe medewerking aan heeft toegezegd voor ontwikkeling, nog niet ingediend door ontwikkelaar.
- Daarom nu alleen maar reactie op plan 1 PM Vast.
 - Een volgepropt plan waar parkeren op een binnenterrein plaats vind, wat in de straten voor problemen gaat zorgen. Onze vraag: Hoe word er gewaarborgd dat er dadelijk geen parkeren langs de weg Molenweg en Mgr. Berkvensstraat gaat plaats vinden?

- De bomenrij ter plaatse van Molenweg 1 en 1a, staan als waardevol omschreven! Deze hellen al sterk over en waaien t.z.t. ~~om~~ zeker om.
De bomen worden nu tegengehouden door het huidige asfalt wegdek, zodra hieraan iets gebeurt, gaat dit fout. Wie is er dan verantwoordelijk? Eerste voorbeeld heeft al plaatsgevonden
- Ontwikkelaar heeft aangegeven dat de huidige weg ter plaatse van molenweg 1 niet word meegenomen in de ontwikkeling. Een nieuwe wijk die dadelijk ontsluit over een zand/puinweg is niet acceptabel.
- Integraal plan voor het gebied is waar de buurt naar uitziет, omdat:
 - Aan het ontwikkelgebied zijn 3 bedrijven gehuisvest:
 - Mgr. Berkvensstraat 57 a een agrarisch bedrijf met een stankcirkel over de ontwikkellocatie, is wel oplosbaar.
 - Mgr. Berkvensstraat 61 een transport bedrijf/tankstation met de nodige overlast.
 - Molenweg 1a een Bouwbedrijf, deze laatste is niet legaal.
 - Van deze situaties zijn er nu voor 2 zeker oplosbaar.
 - De agrarische ondernemer heeft ook bezwaar aangetekend, waarom word deze vandaag niet gehoord?
 - Vriendelijk doch dringend willen wij u verzoeken de gemeente te dwingen de gebiedsontwikkeling ter plaatse wel met de buurtbewoners te bespreken, om verdere vertraging te voorkomen. Dit omdat er meerdere belangen spelen, welke verwoord zijn in ons schrijven van 22 dec. 2023,
 - Er liggen nu 3 potentiële locaties. 1 integraal plan door 1 stedenbouwkundige lost alle problemen op waarbij alle partijen er als winnaar uit kunnen komen, ook de ontwikkelaars.
- Bijlage:
 - De correspondentie en de foto's van de huidige situatie



Gemeente Deurne
T.a.v.: het college van B&W
Postbus 3
5750 AA DEURNE

Deurne, 22 december 2023

Betreft : projectontwikkelingen Molenweg/Mgr. Berkvensstraat te Liessel

Geacht college,

Begin 2023 zijn we door PM+VAST op de hoogte gebracht van de projectontwikkeling waar zij mee bezig zijn op de hoek Molenweg/Mgr. Berkvensstraat te Liessel. Op 6 februari 2023 zijn we uitgenodigd voor een buurtoverleg in gemeenschapshuis de Kastanje. Hier hebben we het plan kunnen bekijken.

Voor meerdere mensen was dit project een verrassing, omdat het beeld in de buurt leefde dat op de betreffende locatie niet gebouwd mocht worden. Tegelijkertijd is het ook een kans voor de jeugd/ senioren van Liessel. Er zijn door de tijd een aantal opmerkingen gemaakt en de ontwikkelaar heeft haar plannen aangepast. Hierdoor is het alleen maar beter geworden. Voor het vervolg van deze brief noemen we dit plan 1.

In het derde kwartaal van 2023 vernamen we in de media dat [REDACTED] ook een positieve reactie had ontvangen op zijn principe verzoek van uw college. Voor het vervolg van deze brief noemen we dit plan 2. Op 7 december jl. werden aanwonenden uitgenodigd bij de ontwikkelaar thuis en werden zijn plannen door de architect op tafel gelegd met de mededeling dat het voorliggend plan nog voor de kerst ingediend ging worden. Van een verwachte dialoog was totaal geen sprake, het was gewoon kennis nemen van het plan. Een plan wat totaal volgepropt is met 12 woningen. Woonboerderijen met grondkavels vanaf 73 m2 voldoen totaal niet aan de invulling van een plattelandsdorp, een boerderijwoning moet ruimte hebben. Geen enkele ruimte speelruimte voor kinderen. Parkeren weer op een binnenplaats. Seniorenwoningen die hun auto niet aan huis kunnen plaatsen enz. enz. Voor aanwonenden een slecht plan. Anders dan in het verslag van [REDACTED] staat geschreven inzake de omgevingsdialoog, werd er terughoudend gereageerd. Dit omdat we als buurtbewoners de vraag hadden: wat gaat er dan met plan 3 gebeuren? Uw grondgebied wat daar ligt en ook vraagt om een invulling, die dadelijk nooit meer mogelijk is wanneer plan 1 en 2 uitgevoerd zijn. Regeren is vooruit zien, maar in deze zien wij de visie van uw college totaal niet en spreken hierover dan ook onze zorgen uit voor de toekomst.

Beide ontwikkelingen hebben er toe geleid dat we als aanwonenden bij elkaar hebben gezeten om de kansen, maar ook de bedreigingen van het gebied in beeld te brengen. De conclusie van die avond was, plan 1 zou op hoofdlijnen kunnen, mits er afspraken zijn te maken over verkeersveiligheid, parkeren en enkele verder kleine opmerkingen in het plan. Plan 2 kan echt niet, omdat het totaal geen kwaliteit biedt en vervolgens ook verdere ontwikkelingen belemmerd. Wij zijn van mening dat er voor het gebied 1, 2 en 3 een integraal plan moet komen waar we als buurt, maar ook als dorp nog jaren enthousiast over kunnen zijn. Op het kaartje van bijlage 1 ziet u over welke gebieden we spreken.

Verder kwamen er de volgende situaties inbeeld, waar we als aanwonenden graag met u en uw stedenbouwkundige in overleg gaan om oplossingen en kansen te zoeken, die er zeker zijn:

- Op Mgr. Berkvensstraat 57a ligt een agrarisch bedrijf met vergunde bestemming. Twee varkensstallen die samen 720 vleesvarkens huisvesten, binnen de bebouwde kom, met al haar normale bedrijfsactiviteiten zoals biggen en voer brengen, varkens laden, mest en spuiwater ophalen, maar ook de destructievarkens ophalen, welke voor aan de weg op eigen grond aangeboden worden. Het bedrijf heeft een stankcirkel die ook over het plangebied 1 ligt. De ondernemer moet zijn stal nog aanpassen, zodra er duidelijkheid is vanuit de overheid over de nog aan te brengen luchtwasser op 1 stal. De ondernemer staat zeker niet onwelwillend tegen het beëindigen van de varkenshouderij en is bereid hierover samen met u in gesprek te gaan voor het oplossen van een probleemsituatie binnen de bebouwde kom.
- Op Mgr. Berkvensstraat 61 ligt een bedrijfsbestemming. Een woonhuis, tank station, KI station, auto wasplaats en transport bedrijf, wat een vergunning heeft voor activiteiten van 7.00 uur tot 19.00 uur per dag. De buurt kan niet anders dan constateren dat er buiten de reguliere tijden meer activiteiten zijn dan binnen de vergunde tijden. Dit veroorzaakt in de nacht regelmatig overlast. Ook wordt het tankstation gebruikt voor eigen bedrijfsauto's die hiervoor vaak vanuit Deurne naar Liessel komen om te tanken. Zij rijden dan door het dorp met alle ongewenste overlast in het dorp en een te drukke belasting van de Mgr. Berkvensstraat.
- Op molenweg 1a, de locatie van de ontwikkelaar van plan 2, ligt een woonbestemming. Hier is ook zijn bouwbedrijf gehuisvest. Deze situatie wordt al jaren gedoogd. Regelmatig worden bouwmaterialen gelost aan de Molenweg, welke dan de volgende dagen weer verdwijnen. Ook dagelijks vinden daar laad en los activiteiten plaats. In het verleden is dit nooit een probleem geweest. Wanneer er een woonbestemming in de nabijheid van 1a komt, is dit niet meer acceptabel en moet er handhavend opgetreden worden.

- De ontsluiting van de woningen aan de Molenweg 1 en 1a is voor een gedeelte asfalt verharding en de rest puinweg. Hier staan ook 4 grote bomen. De wortels van de bomen hebben al gezorgd voor het omhoog drukken van het asfalt met meer dan 15 cm en de bomen hellen al meer dan 25 cm over. Zodra er iets gebeurt aan het asfalt, die nu de wortels tegenhouden, of bij grondwerkzaamheden en/of het aanbrengen van rioolwerkzaamheden is het niet de vraag of, maar wanneer ze omwaaien of dood gaan. De visie van de gemeente is dat deze bomen gehandhaafd moeten blijven, wat onmogelijk is bij ontwikkeling van plan 1 en 2. Hiervoor moet een compensatie in het plan gezocht moeten worden. Daarnaast speelt de vraag nog, wie gaat de infrawerkzaamheden voor de woningen 1, 1a en de ontsluiting van de overige woningen aan dit korte straatje voor haar rekening nemen in voorliggend plan?
- Bij de ontwikkeling van een integraal plan moet de eerste vraag zijn, passen de huidige woning aan de molenweg 1 en 1a wel binnen de ontwikkeling van het gebied? Wanneer kwaliteit boven kwantiteit prevaleert, is dit antwoord snel ingevuld en moet daar een oplossing voor gezocht worden.
- Op het adres Mgr. Berkvensstraat 75 is de mogelijkheid voor de bouw van een aantal Tiny - Houses, mocht er een woningtekort zijn van kleine woningen. De huidige plaatselijk ondernemer staat open voor invulling van deze doelgroep op zijn locatie.
- Als aanwonenden hebben we ons nu beperkt tot het aangrenzend gebied. Gezien het feit dat er op dit moment nog meer uitdagingen/ ontwikkelingen liggen binnen Liessel is de vraag geopperd, moeten we Stichting Belsa, beheerder van de sportvelden, niet ook betrekken in de huidige ontwikkelingen? De ontwikkelingen/ bezwaren rond de tennisbanen kunnen mogelijk door deze reacties ook positief geholpen worden. Dit gaat voor onze reactie misschien wel wat ver, maar wanneer we aan een integraalplan willen werken, is dit misschien wel een must. Dit alles zeker om het gebied een op termijn een toekomstbestendige/duurzame invulling te geven

Als aanwonenden willen we 1 ding voorop stellen, we zijn niet tegen de invulling van het gebied 1, 2 en 3, maar wel op een manier dat Liessel er op termijn beter op wordt. Ook willen we de zaak maar minimaal vertragen om de ontwikkelaars de ruimte te geven te bouwen voor de jeugd en senioren die dit graag willen. Echter wij zijn van mening dat de volgende stappen gezet moeten worden:

- time-out nemen met de voorliggende plannen die nu ingediend zijn;
- eerst samen verder inventariseren naar kansen en bedreigingen van het gebied en het dorp;
- samenwerken aan een integraal plan met een gebiedsvisie die gedragen wordt;
- een stedenbouwkundigbureau een plan laten maken voor het gebied.

Omdat de plannen 1 en 2 inmiddels ingediend zijn, de bezwaartermijn van 6 weken al is gaan lopen en wij bezwaarprocedures willen voorkomen, reageren wij nu met de vraag: college kunnen we

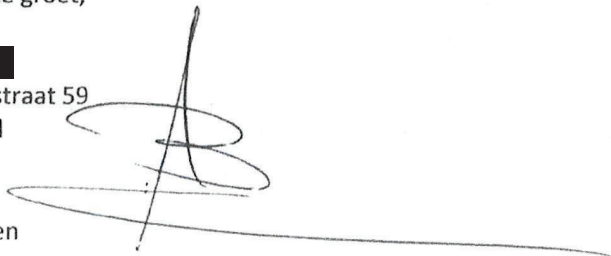
samen met een kleine afvaardiging van de buurtbewoners van gedachte wisselen over een integraal plan voor het gebied, binnen 4 weken na dagtekening?

Mocht dit niet mogelijk zijn rest ons geen andere optie dan bezwaar te maken op de voorliggende plannen, waarvoor dit schrijven dan een eerste aanzet is en wij ons alle rechten voorbehouden.

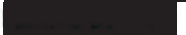
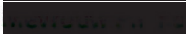
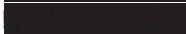
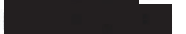
Als buurtaanwonenden van de plannen hopen en spreken wij de wens uit dat wij gezamenlijk voor alle partijen tot een passende oplossing komen.

Met vriendelijke groet,


Mgr. Berkvensstraat 59
5757 BH Liessel



Alle betrokkenen

	Molenweg 1c
	Molenweg 1d
	Molenweg 1e
	Molenweg 2
	Molenweg 4
	Molenweg 6
	Molenweg 8
	Molenweg 10
	Molenweg 12
	Mgr. Berkvensstraat 55
	Mgr. Berkvensstraat 55
	Mgr. Berkvensstraat 57a
	Mgr. Berkvensstraat 59
	Mgr. Berkvensstraat 65
	Mgr. Berkvensstraat 67
	Mgr. Berkvensstraat 75

Bijlage 1: kaart gebied

Bijlage 2: presentatie



ONTWIKKELINGEN
MGR. BERKVENSSTRAAT – MOLENWEG
TE LIESSEL

SITUATIE



PLAN PM+VAST



WAT VALT ER OP

- Beide plannen worden totaal vol gebouwd/gepropt, 13 en 12 woningen.
- Beide plannen hebben totaal geen samenhang met elkaar.
- [REDACTED] die al jaren bezig is met zijn ontwikkeling, ontwikkelt nu iets waar hij zelf niet achterstaat. Hij wil zelf particuliere woningen.
- De huidige structuur, lintbebouwing wordt totaal losgelaten/ genegeerd.
- Parkeren, wat wel aan de norm zal voldoen, geschiedt op een binnen terrein.
- Er is beperkt groen opgenomen in de plannen.
- Er is geen ruimte voor kinderen in de plannen opgenomen, speelruimte.
- De kavels van Van Leunen zijn veel te klein, vanaf 73 m2, geen dorpskwaliteit.
- De bestaande bomen moeten worden gehandhaafd.
- Er worden in beide plannen boerderijwoningen gerealiseerd?!
- Er ligt nog een stankcirkel op de locatie van PM+VAST.

WELKE KANSEN/ RISICO'S KOMEN NU NOG MEER IN BEELD

- Er staan nog 2 varkensstallen in de Mgr. Berkvensstraat, binnen de bebouwde kom, met haar haar begrijpelijke activiteiten, voer leveren, varkens laden, destructieplaats voor doden dieren en haar stankcirkels. De huidige eigenaar staat open voor een oplossing! Is dit nu niet het moment om dit op te lossen met de gemeente?
- Er is nog een bedrijfslocatie, tankstation, wasplaats, KI station en een transportbedrijf. Dit alles binnen de bebouwde kom, die met regelmaat haar huidige vergunningen negeert. Vergunning laat toe activiteiten van 7.00 tot 19.00 uur. Gesteld kan worden dat er binnen de andere tijden meer activiteiten zijn dan tijdens de vergunde tijden. Ook de uitstraling gaat zienderogen achteruit en met wet en regelgeving wordt heel eenvoudig de hand gelicht. Het tankstation wordt door zijn bedrijf gebruikt voor zijn vrachtwagens, die hierdoor vaak door de dorpskern aan komen rijden.
- Wellicht dat er verder in de straat nog wel meerdere mogelijkheden liggen om woonproblemen voor starters op te lossen in de vorm van Tiny woningen??!
- Er staat nog een monumentaal pand op een prominente plaats in de ontwikkellocatie. Welke grote risico's in zich heeft. Dit hebben we gezien bij de reconstructie van de Mgr. Berkvensstraat onlangs. Is hier aandacht voor?
- Passen de huidige woningen van [REDACTED] en [REDACTED] nog wel in het gebied? Staan zij een betere ontwikkeling niet in de weg?

[REDACTED]
Monseigneur Berkvensstraat 59
5757BH Liessel

Deurne, 23 januari 2024
Kenmerk: 1335126/HZ-2023-0589 (bij evt. correspondentie s.v.p. dit nummer vermelden)
Betreft: Planontwikkelingen Molenweg / Mgr. Berkvensstraat
Bijlagen: geen

Beste heer [REDACTED]

U heeft op 22 december 2023 ons een brief gestuurd over de planontwikkelingen rondom de Molenweg en de Mgr. Berkvensstraat in Liessel. In deze brief verzoekt u om op korte termijn een gesprek over de ontwikkelingen in uw omgeving. Verder verzoekt u om voor het gehele gebied een gebiedsvisie op te stellen en een time-out in te lassen voor de plannen.

Wij stellen geen gebiedsvisie op

Er zijn twee principeverzoeken ingediend door twee verschillende initiatiefnemers (plan 1 en plan 2) ieder voor zijn eigen grondgebied. Op de door u aangegeven planlocatie 3 zijn geen concrete planvoornemens bekend bij de gemeente. Het is niet mogelijk gebleken om voor de twee ingediende plannen tot één ontwikkeling te komen. We proberen desondanks de plannen zo goed als mogelijk op elkaar af te stemmen. Het behoud van het vrijliggende fietspad langs de Mgr. Berkvensstraat, het realiseren van parkeerplaatsen via inprickers en het minimaliseren van inritten over dit fietspad zijn daar voorbeelden van. Wij vinden het gezien de omstandigheden niet zinvol om een gebiedsvisie vast te stellen. Een gesprek hierover gaan wij dan ook niet aan.

Plan 1 ligt nu ter inzage

Op dit moment ligt het ontwerpbestemmingsplan voor plan 1 genaamd "Molenweg - Mgr. Berkvensstraat, Liessel" ter inzage via de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl (van vrijdag 22 december 2023 tot 2 februari 2024). Het is mogelijk om in de hierboven genoemde periode via een zienswijze te reageren op plan 1. Mocht u de brief van 22 december jongstleden als zienswijze willen indienen tegen het plan Oude Molen - Mgr. Berkvensstraat dan moet u dit schriftelijk kenbaar maken bij de gemeente binnen de periode van ter inzage legging voor plan 1.

Plan 2 ligt nu niet ter inzage

In tegenstelling tot hetgeen in uw brief wordt verwoord, ligt het plan ten westen van de Molenweg (plan 2) op dit moment niet ter inzage en is het dus nog niet mogelijk om over dit plan nu zienswijzen naar voren te brengen. De periode waarin buurtbewoners officieel kunnen reageren op het (ontwerp)plan volgt (naar alle waarschijnlijkheid) later dit jaar. Wij nemen de inhoud van uw brief over dit plan nu ter kennisgeving aan en nemen dit mee terug naar de ontwikkelende partij van plan 2. Wij organiseren op korte termijn geen gesprek met de buurt over dit specifieke woningbouwplan. Voor verdere vragen en opmerkingen over het plan kunt u in deze fase het beste contact opnemen met de initiatiefnemers van dit plan.

Illegale situaties

In uw brief gaat u in de op vermeende illegale situaties. Wij wijzen u erop dat hiervoor andere ingangen zijn bij de overheid. Milieumeldingen over de bedrijfsvoering kunt u melden bij de milieuklachtcentrale van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant.

Gebruik namen personen onder de brief

Wij hebben vanuit één omwonende een reactie ontvangen dat de naam en adres ten onrechte onder de brief zijn geplaatst en dat zij zich niet kunnen vinden in de inhoud en conclusies die u in uw brief trekt. Wij vragen u vriendelijk hier in het vervolg alerter op te zijn.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Deurne


 (b.a. ondertekend door 
teamleider Ruimte Ontwikkeling



Gemeente Deurne
T.a.v.: het college van B&W
Postbus 3
5750 AA DEURNE

Deurne, 1 februari 2024

Betreft : projectontwikkelingen Molenweg/Mgr. Berkvensstraat te Liessel
NL.IMRO.0762.BP202311-B001

Geacht college,

Op 22 december jl. hebben wij u een brief gezonden inzake de projectontwikkelingen in Liessel. Op 23 januari 2024 hebben wij hierop een reactie mogen ontvangen via uw ambtenaar. Voor ons een teleurstellende reactie.

De Omgevingswet heeft als uitgangspunt dat inwoners, ondernemers en de gemeente samen hun leefomgeving ontwerpen. Dit vraagt om actieve deelname van inwoners, burgerparticipatie. Nu zijn er inwoners die actief mee willen denken aan een integrale invulling voor Liessel en voelen wij ons niet gehoord en betrokken. Jammer dat er nu naar aparte plannen gekeken wordt en niet naar een goede invulling voor Liessel. Hier kunnen we ons niet in vinden.

Daarom kunnen wij niet anders dan een zienswijze indienen tegen de voorgenomen bouwplannen van PM+Vast op de hoek Molenweg/ Mgr. Berkvensstraat te Liessel.

Wij dienen de zienswijze in op de volgende punten:

- De ontsluiting van de woningen aan de Molenweg 1 en 1a is voor een gedeelte asfalt verharding en de rest puinweg. Hier staan ook 4 grote bomen. De wortels van de bomen hebben al gezorgd voor het omhoog drukken van het asfalt met meer dan 15 cm en de bomen hellen al meer dan 25 cm over. Het is niet de vraag of, maar wanneer deze bomen omwaaien, waarvan we al een voorbeeld in dit straatje hebben gezien. Wanneer er dan woningen staan, ontstaat er een onverantwoorde situatie.
- In de voorliggende plannen is door de initiatiefnemer aangegeven dat aan de Molenweg 1, waar zij wel op gaan ontsluiten, geen werkzaamheden worden uitgevoerd. Een nieuwe woonwijk met een ontsluiting zoals die er nu ligt, is onverantwoord.

Foto's locatie Molenweg en Mgr. Berkvensstraat:



- Foto 1 overhellende bomen Molenweg 1 en 1a
- Foto 2,3,4,5,6,7,8 en 9 overhellende bomen, wortelgroei door het asfalt en slecht wegdek in de straat molenweg 1 en 1a deze weg waar dadelijk een aantal woningen aan ontsloten worden.
- Foto 10 Molenweg, waar grasbermen zijn waar dadelijk door parkeren onverantwoorde situaties ontstaan.
- Foto 11, Mgr. Berkvensstraat, drukke doorgaande route waar de grasstroken ruimte bieden voor onverantwoord parkeren/onveilige situaties.



1

Verstuurd vanaf mijn iPhone



2



108

[REDACTED]

Van:

Verzonden:

Aan:

[REDACTED] dinsdag 12 maart 2024 15:16



4



5



6



7



21



9
1



10



17

Bijlage 3.

[REDACTED]

Van:

Verzonden:

[REDACTED]
vrijdag 18 november 2022 11:06

Aan:

Onderwerp:

[REDACTED]
RE: Gespreksverslag ontwikkeling Oude Molen Molenweg

Beste [REDACTED]

Uw onderstaande mail hebben wij ontvangen. Wij hebben deze besproken en [REDACTED] plant wat betreft punt 1 tot en met 3 met u een tweede afspraak in om deze zaken nog nader te bespreken. Hij neemt met u contact op.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] |
Projectleider / adviseur fysieke leefomgeving



Gemeente Deurne | Markt 1, 5751 BE | Postbus 3, 5750 AA | Deurne

T (0493) 387711 | F (0493) 387555

E info@deurne.nl | I www.deurne.nl

[REDACTED]
Van:

[REDACTED]
Verzonden: zondag 6 november 2022 15:46

Aan:

Onderwerp: RE: Gespreksverslag ontwikkeling Oude Molen Molenweg

Beste [REDACTED]

Ten aanzien van het verslag het volgende:

1. Erfafscheidingen

De erfafscheidingen worden neem ik aan gewoon door de projectontwikkelaar betaald.

Zoals aangegeven hebben wij er toch wel moeite mee voor kosten op te moeten draaien a.g.v. een projectontwikkeling.

Wat voor erfafscheiding dat dan zou moeten zijn bespreken we graag, maar dient onze privacy te borgen t.a.v. nieuwe woningen én het openbaar gebied.

2. Achtererf

Niet besproken, maar deze week hebben wij van een deskundige bekende van ons begrepen dat ons perceel aan oost en noordzijde aan het openbaar gebied zal gaan grenzen.

Dit heeft gevolgen voor de bouw en gebruiksmogelijkheden van ons achtererf. Mede in relatie tot wel of niet noodzakelijke vergunningen.

Ook staat er nu bebouwing in het achtererf die daar straks wellicht niet meer mag staan of vergund kan worden. Of niet vergunningsvrij is.

Kennelijk leidt dit tot 'planschade'.

Wij willen hier een oplossing voor.

3. Gezamenlijke afspraken

MH heeft aangegeven 'in een later stadium in gezamenlijkheid wordt gekeken naar een geschikte oplossing voor de erfafscheiding waarin beide partijen zich kunnen vinden'.

Naar wij aannemen is dat voordat er enig bestemmingsplan in procedure gaat en dat die afspraken ook worden vastgelegd. Wij vragen ons ook af met wie die afspraken dan gemaakt worden. Met de ontwikkelaar of met de gemeente. Na de ontwikkeling en verkoop van kavels is de ontwikkelaar immers helemaal uit beeld.

4. Communicatie

Aan het eind zeggen jullie dat jullie proactief blijven communiceren.

Vinden wij vreemd, aangezien wij het eerste plan uit de media hebben moeten vernemen.

Wij hechten er heel veel waarde aan dat afspraken worden gemaakt voordat de procedures in gang worden gezet.

Ook willen we graag op voorhand weten welke keuzes er gemaakt worden en waarom. De gemeente Deurne hecht

kennelijk heel veel waarde aan de omgevingsdialoog, dan verwachten wij ook dat die naar behoren wordt gevoerd.

Een dialoog met alle omwonenden / betrokkenen tegelijk lijkt ons daar ook bij te horen.

Met vriendelijke groet,

Van:

Verzonden: woensdag 2 november 2022 19:51

Aan:

Onderwerp: Gespreksverslag ontwikkeling Oude Molen Molenweg

Beste

Bijgaand het gespreksverslag van het gesprek dat wij hebben gehad over de ontwikkeling Oude Molen / Molenweg.

Als er nog opmerkingen zijn op het verslag dan ontvang ik deze uiterlijk 7 november.

Met vriendelijke groet,

Projectleider / adviseur fysieke leefomgeving



Gemeente Deurne | Markt 1, 5751 BE | Postbus 3, 5750 AA | Deurne

T (0493) 387711 | F (0493) 387555

E info@deurne.nl | I www.deurne.nl