

Nota van zienswijzen  
Bestemmingsplan  
'Molenweg – Mgr. Berkvensstraat'

status: Definitief  
datum: 25-03-2025





## Inhoudsopgave

|             |                                                           |   |
|-------------|-----------------------------------------------------------|---|
| Hoofdstuk 1 | Inleiding                                                 |   |
| 1.1         | Procedure .....                                           | 1 |
| 1.2         | Zienswijzen .....                                         | 1 |
| 1.3         | Leeswijzer .....                                          | 1 |
| Hoofdstuk 2 | Ingediende zienswijzen .....                              | 2 |
| 2.1         | Zienswijze 1, Mgr. Berkvensstraat 57a (veehouderij) ..... | 2 |
| 2.2         | Zienswijze 2, Waterschap Aa en Maas .....                 | 4 |
| 2.3.        | Zienswijze 3, Mgr. Berkvensstraat 59 .....                | 9 |

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Procedure

Vanaf 22 december 2023 tot 2 februari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Molenweg – Mgr. Berkvensstraat', 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 3 zienswijzen ontvangen:

|          | <b>Indiener zienswijze:</b>                          | <b>Datum van binnenkomst:</b> |
|----------|------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>1</b> | Bedrijfseigenaar veehouderij Mgr. Berkvensstraat 57a | 18 januari 2024               |
| <b>2</b> | Waterschap Aa en Maas                                | 30 januari 2024               |
| <b>3</b> | Bewoner Mgr. Berkvensstraat 59                       | 1 februari 2024               |

#### *Ontvankelijkheid*

De zienswijzen zijn ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn en daarom ontvankelijk. De zienswijze van de bewoner van de Mgr. Berkvensstraat 59 was gericht aan het college en is in het kader van de doorzendplicht aan de gemeenteraad doorgestuurd. In de zienswijze van de bewoner van de Mgr. Berkvensstraat 59 wordt gesproken over het indienen van de zienswijzen namens meerdere buurtbewoners. De buurtbewoners hebben deze brief niet voorzien van handtekeningen en daarom kan niet gecontroleerd worden of deze zienswijze ook daadwerkelijk namens de andere bewoners is ingediend. Ter zitting van de hoorcommissie heeft de indiener toegelicht dat de zienswijze mede namens "een stuk of 12 bewoners" is ingediend. De rechtmatigheid van deze claim valt door het college niet te controleren.

#### *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. Enkel de indiener van de zienswijze Mgr. Berkvensstraat 59 heeft verzocht van de hoorcommissie gebruik te maken. De hoorcommissie heeft plaatsgevonden op 13 maart 2024. Een verslag van de hoorcommissie is als [bijlage I](#) aan deze nota van zienswijze gehecht.

### 1.3 Leeswijzer

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

## Hoofdstuk 2 Ingediende zienswijzen

### 2.1 Zienswijze 1, Mgr. Berkvensstraat 57a (veehouderij)

#### Samenvatting

1. In de zienswijze wordt aangegeven dat het niet toegestaan is om binnen de wettelijk geldende geurcontouren van een veehouderij woningen te bouwen.
2. In de zienswijze wordt aangegeven dat uit rechtspraak blijkt dat bij veehouderijen voor de geurhindercontouren uit moet worden gegaan van de rand van het bouwblok. In het ontwerpbestemmingsplan is daar niet van uitgegaan.

#### Reactie:

##### Ad 1:

Voor het beoordelen of sprake is van een aanvaardbaar geurklimaat ter plaatse van de woningen wordt getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde “gemeentelijke beleidsregeling Ruimtelijke ontwikkelingen geurhinder Gemeente Deurne 2015”. Hierin staat aangegeven dat het voor dit gebied 15% aan geurgehinderden aanvaardbaar wordt geacht. De geurcirkel van de veehouderij op de Mgr. Berkvensstraat 57a is volgens dit beleid gelijk aan een voorgrondgeurbelasting van 6,8 OuE/m<sup>3</sup> en een achtergrondgeurbelasting (cumulatief) van 13,7 OuE/m<sup>3</sup><sup>1</sup>.

De zienswijze gaf aanleiding om wijzigingen door te voeren aan het ontwerpbestemmingsplan. Er waren namelijk woningen binnen de geurcirkel gelegen. De verbeelding is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aangepast zodat er géén woningen gebouwd mogen worden binnen de geurcirkel van 6,8 OuE/m<sup>3</sup> voorgrondbelasting. Voor de volledigheid is hieronder een uitsnede van de verbeelding en het stedenbouwkundige plan weergegeven met hierop de geurcontour (Sba-g) en de beoogde locatie van de woningen.



<sup>1</sup> De omzetting van het percentage geurgehinderden (15%) naar de Europese geurequivalenten (ouE/m<sup>3</sup>) volgt uit bijlage 6 behorende bij de handreiking geurhinder en veehouderij

Zoals uit de verbeelding en het daarop geprojecteerde stedenbouwkundige plan blijkt, zijn er ter plaatse van de geurcontour geen bouwvlakken gelegen. Daarmee wordt voorkomen dat er binnen de geurcontour geurgevoelige objecten kunnen worden opgericht. In artikel 3.2.1. onder c van de planregels is dit als volgt planologisch verankert:

**Artikel 3.2.1. onder c planregels**

*“Hoofdgebouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak”*

Op grond van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht is het mogelijk om in bepaalde situaties zonder omgevingsvergunning vergunningsvrij bouwwerken op te richten. Gebouwen die volgens rijksregels vergunningsvrij opgericht mogen worden, kunnen ook geurgevoelig zijn op het moment dat deze geschikt zijn voor langdurig verblijf van personen. Denk aan een uitbouw met een slaapkamer erin. Daarom is in artikel 3.6.2. van de planregels bepaald dat ter plaatse van de geurcontour de gronden niet aangemerkt worden als “gebouwen” als bedoeld in bijlage 1 bij artikel 1.1. van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. Op die manier is het oprichten van vergunningsvrije bouwwerken binnen de geurcirkel uitgesloten.

**3.6.2 Geen gebouwen**

Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - geur' worden de gronden niet aangemerkt als 'gebouwen' als bedoeld in bijlage 1 bij artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving zoals voorheen bedoeld als 'erf' in artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

**Conclusie**

De zienswijze is gegrond. Omdat met de aanpassing van het plan er binnen de geurcirkel geen geurgevoelige objecten meer opgericht mogen/kunnen worden, is er in het vast te stellen bestemmingsplan op grond van het gemeentelijke geurbeleid sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Geur staat medewerking aan het bestemmingsplan daarom niet in de weg.

**NB:**

Het college merkt op dat de veehouderij Mgr. Berkvensstraat 57a sinds 1 juli 2024 verplicht is om stikstof te reduceren middels emissiearme stalsystemen. Deze plicht volgt uit artikel 3.98 van de omgevingsverordening van de Provincie Noord-Brabant. De veehouderij heeft voor dit emissiearme systeem een vergunningsaanvraag lopen bij de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Dit zal waarschijnlijk naast stikstofreductie ook gaan leiden tot een reductie van geur. De ontwikkelaar en het college hebben er echter gezamenlijk voor gekozen het plan wel aan te passen aan de huidige geurcirkel en (de uitkomst van) het vergunningstraject van de veehouderij niet af te wachten.

**Ad 2:**

Binnen het aspect geur zijn er altijd twee vragen:

- Is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat? (zie reactie ad 1)
- Wordt de veehouderij geschaad in zijn belangen? (zie reactie hieronder);

Het is juist dat in beginsel uit moet worden gegaan van de berekening van een geurcontour of afstand vanaf de rand van het bouwblok. Er moet immers rekening worden gehouden met de planologisch maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Echter, in dit geval zorgen de bestaande woningen ervoor dat deze maximale mogelijkheden niet kunnen worden benut. De bestaande woningen zijn zogezegd maatgevend. Daarom is het ook niet noodzakelijk om in deze casus vanaf de rand van het bouwvlak te rekenen.

Hieronder wordt dit wat uitgebreider / technischer toegelicht:

De veehouderij aan de Mgr. Berkvensstraat 57a is gelegen in de bebouwde kom van Liessel. Ten noorden van de veehouderij zijn diverse bestaande burgerwoningen gelegen. Voor deze woningen geldt voor de veehouderij een (strengere) geurnorm van  $2 \text{ ouE/m}^3$ . De geurcontour van  $2 \text{ ouE/m}^3$  van de veehouderij aan de Mgr. Berkvensstraat 57a ligt over deze bestaande woningen. Dit betekent dat er in de bestaande situatie door deze veehouderij op de bestaande woningen sprake is van een overbelaste situatie. De bestaande woningen leveren hierdoor al een beperking op voor de veehouderij om een stal verder noordwaarts te verplaatsen. Daarnaast kan worden gesteld dat de bestaande woningen reeds maatgevend zijn voor de gebruiksmogelijkheden van de veehouderij omdat deze op kortere afstand zijn gelegen. De nieuwbouwwoningen zijn dan ook niet bepalend voor de bedrijfsvoering van de veehouderij. Er hoeft in dit geval dus niet te worden uitgegaan van de rand van het bouwblok.

#### Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

## **2.2 Zienswijze 2, Waterschap Aa en Maas**

1. In de zienswijze wordt aangegeven dat uit het infiltratieonderzoek (bijlage 6) blijkt dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) 1 meter tot 0,7 meter onder maaiveld is gelegen ter plaatse van het plangebied. Uit bijlage 7 blijkt dat de onderkant van de infiltratievoorziening op 1,2 meter onder maaiveld gelegen is. Voor een goede werking van de infiltratievoorziening dient de onderkant van de voorziening boven de GHG te liggen.
2. In de zienswijze wordt aangegeven dat de parkeerplaatsen in half-verharding uitgevoerd worden. Bij de parkeerplaatsen is 250 m<sup>2</sup> als onverhard oppervlakte meegenomen in de berekening voor de benodigde waterbergingscapaciteit. Over het algemeen worden parkeerplaatsen in de berekening voor de waterbergingscapaciteit volledig als verhard oppervlakte meegenomen.
3. In de zienswijze wordt aangegeven dat een beschrijving van de oppervlaktewatersystemen ontbreekt in het plangebied en de omgeving.
4. In de zienswijze wordt verzocht om aan te geven hoe de woningen hydrologisch neutraal opgeleverd worden.

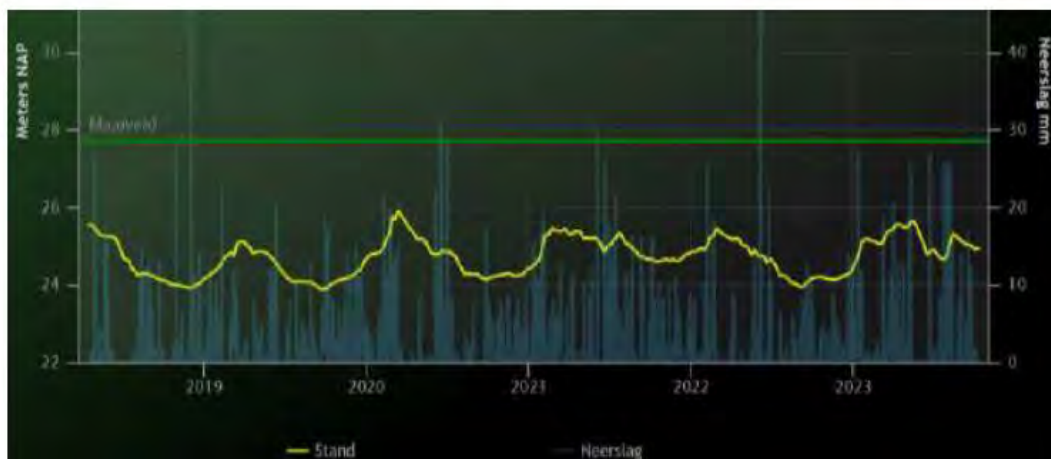
#### Ad 1:

De gemeente volgt het Waterschap Aa en Maas in zoverre dat de ruimtelijke onderbouwing ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan op bepaalde punten niet eenduidig was in de conclusies rondom de GHG. De toelichting sprak van een andere te verwachte GHG die anders was dan op basis van de gedane onderzoeken te verwachten was.

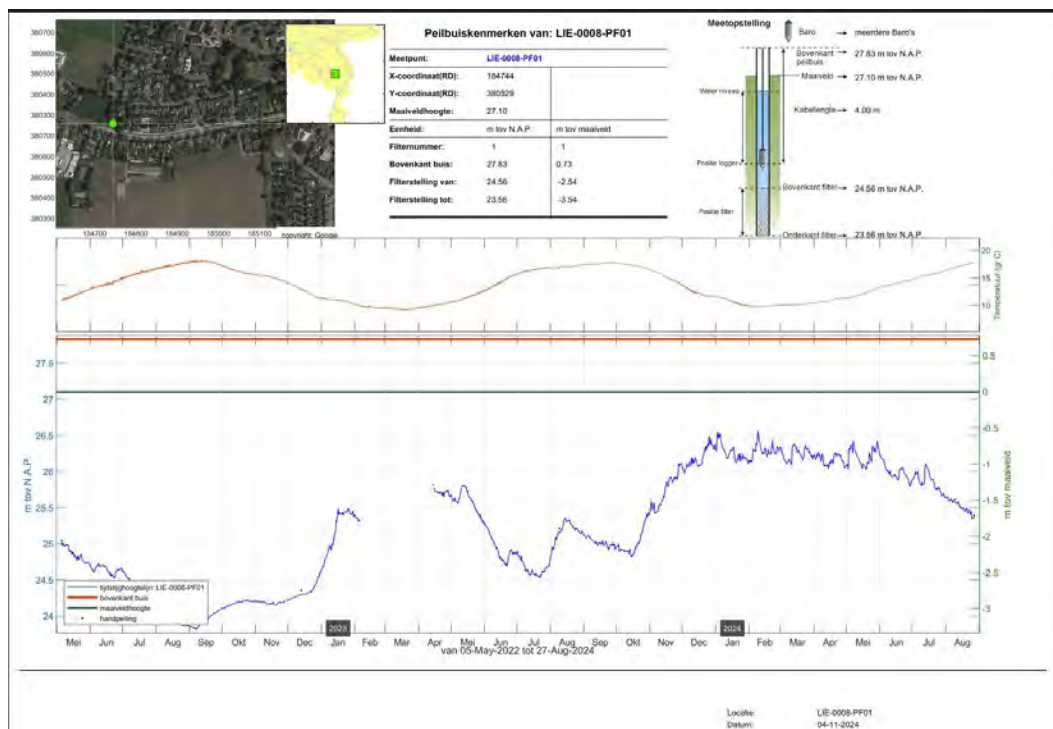
De gemeente kan zich niet vinden in de stelling dat de GHG is gelegen op een hoogte van 1,0 tot 0,7 meter beneden maaiveld (dus 26,2 mNAP) en acht de zienswijze op dat punt dan ook ongegrond. Hieronder lichten wij toe op welke wijze de gemeente de GHG voor dit project bepaald heeft:

De aanvrager heeft als onderdeel van bijlage 7 van de ruimtelijke motivering inzicht gegeven in de meetreeksgegevens van een langdurige pijlbuismeting op 400 meter afstand van het plangebied. Hieruit volgt dat de GHG is gelegen op 25,55 meter mNAP (1,35 – 1,48 m-mv). De resultaten hiervan zijn zichtbaar in onderstaand figuur:

| <b><u>MEETREEKS OVERLOOP DEURNE 2018-2023</u></b> |                                                              |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>(400 m van onderzoekslocatie)</b>              |                                                              |
| Maaiveldhoogte locatie:                           | 26,90-27,03 m +NAP                                           |
| Hoogste peil:                                     | 25,90 m +NAP (1,0-1,13 m-mv)                                 |
| Laagste peil:                                     | 23,90 m +NAP (3,0-3,13 m-mv)                                 |
| Gemiddeld peil:                                   | 24,73 m +NAP (2,17-2,30 m-mv)                                |
| <b>GHG:</b>                                       | <b>25,55 m +NAP (1,35 m-mv)</b>                              |
| <b>04-05-2023:</b>                                | <b>1,40 m-mv (locatie) versus 1,40-1,53 m-mv (meetreeks)</b> |



Daarnaast beschikt de gemeente over gegevens van een andere pijlbuismeting gedaan in de zuidoosthoek van het plangebied waaruit blijkt dat de GHG lager ligt dan het waterschap verondersteld. Daarbij moet tevens rekenschap worden gegeven aan het feit dat de periode 2024 in historisch perspectief een extreem natte periode geweest is waardoor de hoogste grondwaterstand hoger ligt dan bij natuurlijk verloop gebruikelijk is (zie ook het verschil tussen 2024 en de jaren eerder uit deze meting). Zelfs in deze extreme periode ligt de GHG in 2024 op 26,05 mNAP en niet op 26,2 mNAP zoals het door het waterschap wordt aangenomen in de zienswijze.



Tevens blijkt uit de isohypsenkaart uit het DINO-loket dat de verwachte GHG is gelegen tussen de 25,50 – 26,00 mNAP voor deze locatie. Ook dit wijst op een lagere GHG dan door het waterschap Aa en Maas wordt aangenomen (26,2 mNAP).

In bijlage 7 van de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat het plangebied opgehoogd wordt naar 27,25 à 27,30 mNAP. De onderkant van de waterbergingsvoorziening komt 1,2 meter onder maaiveld te liggen op een hoogte van 26,05 – 26,10 mNAP. Met een te verwachte GHG van 25,55 mNAP op basis van de langdurige peilbuismeting en 26,05 mNAP in op basis van de pijlbuis-meting (extreme periode) en 25,50 – 26,00 mNAP op basis van het DINO-loket acht de gemeente het voldoende aannemelijk dat er sprake is van het goed functioneren van de voorziening omdat de onderkant voorziening boven de GHG is gelegen.

Deze redenering is in een ambtelijk gesprek voorgelegd aan het Waterschap, die bevestigd heeft dat de GHG op deze wijze voldoende is onderbouwd en geen belemmering vormt voor het plan.

### Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

### Ad 2:

Parkeerplaatsen die in halfverharding worden uitgevoerd, worden in een berekening van de waterbergingscapaciteit altijd meegenomen als volledig verharde oppervlakte. Het is juist dat de parkeerplaatsen in het ontwerpbestemmingsplan abusievelijk nog als onverharde oppervlakte zijn meegenomen in de berekening van de waterberging. In bijlage 7 bij de ontwerptoelichting is de halfverharding weliswaar als “verharde oppervlakte” aangeduid in de tabel, maar in de berekening is de halfverharding als onverharde oppervlakte meegenomen.

De zienswijze geeft aanleiding om wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan door te voeren. In de berekening van de waterbergingsopgave die onderdeel uitmaakt van het vast te stellen bestemmingsplan zijn de parkeerplaatsen meegerekend als deel van het verharde openbaar terrein. Dit is extra benadrukt in de toelichting onder paragraaf 4.2. van de hemelwaternotitie (bijlage 7 bij het bestemmingsplan).

#### Parkeerplaatsen

Bij het berekenen van de maatgevende berging heeft infra20 (zie tekening op pagina 5) de parkeerplaatsen ("verhard openbaar") meegenomen als volledig verhard oppervlak.

Op grond van het gemeentelijke rioleringsplan (GRP Deurne) dient er bij een ruimtelijke ontwikkeling 60 mm berging- en infiltratievoorzieningen te worden aangelegd. Dit maakt de totale waterbergings- en infiltratieopgave dus 193 m<sup>3</sup>. Hieronder is een uitsnede van de hemelwaternotitie uit bijlage 7 weergegeven die de berekening van de benodigde waterberging en -infiltratie weergeeft.

#### 1. Berekening maatgevende berging:

- Openbaar terrein:  $715 \text{ m}^2 * 0,06 \text{ m (60 mm)} = 43 \text{ m}^3 \text{ (afgerond)}$
- Particulier (woning 1 t/m 13):  $2.494 \text{ m}^2 * 0,06 \text{ m (60 mm)} = 150 \text{ m}^3 \text{ (afgerond)}$

→ Totale projectopgave:  $43 \text{ m}^3 + 150 \text{ m}^3 = 193 \text{ m}^3$



Als onderdeel van de hemelwaternotitie die deel uitmaakt van het vast te stellen bestemmingsplan is ook aangegeven hoe de waterberging opgave voor dit plangebied wordt gerealiseerd. Er is een Infra20 tekening toegevoegd die de locatie van bergings- en infiltratievoorzieningen voor dit plan weergeeft. Middels een voorwaardelijke verplichting in de regels is geborgd dat de hemelwaterberging gerealiseerd moet worden voordat sprake mag zijn van bewoning van de woningen.

#### **Conclusie:**

De zienswijze is gegrond. Gelet echter op bovenstaande motivering staat in voldoende mate vast dat er in dit plan waterberging gerealiseerd kan en zal worden volgens het gemeentelijk rioleringsbeleid en dat er dus sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een haalbaar planvoornemen.

#### Ad 3:

Ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan is ambtelijk nagegaan of een van de oppervlaktewater-systemen in het plangebied of haar directe omgeving was gelegen, maar de gemeenteraad volgt het Waterschap Aa en Maas in de zienswijze dat dit niet in de motivering bij het ontwerpbestemmingsplan expliciet benoemd staat. De zienswijze geeft aanleiding om wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan door te voeren. In de ruimtelijke motivering paragraaf 4.12. is figuur 4.6. toegevoegd waarin de leggerkaart getoond wordt. Hieruit blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen oppervlaktewateren in het beheer van het Waterschap Aa en Maas zijn gelegen.



figuur 4.6: leggerkaart

### Conclusie

De zienswijze is gegrond. Gelet op bovenstaande motivering staat in voldoende mate vast dat er in dit plan geen belemmering vormt voor oppervlaktewaterlichamen.

### Ad 4:

In de ontwerptoelichting is geen informatie opgenomen over hoe de woningen hydrologisch neutraal gerealiseerd worden. De gemeenteraad overweegt dat niet uit de wetgeving volgt dat ten tijde van de uitwerking van een bestemmingsplan al definitief uitsluitel gegeven moet worden over de wijze waarop waterberging plaats zal gaan vinden. Het neerleggen van een voorwaardelijke verplichting voor het moeten realiseren van voldoende waterbergings- en infiltratievoorzieningen is afdoende om een bestemmingsplan vast te kunnen stellen. Deze voorwaardelijke verplichting is in dit bestemmingsplan vastgelegd in artikel 3.4. van de planregels:

#### 3.4. Voorwaarde verplichting waterberging

Het gebruiken en (doen) laten gebruiken van een woning conform de in artikel 3.1. opgenomen bestemmingsplanomschrijving is alleen toegestaan als binnen het plangebied voldoende water compenserende maatregelen zijn gerealiseerd en in stand gehouden conform het gemeentelijk Rioleringsplan 2019-2023 en wijzigingen of rechtsopvolgers daarvan.

In het kader van de (financiële) uitvoerbaarheid van plannen als bedoeld in artikel 3.1.6. onder f van het Besluit ruimtelijke ordening kan de raad, enkel in die gevallen waarin over de uitvoerbaarheid van de een waterbergingsvoorziening gerede twijfel bestaat, vragen om nadere gegevens ten tijde van de bestemmingsplanprocedure. In beginsel is de civieltechnische uitwerking en toetsing van de waterbergings- en infiltratiemaatregelen aan het college ten tijde van de omgevingsvergunningen voor de ruimtelijke bouwactiviteit die pas volgt na de vaststelling van het ruimtelijk plan.

Desondanks heeft de ontwikkelende partij in bijlage 7 een concept-uitwerking van de waterbergings- en infiltratievoorzieningen aan de aanvraag toegevoegd. Hieruit volgt dat de plannen uitvoerbaar zijn. Deze is nog niet definitief. Dit volgt bij de omgevingsvergunningsaanvraag.

#### Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

### **2.3. Zienswijze 3, Mgr. Berkvensstraat 59**

#### Samenvatting

1. In de zienswijze wordt aangegeven dat de omwonenden zich onvoldoende gehoord en betrokken voelden in deze procedure.
2. In de zienswijze wordt aangegeven dat de bestaande fysieke toestand van de bomen aan de Molenweg op dit moment onverantwoord is. De indiener roept op geen woningen te plannen naast deze bomen.
3. In de zienswijze wordt aangegeven dat aan de Molenweg (westzijde) geen werkzaamheden worden verricht en dat het in gebruik nemen van deze weg als ontsluitingsweg voor het woningbouwplan onverantwoord is, mede omdat dit een weg in puinverharding betreft.
4. In de zienswijze wordt aangegeven dat bij de Molenweg 1a, dat een woonbestemming kent, illegaal een bouwbedrijf is gevestigd. Volgens de indiener wordt deze situatie al jaren gedoogd. Indiener betoogt dat deze situatie niet samen kan gaan met de komst van het woningbouwplan.
5. De indiener vraagt zich af of de beoogde parkeerplaatsen voldoende zichtbaar zijn voor de bewoners. Doordat mensen doorgaans willen parkeren aan de voorzijde van hun huis, zijn er zorgen over (ongewenst) parkeren in de bermen.

#### Reactie:

##### Ad 1:

Op 10-01-2023 heeft de ontwikkelaar brieven gestuurd naar direct omwonenden om hen in kennis te stellen van de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Op 06-02-2023 is een bijeenkomst geweest in het gemeenschapshuis de Kastanje. De reactienota van deze bijeenkomst is als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd en ter verificatie toegezonden naar de omwonenden. De reacties vanuit de omgeving hebben ook geleid tot aanpassingen aan het plan. Zo heeft de ontwikkelaar de volgende acties ondernomen:

- De buurt heeft aangegeven graag groene erfafscheidingen te willen. Deze suggestie is overgenomen en ook stedenbouwkundig gewenst op deze plek;
- Naar aanleiding van zorgen uit de buurt is het plan aangepast zodat het bestaande fietspad ten noorden van de Mgr. Berkvensstraat zo min mogelijk wordt onderbroken met inritten van de nieuwe woningen;
- Het plan geeft inzicht in de architectuur/verschijningsvorm in een beeldkwaliteitsplan;
- De vragen uit de omgeving ten aanzien van geur zijn onderzocht; en
- Op de parkeerplaats is gekeken naar zichtrelaties en langzaam verkeersverbindingen in relatie tot de sociale veiligheid.

De ontwikkelaar heeft zich gedurende het gehele proces bereid gevonden om nader in overleg te treden met omwonenden. De ontwikkelaar heeft met enkele bewoners direct mailcontact gehad. Daarnaast zijn er met verschillende bezwaarmakers en omwonenden keukentafelgesprekken gevoerd. In totaal zijn met drie omwonenden zes keukentafelgesprekken gevoerd.

Daarnaast heeft de indiener van de zienswijze zijn bezwaren in de hoorcommissie van woensdag 13 maart 2024 mondeling toegelicht. De indiener van de zienswijze heeft foto's van de situatie afgegeven bij de hoorcommissie. Deze zijn als bijlage 3 bij het verslag van de hoorcommissie toegevoegd. In deze Nota van Zienswijze zijn deze bezwaren uitgebreid beantwoord. In sommige gevallen heeft de zienswijze door deze bezwaarmaker ook geleid tot nader onderzoek, zoals ten aanzien van de Groene Parels.

Het college volgt indiener dan ook niet in de stellingname dat er onvoldoende ruimte is geboden voor dialoog met de ontwikkelaar en de gemeente. Beide partijen hebben opmerkingen vanuit de buurt serieus meegenomen en afgewogen.

#### Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

#### Ad 2:

De gemeente Deurne voert structureel een boomveiligheidscontrole uit op alle gemeentelijke bomen. Daardoor is de veiligheidssituatie van de bomen aan de Molenweg goed in beeld. Als uit een controle blijkt dat er risicovolle situaties dreigen te ontstaan, dan worden er maatregelen getroffen om deze risico's weg te nemen of te verminderen. Uit de recente controles van de bomen nabij Molenweg 1 en 1a volgt niet dat er sprake is van een risicovolle situatie.

Aan het vast te stellen bestemmingsplan is een boomeffectanalyse (hierna: BEA) toegevoegd. Uit deze analyse blijkt eveneens dat de bomen nog in een goede tot redelijke staat verkeren en er geen risico's zijn voor de veiligheid. Voor een volledig overzicht wordt verwezen naar pagina 19 van bijlage 9 behorende bij het vast te stellen bestemmingsplan. In de BEA staat ook beschreven hoe in de bouwfase van het plan rekening gehouden moet worden met de waardevolle en beschermde bomen zodat deze niet worden beschadigd.

De gemeenteraad volgt de indiener van de zienswijze niet in het standpunt dat er sprake zou zijn van een bestaande fysieke toestand van de bomen die niet aanvaardbaar is of reden zou zijn af te zien van het bouwplan. De gemeente volgt de indiener van de zienswijze niet in het standpunt dat het bestemmingsplan niet vastgesteld zou moeten worden vanwege de bomen.

#### Conclusie:

De zienswijze gaf aanleiding om in de BEA in te gaan op de huidige fysieke toestand van de bomen ter plaatse en te onderzoeken hoe deze bomen in de bouwfase beschermd moeten worden.

Ad 3:

De 'westelijke' Molenweg betreft een asfaltweg en geen weg in puinverharding zoals door de indiener van de zienswijze wordt betoogd. Op de Molenweg (westkant) worden drie extra woningen ontsloten. Dit brengt het totaal aantal woningen dat ontsloten wordt via de doodlopende weg van twee woningen naar vijf woningen. Er zijn verkeerskundig geen bezwaren om de weg, met het huidige wegprofiel, in gebruik te nemen als ontsluiting voor in totaal vijf woningen.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.

Ad 4:

Het college heeft naar aanleiding van de zienswijze niet beoordeeld of de activiteiten ter plaatse van de Molenweg 1a legaal of illegaal zijn. Uit vaste jurisprudentie van de afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State blijkt namelijk dat het voor het beoordelen van het woon- en leefklimaat ter plaatse het niet relevant is of activiteiten in strijd met ruimtelijke regels plaatsvinden.

Volgens de VNG brochure bedrijven- en milieuzonering 2009 geldt voor aannemers- en bouwbedrijven met werkplaats met een bedrijfsoppervlakte minder dan 1000 m<sup>2</sup> een richtafstand van 30 meter in het kader van geluid. Gelet op het feit dat de bedrijfsactiviteiten aan de achterzijde van het perceel plaatsvinden, is het niet de verwachting dat er sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners van het plan Mgr. Berkvensstraat – Oude Molen in het kader van geluid of geur. Als onderdeel van het akoestisch onderzoek industrielawaai zijn ook de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de Molenweg 1 beschouwd. Er kan worden voldaan aan de normen voor geluid. Daarmee volgen de bedrijfsactiviteiten van Molenweg 1 geen belemmering voor het woningbouwplan.

**NB.**

Door het college wordt opgemerkt dat het bedrijf in het kader van de omgevingsvergunning voor de bouw van 12 woningen, waarover uw raad eerder de ontwerp verklaring van geen bedenkingen akkoord heeft bevonden, op termijn zal stoppen met deze bedrijfsactiviteiten.

Conclusie:

De zienswijze gaf aanleiding de motivering te verduidelijken. Uit het akoestische onderzoek industrielawaai blijkt dat aan de geluidnormen op woningen kan worden voldaan ten gevolge van de activiteiten ter plaatse van de Molenweg 1a.

Ad 5:

Uitgangspunt van het stedenbouwkundige ontwerp is om geen extra inritten te positioneren over het vrijliggend fietspad ten noorden van de Mgr. Berkvensstraat. Dit vormt namelijk een belangrijke fietsroute voor kinderen naar de sportvelden van Liessel. Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich een sloot met beschermde bomen die het realiseren van inritten niet mogelijk maakt. Daarom is het uitgangspunt van het stedenbouwkundige plan om parkeerplaatsen in een binnen-gebied te clusteren.

In het plangebied zijn voldoende voetpaden gelegen die (de achtertuinen van) de woningen met dit centrale parkeerterrein verbinden. Het plan voorziet bovendien in voldoende parkeerplaatsen in lijn met de Nota Parkeernormen 2019 van de gemeente. Het is niet de verwachting dat, en de raad ziet ook geen reden aan te nemen dat, na realisatie veel zal worden geparkeerd in de bermen.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.

## 1.1 Inleiding

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

## 1.2. Overzicht van wijzigingen

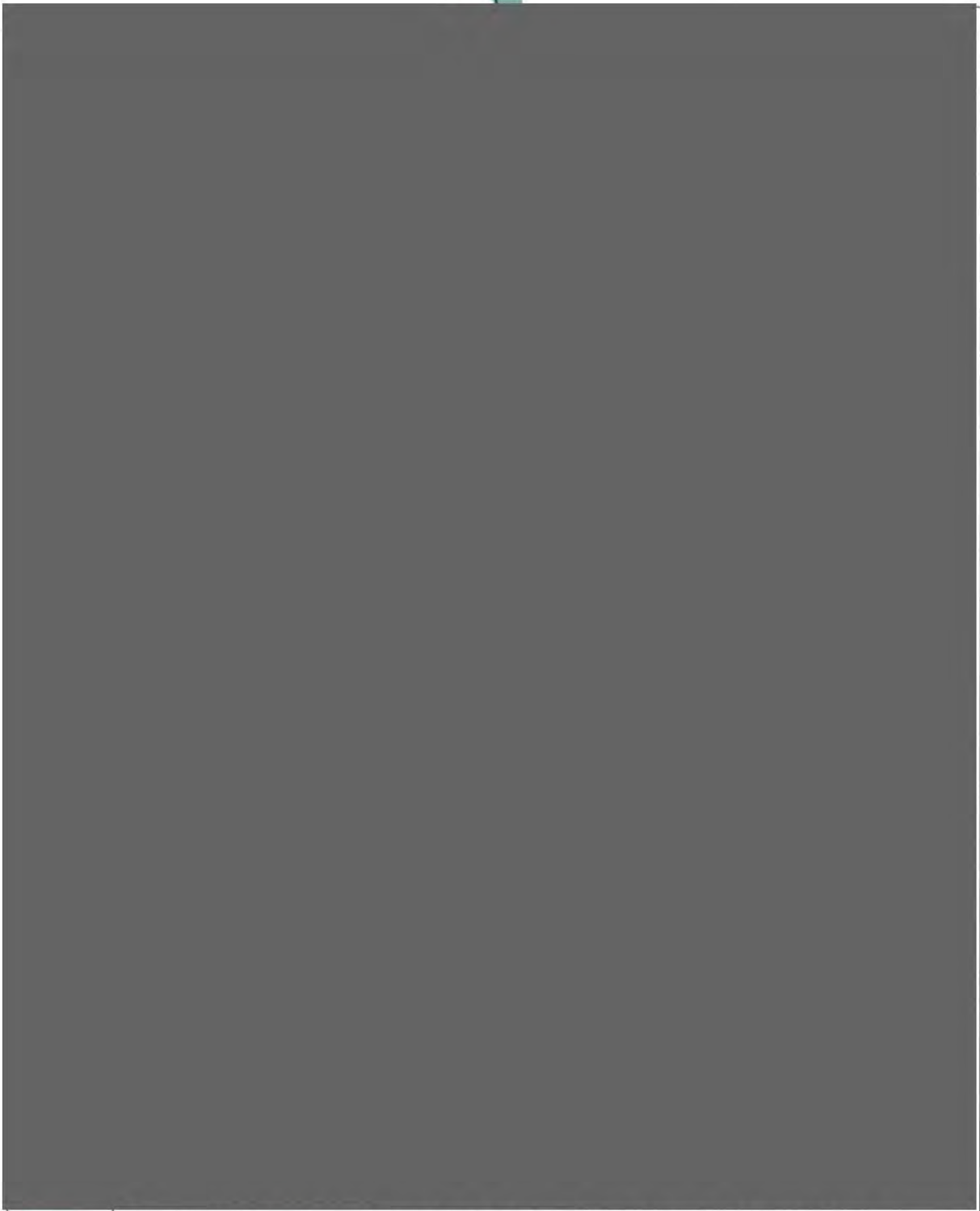
| <b>Waar:</b>              | <b>Wat:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Toelichting<br>Par 2.2.   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- In paragraaf 2.2. van de toelichting is verduidelijkt dat alle geschakelde woningen levensloopgeschikt zijn</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Toelichting<br>Par 2.2.   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- In paragraaf 2.2. van de toelichting is verduidelijkt dat naast de vrijstaande woningen ook twee tweekappers ruimte hebben voor een parkeerplaats op eigen perceel</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Toelichting<br>par 2.3.   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- In paragraaf 2.3. van de toelichting is verduidelijkt dat het gaat om woningen met één bouwlaag en een kap met groene erfafscheidingen;</li> <li>- De architectonische aspecten van de woningen is in de paragraaf over beeldkwaliteit nader geduid en aangegeven is dat de vrijstaande woning zich in balans en niet in contrast voegt naar de andere bebouwing in het plan, maar wel nuanceringen mag aanbrengen ten aanzien van de rest.</li> <li>- Impressies van de beoogde architectuur zijn toegevoegd aan de paragraaf die gaat over de beeldkwaliteit;</li> </ul> |
| Toelichting<br>par 4.2.2. | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Er is een tekening van de rijcurves toegevoegd in paragraaf 4.2.2. die motiveert dat voldaan wordt aan de eisen die gelden voor het in- en uitrijden van parkeervakken conform de CROW-normen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Toelichting<br>par 4.4.2. | <p><b>Naar aanleiding van zienswijze Mgr. Berkvensstraat 57a</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De motivering ten aanzien van geur in paragraaf 4.4.2. is in lijn gebracht met de "Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen geurhinder gemeente Deurne 2015" en</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         | <p>hieraan getoetst;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De motivering in de ruimtelijke toelichting in paragraaf 4.4.2. is uitgebreid met een toetsing aan de vaste afstanden op grond van de Wet Geurhinder en Veehouderij;</li> <li>- In paragraaf 4.4.2. is een motivering toegevoegd ten aanzien van de entodoxinebelasting van de veehouderij gelegen aan de Mgr. Berkvensstraat 57a;</li> <li>- In paragraaf 4.4.2. is een motivering toegevoegd ten aanzien van geitenhouderijen nabij het plangebied;</li> </ul> |
| Toelichting par 4.7.2.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- In paragraaf 4.7.2. van de ruimtelijke motivering is aangepast ten aanzien van het aspect geluid en in lijn gebracht met de aangepaste onderzoeksresultaten;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Toelichting par 4.12.1  | <p><b>Naar aanleiding van zienswijze Waterschap Aa en Maas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In paragraaf 4.12.1. van de ruimtelijke motivering is een uitsnede van de leggerkaart toegevoegd om de afwezigheid van oppervlaktewateren in beheer van het Waterschap Aa en Maas weer te geven.</li> <li>- In paragraaf 4.12. is de motivering ten aanzien van de GHG verduidelijkt en in lijn gebracht met hetgeen beschrijven in de bijlagen.</li> </ul>                                                            |
| Toelichting par 4.13.2. | <p><b>Naar aanleiding van zienswijze Mgr. Berkvensstraat 59 en anderen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In paragraaf 4.13.2. van de ruimtelijke motivering zijn de resultaten van de uitgevoerde boomeffectanalyse aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                          |
| Toelichting par 4.13.3. | <ul style="list-style-type: none"> <li>- In paragraaf 4.13.3. van de ruimtelijke motivering is aangegeven dat er een update van de berekeningen van AERIUS-Calculator heeft plaatsgevonden.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Toelichting par 6.2.2.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toegevoegd is dat deschutterij als extra partij in de omgevingsdialoog is benaderd en hadden tegen het plan geen bezwaren. De schutterij is eigenaar van de kapel.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Regels                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Artikel 1.39 begripsbepaling geschakelde woning gewijzigd naar: een woning waarvan het hoofdgebouw aan minimaal één zijde door middel van een aanbouw of aangebouwde overkapping aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                        |
| Regels                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Artikel 1.49 begripsbepaling staat van bedrijfsactiviteiten gewijzigd naar: De lijst van de bedrijven, bevattende basisinformatie voor milieuzonering, zoals deze is opgenomen als Bijlage 1, behorende bij deze regels.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Regels                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Artikel 1.60 begripsbepaling perceelsgrens gewijzigd naar: een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Regels                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Artikel 3.2.1. onder e toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding “vrijstaand” enkel een vrijstaande woning mag worden gebouwd;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Regels                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Artikel 3.2.2. onder d is gewijzigd naar: de afstand van de voorgevel van het</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | hoofdgebouw tot de voorste bouwgrens mag niet meer dan 3,5 meter bedragen;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Regels      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Artikel 3.2.2. onder i is gewijzigd zodat de vrijstaande woning niet hoeft te voldoen aan de maximale gebruiksoppervlakte van 120 GBO;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Regels      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Artikel 3.3. is tevens een verwijzing gemaakt naar het Besluit bouwwerken leef-omgeving omdat per 1 januari 2024 de Omgevingswet van kracht geworden is;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Regels      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Artikel 3.4. is de zinssnede “en wijzigingen of rechtsopvolgers daarvan” aan de regels toegevoegd voor hemelwaterberging toegevoegd;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Regels      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Artikel 3.5. met de voorwaardelijke verplichting geurhinder is verwijderd omdat er geen gevoelige gebouwen binnen de geurcirkel geplaatst kunnen worden. Rest is opnieuw genummerd.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Regels      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Artikel 3.6.2. die de gebieden binnen de geurcirkel van de veehouderij Mgr. Berkvensstraat 57a uitzondert van de definitie van gebouwwerf is toegevoegd</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Verbeelding | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bouwaanduidingen “aaneengebouwd” , “twee-aaneen” en “vrijstaand” zijn aan de verbeelding toegevoegd;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Verbeelding | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Specifieke bouwaanduiding “dove gevel” is gewijzigd qua geografische ligging op de verbeelding n.a.v. nieuwe resultaten akoestisch onderzoek;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Verbeelding | <b>Naar aanleiding van zienswijze Mgr. Berkvensstraat 57a</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Specifieke bouwaanduiding “geur” is toegevoegd op de verbeelding;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Verbeelding | <b>Naar aanleiding van zienswijze Mgr. Berkvensstraat 57a</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De ligging van bouwvlakken zijn gewijzigd zodat deze niet zijn gelegen binnen de geurcontour;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Bijlage I   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Relevante hinder- en verontreinigingsaspecten toegevoegd aan de vormvrije m.e.r. aanmeldnotitie (bijlage I);</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Bijlage II  | <b>Naar aanleiding van zienswijze Mgr. Berkvensstraat 57a</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In het geuronderzoek (bijlage II) is verduidelijkt dat de grens van 15% geurgehinderden wordt gebruikt voor het bepalen van een aanvaardbare voorgrondnorm. Bijlage 6 bij de Handreiking Wet geurhinder en veehouderij bevat een tabel waarmee de percentages naar een norm in Oue/m<sup>3</sup> kunnen worden omgerekend. 15% geurgehinderden komt overeen met een voorgrondnorm van 6,8 Oue/m<sup>3</sup>;</li> <li>- De rekenresultaten van het geuronderzoek in bijlage II zijn aangepast naar aanleiding van de andere positionering van de woningen in het bouwplan;</li> <li>- De geurberekening in bijlage 1 van het geuronderzoek (Bijlage II) is aangepast n.a.v. de andere positionering van de woningen in het bouwplan;</li> </ul> |
| Bijlage III | Geen wijzigingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bijlage IV | <ul style="list-style-type: none"> <li>- In het akoestisch onderzoek (Bijlage IV) is het toetsingskader voor wegverkeerslawaaï en woon- en leefklimaat toegevoegd in hoofdstuk 2;</li> <li>- Het akoestisch onderzoek (bijlage IV), de geluidbronnen en de rekenresultaten voor het tankstation zijn aangepast naar de afwijkende periodetijden voor tankstations op grond van het Activiteitenbesluit Milieubeheer;</li> <li>- Het tankstation en het wasboxen zijn als één inrichting beschouwd gelet op de vergunningssituatie;</li> <li>- Het aantal vrachtwagenbewegingen en de tankbewegingen in het akoestisch onderzoek (Bijlage IV) van het tankstation zijn naar aanleiding van de vergunningssituatie aangepast;</li> <li>- De geluidbronnen kadaverkoeling, hoge drukreiniger, voedervijzel en overpompen bij laden en lossen zijn als geluidbronnen toegevoegd aan het akoestische rapport (bijlage IV) bij het agrarisch bedrijf;</li> <li>- De geluidbronnen van mobiele geluidbronnen zijn meegenomen in de toetsing van de indirecte hinder in het akoestisch onderzoek (bijlage IV);</li> <li>- De achteruitrijsignalering en het verladen van mestvarkens zijn meegenomen als geluidbronnen die piekgeluiden kunnen veroorzaken in het akoestisch onderzoek (bijlage IV);</li> <li>- De gegevens voor wegverkeerslawaaï in het akoestisch onderzoek (bijlage IV) afkomstig uit het BBMA zijn geïnterpoleerd om een beter beeld te krijgen van het referentiejaar 2034;</li> <li>- Het opnemen van het juiste wegdektype op de Mgr. Berkvensstraat is in het akoestisch onderzoek (bijlage IV) verbeterd bij de berekenen van het wegverkeerslawaaï;</li> <li>- De locatie van de rekenpunten in het akoestische onderzoek (bijlage IV) zijn aangepast naar aanleiding van het gewijzigde stedenbouwkundige plan;</li> <li>- De rekenresultaten uit het akoestisch onderzoek (bijlage IV) zijn aangepast naar aanleiding van wijzigingen in de uitgangspunten van de geluidbronnen en de veranderde locatie van de rekenpunten is aangepast naar aanleiding van het aangepaste stedenbouwkundige plan;</li> <li>- Een toetsing aan de Best Beschikbare Technieken (BBT) is toegevoegd aan het akoestisch onderzoek industrielowaaï (bijlage IV) ter verbetering van de motivering rondom de aanvaardbaarheid van de geluidniveaus;</li> <li>- Er is een scenario doorgerekend waarin de erfafscheidingen uitgevoerd worden met extra geluidwerende materialen teneinde de geluidbelasting op de onderste verdiepingen te verminderen;</li> <li>- De afweging van geluidoverdracht maatregelen maakt explicieter deel uit van de</li> </ul> |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              | motivering zoals opgenomen in het akoestisch onderzoek (bijlage IV);                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Bijlage V    | Geen wijzigingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Bijlage VI   | Geen wijzigingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Bijlage VII  | <b>Naar aanleiding van zienswijze Waterschap Aa en Maas</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De berekening van het verhard oppervlak in de hemelwaternotitie (Bijlage VII) is aangepast zodat de parkeerplaatsen deel uitmaken van het verhard oppervlak;</li> <li>- De inschatting van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) in de hemelwaternotitie (Bijlage VII) is gewijzigd naar aanleiding van de rekenresultaten van een meerjarige meetreeks van een pijlpunt van de gemeente in de buurt van het plangebied;</li> <li>- In de hoogte van de GHG ten opzichte van de infiltratievoorzieningen is in de hemelwaternotitie (bijlage VII) rekening gehouden met de beoogde ophoging van het plangebied in de bouwfase;</li> <li>- Een (meer uitgebreide) beschrijving en uitwerking van het bergings- en infiltratiesysteem is aan de hemelwaternotitie (bijlage VII) toegevoegd;</li> </ul> |
| Bijlage VIII | Geen wijzigingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Bijlage IV   | <b>Naar aanleiding van zienswijze Mgr. Berkvensstraat 59 en anderen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bijlage IV met een boomeffectanalyse is toegevoegd als bijlage aan de ruimtelijke onderbouwing;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Bijlage X    | Geen wijzigingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Bijlage XI   | Geen wijzigingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Bijlage XII  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bijlage XII is een AERIUS-berekening van de gebruiksfase toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing zodat is gerekend met de meest recente versie van AERIUS-Calculator in lijn met de actualiseringseis uit de Regeling Natuurbescherming;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Bijlage XIII | Geen wijzigingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Bijlage XIV  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bijlage XIV is een AERIUS-berekening van de aanlegfase toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing zodat is gerekend met de meest recente versie van AERIUS-Calculator in lijn met de actualiseringseis uit de Regeling Natuurbescherming;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4 | <p><b>Zienswijze bestemmingsplan Molenweg – Mgr. Berkvensstraat, Liessel</b></p> <p><i>Toelichting door</i> <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span></p> <p>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</p> |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



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 [REDACTED]. 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

bezwaaar ingediend, en die wordt vandaag 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.

[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

# Bijlage 1.

Heppie Fiet

Olde M.



Sportpark de Smeltkroes

Startpunt 'MTB Liessel'

RKSV Liessel

AVIA X. Liessel

Aspen





Heppie Feet

Olde Mi

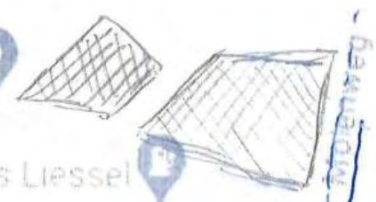


Sportpark de Smeltkroes

Startpunt 'MTB Liessel'

RKSV Liessel

AVIA x. Liessel



Asken

Molenweg

## Bijlage 2.

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 [REDACTED] 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 [REDACTED]
- 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 uit ziet, 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 in beeld, 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

|            |                         |
|------------|-------------------------|
| [redacted] | Molenweg 1c             |
| [redacted] | Molenweg 1d             |
| [redacted] | Molenweg 1e             |
| [redacted] | Molenweg 2              |
| [redacted] | Molenweg 4              |
| [redacted] | Molenweg 6              |
| [redacted] | Molenweg 8              |
| [redacted] | [redacted]              |
| [redacted] | Molenweg 12             |
| [redacted] | Mgr. Berkvensstraat 55  |
| [redacted] | Mgr. Berkvensstraat 55  |
| [redacted] | Mgr. Berkvensstraat 57a |
| [redacted] | Mgr. Berkvensstraat 59  |
| [redacted] | Mgr. Berkvensstraat 65  |
| [redacted] | Mgr. Berkvensstraat 67  |
| [redacted] | 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 [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 inprikkers 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.

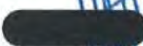
**Illegale situaties**

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



Q



10

[REDACTED]  
Van:

Verzonden:

Aan:

[REDACTED]  
dinsdag 12 maart 2024 15:16  
[REDACTED]



4



51



6



7



21



21



10



14