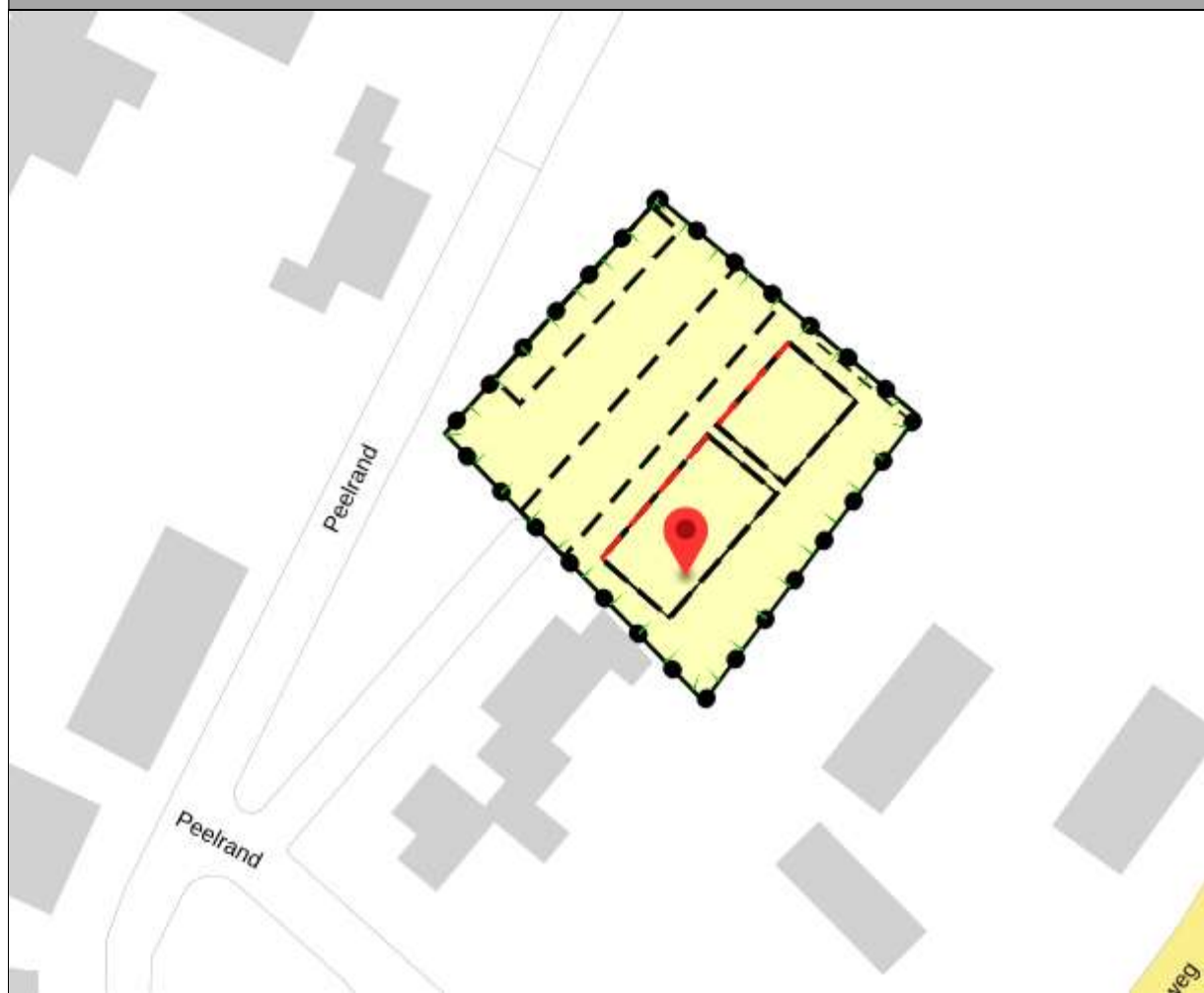


Nota van zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan 'Peelrand ong., Deurne'

status: definitief
datum: 2 juli 2024

Gemeente Deurne



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	3
1.1	Procedure.....	3
1.2	Zienswijzen.....	3
1.3	Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2	Ingediende zienswijzen	5
2.1	Zienswijze 1, Peelrand 2 en 4, Deurne.....	5
2.2	Zienswijze 2, Peelrand 6, Deurne.....	9
2.3	Zienswijze 3, Peelrand 31, Deurne.....	12
2.4	Zienswijze 4, Peelrand 33, Deurne.....	16
Hoofdstuk 3	Wijzigingen	20
3.1	Ambtshalve wijzingen	20

Bijlage(n):

1. Verslag informatiebijeenkomst 24 januari 2024

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Procedure

Vanaf 22 december 2023 tot 2 februari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Peelrand ong., 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 zijn vier zienswijzen ontvangen:

	Adres:	Datum van binnenkomst:
1	Bewoners Peelrand 2 en 4, Deurne	31 januari 2024
2	Bewoners Peelrand 6, Deurne	31 januari 2024
3	Bewoners Peelrand 31, Deurne	1 februari 2024
4	Bewoners Peelrand 33, Deurne	1 februari 2024



Figuur 1: reclamantenkaart

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. Indiener van zienswijze 2 heeft aangegeven bereid te zijn de zienswijzen mondeling toe te lichten. Uit telefonische navraag op 22 april

2024 blijkt dat hij hiermee niet heeft beoogd om zijn zienswijzen ten overstaan van de hoorcommissie toe te lichten. Dit betekent dat van de gelegenheid om gehoord te worden geen gebruik is gemaakt.

1.3 Leeswijzer

In 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 en worden de aangebrachte wijzigingen inzichtelijk gemaakt. De samenvattingen van de zienswijzen hebben overigens slechts tot doel om de leesbaarheid van deze Nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige brieven met bijlagen, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend, betrokken. Naast de beantwoording van de zienswijzen worden in hoofdstuk 3 de wijzigingen die in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan weergegeven. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen wijzigingen als gevolg van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Hoofdstuk 2 Ingediende zienswijzen

2.1 Zienswijze 1, Peelrand 2 en 4, Deurne

Samenvatting

Omgevingsdialoog

1. Er is tot aan de informatieavond op 24-01-2024 geen sprake geweest van een echte dialoog, in tegenstelling tot de berichtgeving in het ontwerpbestemmingsplan dat reeds gesprekken hebben plaatsgevonden met de omgeving en dat de direct omwonenden tevreden zouden zijn met de vooropgestelde plannen. Echter is slechts eenzijdig informatie verstrekt en geen dialoog geweest voor de procedure is gestart. Van enig draagvlak bij de buurt is dan ook geen sprake.

Hoogte van bebouwing

2. De bouwhoogte is in strijd met de molenbiotoop waarbij de hoogte maximaal 7,32 meter mag zijn op een afstand van 200 meter van de molen. Hiertegen hebben de bewoners geen bezwaar, omdat alle huizen in de straat circa 10m hoogte hebben. Het bezwaar richt zich tegen de nokhoogte van 11 meter. Tijdens de informatieavond werd gesteld dat de te bouwen huizen een nokhoogte krijgen van 10 meter, echter staat dit nergens vermeld in de documentatie. Verzocht wordt een nokhoogte van 10 meter op te nemen.

Stedenbouwkundig straatbeeld

3. Het huidige straatbeeld is opgezet uit een CPO-bouwproject bestaande uit 2-fases. Met de huidige bouwplannen op het kavel naast Peelrand 6 zien de bewoners in de eerste ontwerpen de speelsheid en ruimtelijke opzet van de straat, zoals dit geval is in fase 1 en 2, niet terug. Sterker nog, de bewoners zien geen enkele overeenkomsten met de huidige bebouwing in de straat. Tevens doet de minimale ruimte tussen de nieuwe bebouwing afbreuk aan het huidige straatbeeld met open karakter. Verzocht wordt:
 - het plan aan te passen in maximaal 4 woningen. Dit past beter in de ruimtelijkheid van de straat en sluit aan bij de visie van het ontwerp van de straat in het verleden.
 - Zo niet, dan aanpassen goothoogte naar 4,5 meter, zoals Peelrand 23 t/m 29 om in ieder geval de speelsheid in de straat te behouden.

Parkeerplaatsen en keermogelijkheid

4. De parkeerplaatsen zijn in het ontwerpbestemmingsplan tegenover Peelrand 31 en 33 ingetekend. Bewoners geven aan zich niet te kunnen vinden in de keermogelijkheid op die positie en de positie van 6 parkeerplaatsen midden in het groen. De keermogelijkheid is niet nodig, omdat met gemak gekeerd kan worden. Daarnaast zal het voor gevaarlijke situaties leiden, omdat dit uitnodigt voor niet bestemmingsverkeer om te keren. In de huidige straat zijn ook geen uitsparringen gemaakt. Was destijds een discussiepunt in fase 1.

Bouwverkeer

5. In het ontwerpbestemmingsplan is geen informatie beschreven over de gevolgen van het bouwverkeer in de straat. De Peelrand is een drukke fietsroute voor jong en oud, vanwege de doorstroom vanuit de Heiakker naar de Zeilberg en de Koolhof. De vraag ontstaat of de Peelrand überhaupt geschikt is voor zwaar bouwverkeer. Daarnaast vrezen de bewoners voor schade aan het huis als zwaar bouwverkeer langskomt, zoals scheuren in het stucwerk.

Nevenfuncties naast wonen

6. In paragraaf "6.2 Afwijken van de gebruiksregels" staan meerdere passages waar de bewoners zich niet in kunnen vinden. Deze gebruiksregels passen niet in een straat zoals Peelrand. Het gaat hierbij om paragraaf "6.2.1 Huisvesting arbeidsmigranten", "6.2.2 Bed & breakfastvoorzieningen"

en "6.2.3 Kamerverhuur en/of logies". Verzocht wordt deze te schrappen uit het bestemmingsplan.

Veiligheid omgeving

7. Het betreffende kavel heeft zijn ontsluiting via de Peelrand en Kulertseweg naar de Zeilbergsestraat. De bewoners zien de weg ter hoogte van Kulertseweg 4 t/m 8 als een onveilige weg voor voetgangers en fietsers.



Met het ontbreken van een voetpad ter hoogte van Kulertseweg 4 t/m 8 ontstaat er voor alle weggebruikers een gevaarlijke situatie en is het wachten tot er een keer een ernstig ongeluk gebeurt. De toestroom van meer verkeer maakt de huidige onveilige situatie nog onveiliger. Bewoners zien graag dat deze situatie aangepakt wordt voordat de bouw die met dit bestemmingsplan wordt beoogd afgerond wordt.

Tot slot

8. De buurt is niet op de hoogte gesteld van de principemedewerking in 2021. Anderhalf jaar later vernamen de bewoners via sociale media, verspreid op 30-7-2023, dat er plannen waren voor een bouwproject. De buurt is niet op de hoogte gesteld van dit bericht en vernamen dit pas enkele maanden later. Er is geen enkel contact geweest met de buurt. Dit is geen dialoog waarbij er geluisterd wordt naar de buurt. Na Peelrand fase 2 werd door de Gemeente Deurne mondeling gesteld dat er niet meer gebouwd zou worden in de straat. Bewoners begrijpen de nood voor woningen en willen hierin graag meedenken. Vandaar het verzoek om het plan aan te passen naar 4 in plaats van 5 woningen.

Reactie

Omgevingsdialoog

1. Het is juist dat de omgevingsdialoog niet correct is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Op het moment van terinzagelegging (vanaf 22 december 2023) was er nog geen dialoog gevoerd met de omgeving. De toelichting wordt hierop aangepast. Wel zijn de omwonenden door de ontwikkelaar op 25 november 2023 op de hoogte gebracht van de ontwikkeling middels een brief incl. een impressie van de beoogde toekomstige situatie (bijlage 6 van de toelichting). Als gevolg daarvan hebben begin januari enkele gesprekken plaatsgevonden tussen de omwonenden en de ontwikkelaar. In de periode van terinzagelegging is nog aanvullend op 24 januari 2024

een informatieavond georganiseerd waarin de plannen zijn toegelicht en de gelegenheid is geboden tot het stellen van vragen. Het verslag hiervan is als bijlage aan deze nota gevoegd. Het voeren van een omgevingsdialoog is overigens geen verplichting. Daarentegen vindt de gemeenteraad het wel belangrijk dat de omgeving in de voorbereiding van een ontwikkeling die de leefomgeving raken betrokken wordt. Aan de ontwikkelaar wordt dan ook altijd nadrukkelijk verzocht dit participatietraject aan te gaan. De vorm hierin is overigens vrij.

Hoogte van bebouwing

2. De maximale bouw- en goothoogte in het ontwerpbestemmingsplan is gelijk aan de bouw- en goothoogte zoals die is opgenomen in de beheersverordening. Op de ontwikkellocatie is eveneens de vrijwaringszone – molenbiotoop van toepassing. De maximale bouwhoogte is mede ingegeven door hetgeen vanuit de bescherming van de Molenbiotoop mogelijk is. Deze toetsing komt bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het onderdeel ‘bouwen’ aan de orde. Gelet op het voorgaande zien wij geen aanleiding om aan het verzoek, verlagen bouwhoogte tot 10 meter, tegemoet te komen.

Stedenbouwkundig straatbeeld

3. De ontwikkellocatie betreft een particulier initiatief. Het is aan de initiatiefnemer om de ontwikkeling uit te werken en te onderbouwen. Het is vervolgens aan het bevoegd gezag om alle ruimtelijke relevante belangen af te wegen bij het besluit om al dan niet mee te werken aan een herziening van het bestemmingsplan. Dit blijkt ook uit de toelichting van het bestemmingsplan. Hierin is aan alle beleidskaders getoetst en zijn alle ruimtelijke relevante belangen afgewogen, waaronder stedenbouw. Daar komt bij dat in het (ontwerp-)bestemmingsplan enkel de gebruiks- en bouwmogelijkheden worden vastgelegd. Ook nu geldt ter plaatse al de bestemming ‘wonen’. Enkel de bouwmogelijkheid wordt verruimd met 5 woningen. Een bouwmassa van 5 woningen is weliswaar fors, maar is gelet op de speelsheid van de totale bouwmassa in deze woonomgeving stedenbouwkundig aanvaardbaar. Een goothoogte van 6 meter wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt dan ook passend geacht. Daarnaast worden de woningen in de rooilijn van Peelrand nr. 4 t/m 6 gelegd, waardoor de groene wig wordt verstevigd en doorgezet, wat de ruimtelijkheid van het straatbeeld ten goede komt.

Wat betreft de verschijningsvorm worden buurten met een planmatige stedenbouwkundige opzet en eenheid in bebouwing en architectuur, zoals de woonomgeving bij dit plan, in de Welstandsnota beoordeeld op categorie: Thematische woningbouw (categorie 12). De architectuur van de woningen dient bij elkaar te passen. Er wordt in de woonomgeving, maar ook in de nieuwbouwontwikkeling, gebruik gemaakt van omlijstingen van de entrees, toepassen van een plint, rollagen, nepschoorstenen, zinken daklijsten en accentuering van de 1e verdieping in materiaal en textuur. Het voorliggende plan wordt binnen de kaders van de nota als passend gezien. Met het toevoegen van architectonische diversiteit wordt er voorzien in de speelsheid van het straatbeeld.

Parkeerplaatsen en keermogelijkheid

4. Het plan voornemen, 3 rijwoningen en één 2 onder-1-kap woning, is getoetst aan de Regeling parkeernormen Deurne 2019 en akkoord bevonden. Rekening houdend met de parkeerbehoefte dienen 8 parkeerplaatsen binnen het plangebied te worden aangelegd, waarvan in ieder geval 6 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Langs parkeren heeft de voorkeur, maar is binnen de ontwikkellocatie vanwege de benodigde lengte van 37 meter praktisch niet uitvoerbaar. De ontwikkelaar heeft reeds aangegeven de mogelijke hinder als gevolg van het inschijnen van de koplampen te willen beperken door om het parkeervak een haagje te planten. Anders dan

in het verleden wordt een draaimogelijkheid bij een doodlopende straat tegenwoordig altijd als een vereiste gezien. Met een draaimogelijkheid wordt voorkomen dat bezoekers/bestelbezorgers moeten draaien op een oprit. In gevallen zonder draaimogelijkheid ontvangt de gemeente veel klachten van omwonenden vandaar dit gewijzigde uitgangspunt. Bij de verdere uitwerking van het openbare gebied kan nog worden gezien of een andere positie van de parkeervakken als meer geschikt kan worden aangemerkt.

Bouwverkeer

5. De routing van het bouwverkeer wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Dit betreft een uitvoeringsaspect. De ontwikkelaar is immers zelf verantwoordelijk voor de uitvoering van het bouwplan en daarmee ook de routing van het bouwverkeer. Deze moet nog worden uitgewerkt en zal gebeuren in overleg met de gemeente. Daar komt bij dat de initiatiefnemer tijdens de bouw zelf zorg dient te dragen voor het voorkomen van schade. De zorgen over de gevolgen van het beoogde bouwverkeer is bij de ontwikkelaar bekend en heeft zijn aandacht. Desalniettemin heeft de gemeente de initiatiefnemer geadviseerd om eerst de omwonenden te informeren over het uiteindelijke bouwplan, de beoogde bouwroute en de bouwplaats alvorens een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen.

Nevenfuncties naast wonen

6. De genoemde functies (huisvesting van arbeidsmigranten, B&B en logies- en kamerverhuur) zijn functies die momenteel ook al mogelijk zijn op basis van de beheersverordening dan wel de paraplu- en herstelbeheersverordening. Daarnaast is het een afwijkingsbevoegdheid onder voorwaarden. Indien niet aan de voorwaarden wordt voldaan, wordt de omgevingsvergunning niet verleend. Deze bepalingen zijn overigens opgenomen in alle bestemmingsplannen en beheersverordeningen in de gemeente Deurne.

Veiligheid omgeving

7. Het door indiener beschreven verkeersveiligheidsaspect betreft een bestaande situatie. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een zodanige toename in verkeersbewegingen dat gesproken kan worden van onevenredig negatieve effecten daarop. Ook blijkt uit de toelichting dat aan overige wet- en regelgeving kan worden voldaan.

Tot slot

8. Zoals reeds onder 1 is geconstateerd, is het niet de verantwoordelijkheid van de gemeente om de buurt te informeren over de principemedewerking, maar dat van de initiatiefnemer. Van een toezegging door de gemeente dat hier geen nieuwe ontwikkelingen zullen komen is ons niets bekend. Bovendien kunnen grondeigenaren altijd een initiatief indienen. Het is vervolgens aan het bevoegd gezag om alle ruimtelijke relevante belangen af te wegen bij het besluit om al dan niet mee te werken aan een herziening van het bestemmingsplan. Daaronder vallen ook de belangen van aan- en omwonenden. Dit blijkt ook uit de toelichting van het bestemmingsplan. Hierin zijn alle ruimtelijke relevante belangen afgewogen en is aan de geldende beleidskaders getoetst. Er zijn geen zodanige planologische, stedenbouwkundige of milieutechnische bezwaren om geen medewerking te verlenen aan het plan. Het plan voldoet daarmee aan de zogenoemde 'goede ruimtelijke ordening'. Voor het overige verwijzen wij naar hetgeen onder 1 als reactie is verwoord.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Zienswijze 2, Peelrand 6, Deurne

Samenvatting

Inleiding

1. De bewoners hebben destijds de woning aan de Peelrand 6 gekocht in de veronderstelling dat er geen woningen meer naast werden gebouwd. Dit is destijds benoemd door de wethouder. Tevens heeft grondeigenaar en initiatiefnemer twee keer de kans gekregen om mee te doen met de 2 fases waarbij gebouwd werd aan de Peelrand, wat ervoor had kunnen zorgen dat het in een keer klaar kon zijn met de rest. Beide keren heeft de grondeigenaar en initiatiefnemer er zelf voor gekozen om daar niet aan mee te doen. Nu is alles sinds 2018 klaar en nu kiest de grondeigenaar ervoor om toch de grond te verkopen en daarop te laten bouwen. Dit maakt dat de gehele Peelrand weer een bouwval wordt en de bewoners langere tijd continu bouwverkeer hebben in de staat.

Omgevingsdialoog

2. De "verplichte" omgevingsdialoog over een bouwplan is goed, maar niet zinvol wanneer de plannen al lijken vast te liggen. Het dialoog is pas op gang gekomen na de indiening van het ontwerpbestemmingsplan. Zo hebben de bewoners na de brief van de ontwikkelaar zelf het initiatief genomen om als buurtbewoners op gesprek te gaan en onze visie en wensen te delen. Tijdens het gesprek werd het gevoel al vrij snel bevestigd dat de gehele plannen eigenlijk al vastliggen en daarbij weinig sprake is van een dialoog. Daarnaast was de toelichting op de informatieavond op 24 januari 2024 vrij beperkt. Er is tot aan de informatieavond geen sprake geweest van een echte dialoog, in tegenstelling tot de berichtgeving in het ontwerpbestemmingsplan dat reeds gesprekken hebben plaatsgevonden met de omgeving en dat de direct omwonenden tevreden zouden zijn met de vooropgestelde plannen. Echter is slechts eenzijdig informatie verstrekt en geen dialoog geweest voor de procedure is gestart. Van enig draagvlak bij de buurt is dan ook geen sprake.

Daling waarde woning

3. De bewoners hebben destijds in 2017 de woning gekocht vanwege de vrije ligging en het feit dat de woning aan het einde van een doodlopende straat is gelegen. Een 2-onder-1-kap met aan de linker zijde een geheel vrije ligging. Met de komst van 5 extra woningen dicht op de bestaande woning zal deze gehele vrije zijde komen te vervallen. De doodlopende weg maakt dat het rustig is en er ook geen verkeer voorbij komt. Als gevolg van de huidige plannen komt het vrij wonen en de privacy te vervallen, waardoor de woning in waarde daalt. Verzocht wordt daarin tegemoet te komen middels een financiële compensatie.

Hoogte van bebouwing

4. De bouwhoogte is in strijd met de molenbiotoop waarbij de hoogte maximaal 7,32 meter mag zijn op een afstand van 200 meter van de molen. Hiertegen hebben de bewoners geen bezwaar, omdat alle huizen in de straat circa 10m hoogte hebben. Het bezwaar richt zich tegen de nokhoogte van 11 meter. Tijdens de informatieavond werd gesteld dat de te bouwen huizen een nokhoogte krijgen van 10 meter, echter staat dit nergens vermeld in de documentatie. Dit zien de bewoners graag zwart op wit.

Stedenbouwkundig straatbeeld

5. Het huidige straatbeeld is opgezet uit een CPO-bouwproject bestaande uit 2-fases. Met de huidige bouwplannen op het kavel naast Peelrand 6 zien de bewoners in de eerste ontwerpen de speelsheid en ruimtelijke opzet van de straat, zoals dit geval is in fase 1 en 2, niet terug. Sterker nog, zij zien geen enkele overeenkomsten met de huidige bebouwing in de straat. Tevens doet

de minimale ruimte tussen de nieuwe bebouwing afbreuk aan het huidige straatbeeld met open karakter. Verzocht wordt:

- het plan aan te passen in maximaal 4 woningen. Dit past beter in de ruimtelijkheid van de straat en sluit aan bij de visie van het ontwerp van de straat in het verleden.
- Zo niet, dan aanpassen goothoogte naar 4,5 meter, zoals Peelrand 23 t/m 29 om in ieder geval de speelsheid in de straat te behouden.

Het bouwen van minder woningen en dus grotere woningen zorgt ervoor dat er weer woningen komen voor starters die door willen stromen naar een iets grotere woning vanuit een Rijtse Vennen of de Façade. Deze mensen moeten daar nu blijven wonen, omdat er vrijwel geen tweekappers te koop komen in Deurne met iets meer ruimte. Met ons voorstel krijgen die mensen ook weer een kans om door te stromen.

Parkeerplaatsen en keermogelijkheid

6. De parkeerplaatsen zijn in het ontwerpbestemmingsplan tegenover Peelrand 31 en 33 ingetekend. Bewoners geven aan zich niet te kunnen vinden in de keermogelijkheid op die positie en de positie van 6 parkeerplaatsen midden in het groen. De keermogelijkheid is niet nodig, omdat met gemak gekeerd kan worden. Daarnaast zal het voor gevaarlijke situaties leiden, omdat dit uitnodigt voor niet bestemmingsverkeer om te keren. In de huidige straat zijn ook geen uitparingen gemaakt. Was destijds een discussiepunt in fase 1.

Bouwverkeer

7. In het ontwerpbestemmingsplan is geen informatie beschreven over de gevolgen van het bouwverkeer in de straat. De Peelrand is een drukke fietsroute voor mensen/kinderen vanwege de doorstroom vanuit de Heiakker naar de Zeilberg en de Koolhof. De vraag bestaat of de Peelrand überhaupt geschikt is voor zwaar bouwverkeer. Daarnaast vrezen de bewoners voor schade aan het huis als zwaar bouwverkeer langskomt, zoals scheuren in het stucwerk.

Nevenfuncties wonen

8. In paragraaf "6.2 Afwijken van de gebruiksregels" staan meerdere passages waar de bewoners zich niet in kunnen vinden. Deze gebruiksregels passen niet in een straat zoals Peelrand. Het gaat hierbij om paragraaf "6.2.1 Huisvesting arbeidsmigranten", "6.2.2 Bed & Breakfast voorzieningen" en "6.2.3 Kamerverhuur en/of logies". Verzocht wordt deze te schrappen uit het bestemmingsplan.

Slot

9. De buurt is niet op de hoogte gesteld van de principemedewerking in 2021. Anderhalf jaar later vernamen de bewoners via sociale media, verspreid op 30-7-2023, dat er plannen waren voor een bouwproject. De buurt is niet op de hoogte gesteld van dit bericht en vernamen dit pas enkele maanden later. Er is geen enkel contact geweest met de buurt. Dit is geen dialoog waarbij er geluisterd wordt naar de buurt. Na Peelrand fase 2 werd door de Gemeente Deurne mondeling gesteld dat er niet meer gebouwd zou worden in de straat. Bewoners begrijpen de nood voor woningen en willen hierin graag meedenken. Vandaar het verzoek om het plan aan te passen in 4 in plaats van 5 woningen.

Reactie

Inleiding

1. Dat een bestaande situatie geen negatieve invloed heeft op het uitzicht betekent, zeker in een stedelijke omgeving zoals hier, niet dat er een blijvend recht op vrij uitzicht bestaat. In een stedelijk gebied kunnen stedelijke ontwikkelingen worden verwacht. Vanuit stedenbouwkundig

oogpunt wordt de bouw van 3 rijwoningen en 1 tweekapper passend geacht. Het plan kan gevolgen hebben voor de privacy dan wel uitzicht, maar het gaat niet om onevenredig negatieve effecten daarop. Van een toezegging door een voormalige wethouder dat hier geen nieuwe ontwikkelingen zullen komen is ons niets bekend. Bovendien kunnen grondeigenaren altijd een initiatief indienen. Uiteraard moet de verwezenlijking van het initiatief passen binnen het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid en moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Als dat het geval is, wordt voldaan aan de zogenoemde goede ruimtelijke ordening en kan medewerking worden verleend aan een herziening van het bestemmingsplan om het initiatief mogelijk te maken.

Omgevingsdialoog

2. Voor de reactie verwijzen wij naar het gestelde onder 1 van zienswijze 2.1.

Daling waarde woning

3. Indiener vreest voor waardevermindering van de woning. Indien door een planologische wijziging schade ontstaat kan vanaf het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is een verzoek voor een tegemoetkoming in eventuele planschade worden ingediend. Dit is een aparte procedure. De omvang van eventueel geleden planschade wordt niet bij de huidige procedure betrokken.

Hoogte van bebouwing

4. Voor de reactie verwijzen wij naar het gestelde onder 2 van zienswijze 2.1

Stedenbouwkundig straatbeeld

5. Voor de reactie verwijzen wij naar het gestelde onder 3 van zienswijze 2.1.
Voor het overige merken wij op dat bij elk initiatief keuzes gemaakt moeten worden. Deze keuzes samen moeten toekomstbestendig zijn en aansluiten bij de gewenste dan wel noodzakelijke aanvulling van de bestaande woningvoorraad. Vanuit de Woonvisie ligt de prioriteit bij de realisatie van kleinere en betaalbare huur- of koopwoningen. Voorliggend plan voldoet hiermee aan de uitgangspunten van de Woonvisie.

Parkeerplaatsen en keermogelijkheid

6. Voor de reactie verwijzen wij naar het gestelde onder 4 van zienswijze 2.1.

Bouwverkeer

7. Voor de reactie verwijzen wij naar het gestelde onder 5 van zienswijze 2.1.

Nevenfuncties wonen

8. Voor de reactie verwijzen wij naar het gestelde onder 6 van zienswijze 2.1.

Slot

9. Voor de reactie verwijzen wij naar het gestelde onder 8 van zienswijze 2.1.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 Zienswijze 3, Peelrand 31, Deurne

Samenvatting

Omgevingsdialoog

1. Er is tot aan infoavond op 24-01-2024 en enkele individuele gesprekken met projectontwikkelaar geen sprake geweest van een echte dialoog, in tegenstelling tot de berichtgeving in het ontwerpbestemmingsplan dat reeds gesprekken hebben plaatsgevonden met de omgeving en dat de direct omwonenden tevreden zouden zijn met de vooropgestelde plannen. Echter is slechts eenzijdig informatie verstrekt en geen dialoog geweest voor de procedure is gestart. Van enig draagvlak bij de buurt is dan ook geen sprake.

Stedenbouwkundig straatbeeld

2. Het huidige straatbeeld is opgezet uit een CPO-bouwproject bestaande uit 2-fases. Met de huidige bouwplannen op het kavel naast Peelrand 6 zien de bewoners in de eerste ontwerpen de speelsheid en ruimtelijke opzet van de straat, zoals dit geval is in fase 1 en 2, niet terug. Sterker nog, zij zien geen enkele overeenkomsten met de huidige bebouwing in de straat. Tevens doet de minimale ruimte tussen de nieuwe bebouwing afbreuk aan het huidige straatbeeld met open karakter. De nieuwbouwwoningen vormen een groot robuust bouwblok. Met name de bewoners van Peelrand 31 en 33 krijgen een massief bouwblok als uitzicht wat zeer onwenselijk is. Kijkende naar de huidige beoogde verkoopsom van € 295.000 voor een tussenwoning en €370.000 voor een eindwoning blijft dit voor starters en doorstromers nog steeds bereikbaar bij aanpassing naar 4 woningen in de vorm van 2 twee-kappers. Deze zouden dan uitkomen op €406.000 wat een zeer interessante prijs is in de huidige markt. Zeker ook voor doorstromers die op hun beurt weer een starterswoning vrijmaken in de markt.

Verzocht wordt:

- het plan aan te passen in maximaal 4 woningen. Dit past beter in de ruimtelijkheid van de straat en sluit aan bij de visie van het ontwerp van de straat in het verleden.
- Zo niet, dan aanpassen goothoogte naar 4,5 meter, zoals Peelrand 23 t/m 29 om in ieder geval de speelsheid in de straat te behouden. In fase 1 is door de gemeente namelijk gesteld dat deze huizen geen kolossale blok mochten vormen en dat ze daarom niet groter mochten zijn dan 1,5 bouwlaag en een kap.

Parkeerplaatsen en keermogelijkheid

3. De parkeerplaatsen zijn in het ontwerpbestemmingsplan tegenover de bewoners (Peelrand 31 en 33) ingetekend. Hierdoor wordt het uitzicht belemmerd en ontstaat inbreuk op de privacy door het naar binnen schijnen van de koplampen bij het inparkeren en manoeuvreren. Dit binnen schijnend effect wordt nog extra versterkt doordat de woningen aan de overzijde van de straat hoger liggen. Dit verschil in hoogte is aanzienlijk. Bij 4 ipv 5 woningen zou dit parkeerprobleem niet ontstaan, omdat 4 parkeerplaatsen bij de woningen kunnen worden gesitueerd en dan zijn nog maar 3 langs parkeerplaatsen nodig. Indien dit niet mogelijk is het verzoek om alternatieven te bekijken zoals het positioneren van de 6 parkeerplaatsen in het verlengde van de straat of de parkeervakken op een andere plek te positioneren en niet recht voor de woningen Peelrand 31 en 33. Verder is de keermogelijkheid niet, omdat met gemak gekeerd kan worden. Daarnaast zal het voor gevaarlijke situaties leiden, omdat dit uitnodigt voor niet bestemmingsverkeer om te keren. In de huidige straat zijn ook geen uitsparingen gemaakt. Was destijds een discussiepunt in fase 1.



Hoogte van bebouwing

4. De bouwhoogte is in strijd met de molenbiotoop waarbij de hoogte maximaal 7,32 meter mag zijn op een afstand van 200 meter van de molen. Hiertegen hebben de bewoners geen bezwaar, omdat alle huizen in de straat circa 10m hoogte hebben. Het bezwaar richt zich tegen de nokhoogte van 11 meter. Tijdens de informatieavond werd gesteld dat de te bouwen huizen een nokhoogte krijgen van 10 meter, echter staat dit nergens vermeld in de documentatie. Verzocht wordt een nokhoogte van 10 meter op te nemen.

Bouwverkeer en veiligheid

5. In het ontwerpbestemmingsplan is geen informatie beschreven over de gevolgen van het bouwverkeer in de straat. De Peelrand is een drukke fietsroute voor jong en oud, vanwege de doorstroom vanuit de Heiakker naar de Zeilberg en de Koolhof. Schade aan de straat zou erg vervelend zijn. De vraag bestaat of de Peelrand überhaupt geschikt is voor zwaar bouwverkeer. De Peelrand is een doodlopende straat en daarmee geldt voor alle bewoners dat dit de enige aansluiting is op de Kulertseweg. Bewoners maken zich zorgen of deze doorgang gewaarborgd blijft tijdens de bouwfase door al het bouwverkeer en of men daardoor regelmatig vast komt te staan. Daarnaast vrezen de bewoners voor schade aan het huis als zwaar bouwverkeer langskomt, zoals scheuren in het stucwerk. Tijdens de infoavond werden deze zorgen door de initiatiefnemer afgedaan als overdreven. Dit geeft weinig vertrouwen in een goede afhandeling als er toch schade zou ontstaan. Verzocht wordt om meer onderbouwing van de initiatiefnemer middels bijvoorbeeld een bouw-veiligheidsplan waarin al de zorgen worden weggenomen.

Nevenfuncties naast wonen

6. In paragraaf "6.2 Afwijken van de gebruiksregels" staan meerdere passages waar de bewoners zich niet in kunnen vinden. Deze gebruiksregels passen niet in een straat zoals Peelrand. Het gaat hierbij om paragraaf "6.2.1 Huisvesting arbeidsmigranten", "6.2.2 Bed & breakfast voorzieningen" en "6.2.3 Kamerverhuur en/of logies". Verzocht wordt deze te schrappen uit het bestemmingsplan.

Veiligheid omgeving

7. Het betreffende kavel heeft zijn ontsluiting via de Peelrand en Kulertseweg naar de Zeilbergsestraat. De bewoners zien de weg ter hoogte van Kulertseweg 4 t/m 8 als een onveilige weg voor voetgangers en fietsers. Met het ontbreken van een voetpad ter hoogte van Kulertseweg 4

t/m 8 ontstaat er voor alle weggebruikers een gevaarlijke situatie en is het wachten tot er een keer een ernstig ongeluk gebeurt. De toestroom van meer verkeer maakt de huidige onveilige situatie nog onveiliger. Bewoners zien graag dat deze situatie aangepakt wordt voordat de bouw van dit bestemmingsplan afgerond wordt.



Tot slot

8. De buurt is niet op de hoogte gesteld van de principemedewerking in 2021. Anderhalf jaar later vernamen de bewoners via sociale media, verspreid op 30-7-2023, dat er plannen waren voor een bouwproject. De buurt is niet op de hoogte gesteld van dit bericht en vernamen dit pas enkele maanden later. Tot onze verbazing is wel een informatieavond georganiseerd voor geïnteresseerden. Er is geen enkel contact geweest met de buurt. Dit is geen dialoog waarbij er geluisterd wordt naar de buurt. Voor de bewoners van de Peelrand zal dit nieuwbouwproject voor de een meer consequenties hebben dan voor de ander. Voor de bewoners van Peelrand 31 heeft deze woningbouwontwikkeling veel impact. In 2013 is bewust gekozen voor deze woning op deze specifieke locatie vanwege de prachtige ligging en uitzicht. Na Peelrand fase 2 werd door de Gemeente Deurne mondeling gesteld dat er niet meer gebouwd zou worden in de straat. Bewoners begrijpen de nood voor woningen en willen hierin graag meedenken. Vandaar het advies voor 4 in plaats van 5 woningen om het uitzicht en privacy te behouden. Na Peelrand fase 2 werd door de Gemeente Deurne mondeling gesteld dat er niet meer gebouwd zou worden in de straat. Bewoners begrijpen de nood voor woningen en willen hierin graag meedenken. Vandaar het verzoek om het plan aan te passen in 4 in plaats van 5 woningen.

Reactie

Omgevingsdialoog

1. Voor de reactie verwijzen wij naar het gestelde onder 1 van zienswijze 2.1.

Stedenbouwkundig straatbeeld

2. Voor de reactie verwijzen wij naar het gestelde onder 5 van zienswijze 2.2.
Voor het overige merken wij op wanneer een bestaande situatie geen negatieve invloed heeft op de privacy dit niet betekent dat dit blijft bestaan. Er bestaat immers geen absolute recht op privacy dan wel vrij uitzicht. Daar komt bij dat je in een stedelijke omgeving stedelijke ontwikkelingen kunt verwachten. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt de bouw van 3 rij-

woningen en 1 tweekapper passend geacht. Het plan kan wellicht gevolgen hebben voor het uitzicht en/of privacy, maar het gaat mede gelet op de afstand ($\pm$ 35 m tot de woning van de indiener van de zienswijze) niet om onevenredig negatieve effecten daarop. Daarnaast heeft de ontwikkelaar reeds aangegeven de mogelijke hinder als gevolg van het inschijnen van de koplampen te willen beperken door om het parkeervak een haagje te planten. Verder kan worden opgemerkt dat woningen boven de € 390.000 in hogere prijs categorie vallen namelijk 'dure koop'. De woonbehoefte juist ligt bij 'betaalbare koop'. De beoogde ontwikkeling voorziet hierin.

Parkeerplaatsen en keermogelijkheid

3. Voor de reactie verwijzen wij naar het gestelde onder 2 van deze zienswijze en onder 4 van zienswijze 2.1.

Hoogte van bebouwing

4. Voor de reactie verwijzen wij naar het gestelde onder 2 van zienswijze 2.1

Bouwverkeer en veiligheid

5. Voor de reactie verwijzen wij naar het gestelde onder 5 van zienswijze 2.1
Voor overige merken wij op dat het opstellen van een bouwveiligheidsplan een verplicht onderdeel is van de aanvraag om omgevingsvergunning. Alle aspecten die te maken hebben met de bouw worden hierin beschreven. Het gaat dan om de veiligheid van de buurtbewoners, weggebruikers, aanliggende wegen en/of parkeerplaatsen, aanvoerroutes, de bereikbaarheid en het voorkomen van overlast voor de omgeving tijdens de bouw. De beoordeling van het bouwveiligheidsplan vindt bij de beoordeling van de omgevingsvergunning plaats.

Nevenfuncties naast wonen

6. Voor de reactie verwijzen wij naar het gestelde onder 6 van zienswijze 2.1.

Veiligheid omgeving

7. Voor de reactie verwijzen wij naar het gestelde onder 7 van zienswijze 2.1.

Tot slot

8. Voor de reactie verwijzen wij naar het gestelde onder 2 van deze zienswijze en onder 8 van zienswijze 2.1.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4 Zienswijze 4, Peelrand 33, Deurne

Samenvatting

Omgevingsdialoog

1. Er is tot aan infoavond op 24-01-2024 geen sprake geweest van een echte dialoog, in tegenstelling tot de berichtgeving in het ontwerpbestemmingsplan dat reeds gesprekken hebben plaatsgevonden met de omgeving en dat de direct omwonenden tevreden zouden zijn met de vooropgestelde plannen. Echter is slechts eenzijdig informatie verstrekt en geen dialoog geweest voor de procedure is gestart. Van enig draagvlak bij de buurt is dan ook geen sprake.

Hoogte van bebouwing

2. De bouwhoogte is in strijd met de molenbiotoop waarbij de hoogte maximaal 7,32 meter mag zijn op een afstand van 200 meter van de molen. Hiertegen hebben de bewoners geen bezwaar, omdat alle huizen in de straat circa 10m hoogte hebben. Het bezwaar richt zich tegen de nokhoogte van 11 meter. Tijdens de informatieavond werd gesteld dat de te bouwen huizen een nokhoogte krijgen van 10 meter, echter staat dit nergens vermeld in de documentatie. Verzocht wordt een nokhoogte van 10 meter op te nemen.

Stedenbouwkundig straatbeeld

3. Het huidige straatbeeld is opgezet uit een CPO-bouwproject bestaande uit 2-fases. Met de huidige bouwplannen op het kavel naast Peelrand 6 zien de bewoners in de eerste ontwerpen de speelsheid en ruimtelijke opzet van de straat, zoals dit geval is in fase 1 en 2, niet terug. Sterker nog, de bewoners zien geen enkele overeenkomsten met de huidige bebouwing in de straat. Tevens doet de minimale ruimte tussen de nieuwe bebouwing afbreuk aan het huidige straatbeeld met open karakter. De nieuwbouwwoningen vormen een groot robuust bouwblok. Met name de bewoners van Peelrand 31 en 33 krijgen een massief bouwblok als uitzicht wat zeer onwenselijk is. Verzocht wordt:
 - het plan aan te passen in maximaal 4 woningen. Dit past beter in de ruimtelijkheid van de straat en sluit aan bij de visie van het ontwerp van de straat in het verleden.
 - Zo niet, dan aanpassen goothoogte naar 4,5 meter, zoals Peelrand 23 t/m 29 om in ieder geval de speelsheid in de straat te behouden. In fase 1 is door de gemeente namelijk gesteld dat deze huizen geen kolossale blok mochten vormen en dat ze daarom niet groter mochten zijn dan 1,5 bouwlaag en een kap.

Parkeerplaatsen en keermogelijkheid

4. De parkeerplaatsen zijn in het ontwerpbestemmingsplan tegenover Peelrand 31 en 33



ingetekend. Hierdoor wordt het uitzicht belemmerd en ontstaat inbreuk op de privacy door het naar binnen schijnen van de koplampen bij het inparkeren en manoeuvreren. Dit binnen schijnend effect wordt nog extra versterkt doordat de woningen aan de overzijde van de straat hoger liggen. Dit verschil in hoogte is aanzienlijk. Bij 4 i.p.v. 5 woningen zou dit parkeerprobleem niet ontstaan, omdat 4 parkeerplaatsen bij de woningen kunnen worden gesitueerd en dan zijn nog maar 3 langs parkeerplaatsen nodig. Indien dit niet mogelijk is het verzoek om alternatieven te bekijken zoals het positioneren van de 6 parkeerplaatsen in het verlengde van de straat of de parkeervakken op een andere plek te positioneren en niet recht voor de woningen Peelrand 31 en 33. Verder is de keermogelijkheid niet nodig, omdat met gemak gekeerd kan worden. Daarnaast zal het voor gevaarlijke situaties leiden, omdat dit uitnodigt voor niet bestemmingsverkeer om te keren. In de huidige straat zijn ook geen uitsparingen gemaakt. Was destijds een discussiepunt in fase 1.

Bouwverkeer

5. In het ontwerpbestemmingsplan is geen informatie beschreven over de gevolgen van het bouwverkeer in de straat. De Peelrand is een drukke fietsroute voor jong en oud, vanwege de doorstroom vanuit de Heiakker naar de Zeilberg en de Koolhof. Schade aan de straat zou erg vervelend zijn. De vraag bestaat of de Peelrand überhaupt geschikt is voor zwaar bouwverkeer. De Peelrand is een doodlopende straat en daarmee geldt voor alle bewoners dat dit de enige aansluiting is op de Kulertseweg. Bewoners maken zich zorgen of deze doorgang gewaarborgd blijft tijdens de bouwfase door al het bouwverkeer en of men daardoor regelmatig vast komt te staan. Daarnaast vrezen de bewoners voor schade aan het huis als zwaar bouwverkeer langskomt, zoals scheuren in het stucwerk. Tijdens de infoavond werden deze zorgen door de initiatiefnemer afgedaan als overdreven. Dit geeft weinig vertrouwen in een goede afhandeling als er toch schade zou ontstaan. Verzocht wordt om meer onderbouwing van de initiatiefnemer middels bijvoorbeeld een bouwveiligheidsplan waarin al de zorgen worden weggenomen.

Nevenfuncties naast wonen

6. In paragraaf "6.2 Afwijken van de gebruiksregels" staan meerdere passages waar de bewoners zich niet in kunnen vinden. Deze gebruiksregels passen niet in een straat zoals Peelrand. Het gaat hierbij om paragraaf "6.2.1 Huisvesting arbeidsmigranten", "6.2.2 Bed & breakfast voorzieningen" en "6.2.3 Kamerverhuur en/of logies". Verzocht wordt deze te schrappen uit het bestemmingsplan.

Veiligheid omgeving

7. Het betreffende kavel heeft zijn ontsluiting via de Peelrand en Kulertseweg naar de Zeilbergsestraat. De bewoners zien de weg ter hoogte van Kulertseweg 4 t/m 8 als een onveilige weg voor voetgangers en fietsers. Met het ontbreken van een voetpad ter hoogte van Kulertseweg 4 t/m 8 ontstaat er voor alle weggebruikers een gevaarlijke situatie en is het wachten tot er een keer een ernstig ongeluk gebeurt. De toestroom van meer verkeer maakt de huidige onveilige situatie nog onveiliger. Bewoners zien graag dat deze situatie aangepakt wordt voordat de bouw van dit bestemmingsplan afgerond wordt.



Tot slot

8. De buurt is niet op de hoogte gesteld van de principemedewerking in 2021. Anderhalf jaar later vernamen de bewoners via sociale media, verspreid op 30-7-2023, dat er plannen waren voor een bouwproject. De buurt is niet op de hoogte gesteld van dit bericht en vernamen dit pas enkele maanden later. Er is geen enkel contact geweest met de buurt. Dit is geen dialoog waarbij er geluisterd wordt naar de buurt. Voor de bewoners van de Peelrand zal dit nieuwbouwproject voor de een meer consequenties hebben dan voor de ander. Voor de bewoners van Peelrand 33 heeft deze woningbouwontwikkeling veel impact. In 2013 is bewust gekozen voor deze woning op deze specifieke locatie vanwege de prachtige ligging en uitzicht. Na Peelrand fase 2 werd door de Gemeente Deurne mondeling gesteld dat er niet meer gebouwd zou worden in de straat. Bewoners begrijpen de nood voor woningen en willen hierin graag meedenken. Vandaar het verzoek om het plan aan te passen in 4 in plaats van 5 woningen om het uitzicht en privacy te behouden.

Reactie

Omgevingsdialoog

1. Voor de reactie verwijzen wij naar het gestelde onder 1 van zienswijze 2.1.

Hoogte van bebouwing

2. Voor de reactie verwijzen wij naar het gestelde onder 2 van zienswijze 2.1

Stedenbouwkundig straatbeeld

3. Voor de reactie verwijzen wij naar het gestelde onder 2 van zienswijze 2.3.

Parkeerplaatsen en keermogelijkheid

4. Voor de reactie verwijzen wij naar het gestelde onder 3 van zienswijze 2.3.

Bouwverkeer

5. Voor de reactie verwijzen wij naar het gestelde onder 5 van zienswijze 2.3.

Nevenfuncties wonen

6. Voor de reactie verwijzen wij naar het gestelde onder 6 van zienswijze 2.1.

Veiligheid omgeving

7. Voor de reactie verwijzen wij naar het gestelde onder 7 van zienswijze 2.1.

Tot slot

8. Voor de reactie verwijzen wij naar het gestelde onder 8 van zienswijze 2.3.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Wijzigingen

3.1 Ambtshalve wijzingen

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wordt het bestemmingsplan bij de vaststelling op het volgende onderdeel aangepast.

<i>Waar:</i>	<i>Wat:</i>
Toelichting	Paragraaf 7.1 Omgevingsdialoog wordt geactualiseerd. Tevens wordt de verslaglegging van de informatieavond als bijlage 6 aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. Toelichting: De omgevingsdialoog in paragraaf 7.1 van het ontwerpbestemmingsplan is niet correct weergegeven. Met de actualisatie wordt inzichtelijk of en hoe de omgevingsdialoog met de direct omwonenden is verlopen.

Bijlagen

Informatiebijeenkomst planontwikkeling Peelrand

In het kader van de omgevingsdialoog

Woensdag 24 januari 2024

Aanwezig: 19 buurtbewoners. Namens ontwikkelaar-bouwer Claassen Bouw en Vastgoed BV zijn aanwezig de heer Rob Claassen, de heer Casper Kalb en de heer Math Bos (architect). Namens de gemeente is aanwezig mevrouw Hellen Sonnemans.

Vooropgesteld is dat in de toelichting van het bestemmingsplan abusievelijk is opgeschreven dat de buurt geïnformeerd is en akkoord is met het plan. Deze tekstpassage is onjuist en zal dan ook vervangen worden ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Na een korte toelichting op het plan voor de bouw van vijf grondgebonden woningen worden een aantal opmerkingen gemaakt en vragen gesteld. Die worden hieronder samengevat weergegeven, met de antwoorden vanuit de zijde van de ontwikkelaar en gemeente.

- 1. Door de gemeente is bestuurlijk de verwachting gewekt dat op de beoogde plek niet gebouwd zou worden. Het einde van het straatje zou het einde van het straatje blijven. Daarom heeft men de keus gemaakt hier te gaan wonen. Ook heeft de grondeigenaar de kans gehad mee in het plan te stappen destijds, maar er toen geen gebruik van gemaakt. Waarom werkt men dan nu wel mee aan dit plan?*

De situatie kan altijd veranderen, inzichten veranderen. Daarnaast wordt de gemeente vanuit provinciaal beleid gestuurd naar inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied. Elk nieuw plan moet wel opnieuw de procedures doorlopen, waarbij een afweging plaatsvindt.

- 2. Waarom is aan het einde van de weg een ruimte opgenomen om te keren? Dit leidt tot ongewenste effecten doordat autolichten in de woonkamers zullen schijnen en er meer verkeer door de straat komt om aan het eind te kunnen keren.*

De mogelijkheid om te keren is ingegeven door de wens van de gemeente, omdat anders op de laatste inrit gekeerd moet worden. Er wordt navraag gedaan bij de gemeente of en waarom deze keermogelijkheid echt noodzakelijk is of kan komen te vervallen.

- 3. Het zijn kleine kavels. Het zou beter zijn om bijvoorbeeld een tweekapper en een vrijstaande woning op dit perceel te realiseren. Dan kan het smalle pad tussen de woningen ook breder worden.*

Het woningbouwprogramma is het resultaat van een afweging tussen bouwkosten, mogelijke opbrengsten en de woningbehoefte. In de tegenwoordige tijd betekent dit dat de woningen op kleinere kavels worden gepositioneerd, anders zijn ze niet te betalen voor de doelgroep zoals starters. Betaalbare woningbouw is een speerpunt van het gemeentelijk beleid, en dat heeft als consequentie dat er op bouwlocaties meer kleinere woningen zullen komen dan een aantal grotere.

- 4. De woningen passen zowel qua hoogte als qua verschijningsvorm niet in het straatbeeld.*

Daarover verschillen de meningen blijkbaar. De architect heeft aandacht besteed aan de inpassing in het straatbeeld. De naastgelegen woningen zijn ook twee bouwlagen met kap en even hoog als de nieuwe woningen. De ontwikkelaar zegt toe nogmaals naar de materialisering te kijken (te gebruiken steen en kleur dakpannen). Overigens ligt de verschijningsvorm in de bestemmingsplanprocedure niet voor. Het bestemmingsplan bepaalt de contouren waarbinnen gebouwd kan worden. Pas in de vergunningsfase wordt beslist over de esthetiek.

- 5. De maximale bouwhoogte is 11 meter in het bestemmingsplan, maar de bestaande woningen mochten maximaal 10 meter hoog worden vanwege de molenbiotoop. Waarom kunnen deze woningen nu wel hoger worden?*

De woningen worden 10 meter hoog, even hoog als de bestaande woningen. Dit heeft inderdaad te maken met de molenbiotoop. Er wordt nagegaan hoe dit is opgeschreven en geregeld in het bestemmingsplan.

Toevoeging: conform de regels BP 'Peelrand fase 2' en beheersverordening Heiakker eo is het onderstaande opgenomen:

- De goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen.

- De bouwhoogte (nokhoogte) van een hoofdgebouw mag niet meer dan 11 meter bedragen.

Wellicht dat de vrijwaringszone - Molenbiotoop nog beperkend kan zijn, maar dat is nu niet anders geregeld dan destijds.

6. Kunnen de parkeerplaatsen anders gesitueerd worden? Nu vreest men dat de autolampen de woonkamer in schijnen en staan de auto's te dicht op de woningen tegenover.

Toegezegd is reeds dat de parkeerplaatsen omzoomd worden met een groene haag. Aanpassing van de situering van de parkeerplaatsen is lastig. Voor langsparkeren is onvoldoende ruimte en bovendien moet er dan meer gekeerd worden. Het positioneren van de parkeerplaatsen aan het eind van het straatje is ook geen gunstige optie omdat daar een inrit ligt. Ook moet achter parkeerplaatsen 6 meter vrije uitrijruimte zijn, dus de hoeveelheid verharding neemt daarmee ook toe. Bij de verdere uitwerking van de inrichting van het openbaar gebied kan nog geoptimaliseerd worden.

7. Hoe loopt het bouwverkeer? Kan dit niet via het perceel van de grondeigenaar worden geleid? Wordt er een nulmeting gedaan voor de huizen aan de Peelrand?

Dit is niet wenselijk, zowel voor de eigenaar als voor de bouwer. Het is efficiënt om vanaf de voorkant van de woningen te bouwen. Daar is ook voldoende ruimte om alle materialen en voertuigen tijdens de bouw kwijt te kunnen. Het bouwverkeer zal dus via de Peelrand lopen. Het is gebruikelijk om een nulmeting te doen voor de eerste meters van de weg, waar die aansluit op het bouwterrein, maar niet voor de woningen aan die weg. Enige overlast tijdens de bouwperiode is niet te voorkomen, maar getracht wordt dit tot een minimum te beperken.

8. Is de grond al verkocht aan de ontwikkelaar?

Er is een koopovereenkomst met de grondeigenaar. Levering van de grond vindt plaats als het bestemmingsplan onherroepelijk is. Dit is een gangbare afspraak bij de ontwikkeling van bouwlocaties.

9. In het bestemmingsplan is opgeschreven dat er helemaal geen gevolgen zijn voor het verkeer en de verkeersveiligheid. Maar de verkeersveiligheid wordt op dit moment als een probleem ervaren bij de ingang van de wijk, de aansluiting met de Kulertseweg. Vooral fietsers en voetgangers hebben hier last van. Nu neemt het verkeer nog verder toe en dus neemt ook het probleem toe.

Het probleem dat wordt omschreven is niet een zaak die de ontwikkelaar met dit plan kan oplossen. Het wordt er ook niet kleiner of groter door als het plan wel of niet doorgaat. De vraag die bij ruimtelijke plannen gesteld moet worden is of de verkeerstoename een onevenredig nadelig effect heeft. Met deze kleine aantallen woningen is dat niet zo.

Vervolg: De aanwezigen krijgen het verslag van deze bijeenkomst toegestuurd (via de buurtvertegenwoordiger). Het staat eenieder vrij om een zienswijze op het plan in te dienen bij de gemeente. Dit moet gebeuren uiterlijk 1 februari. Daarna worden de zienswijzen beoordeeld en behandeld in een Nota van zienswijzen, het college legt vervolgens alle stukken voor aan de gemeenteraad die besluit over vaststelling van het bestemmingsplan. Alle zienswijzen worden betrokken bij het besluit. Het verslag van de omgevingsdialoog wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Als een zienswijze wordt ingediend, krijgt men daar pas na de vaststelling door de gemeenteraad een schriftelijk antwoord op.

CK, 25 januari 2024