

Nota van zienswijzen
Bestemmingsplan
'Milhezerweg ong., Deurne'

status: definitief

datum: 8-3-2024



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, Bewoner Milhezerweg 22	2

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Procedure

Vanaf 22 december 2023 tot 2 februari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Milhezerweg ong., Deurne', met de bijbehorende stukken, ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging kon iedereen een zienswijze indienen over het ontwerpbestemmingsplan.

1.2 Zienswijzen

Er is 1 zienswijze ontvangen:

	Indiener zienswijze:	Datum van binnenkomst:
1	Bewoner Milhezerweg 22	24 januari 2024

Ontvankelijkheid

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

Hoorcommissie Ruimtelijke Plannen

Op basis van de Verordening Hoorcommissie Ruimtelijke Plannen konden indieners van zienswijzen gebruik maken van de hoorcommissie om mondelinge toelichting te geven. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

1.3 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Ingediende zienswijze

2.1 Zienswijze 1, Bewoner Milhezerweg 22

Samenvatting

Verkeer en parkeren

1. De indiener van de zienswijze spreekt de zorg uit dat de twee parkeerplaatsen die gerealiseerd worden via de achterzijde van het perceel niet gerealiseerd zullen worden of niet als zodanig worden gebruikt;
2. De indiener van de zienswijze vraagt of de gemeente heeft ingecalculeerd dat in praktische gevallen de hoeveelheid auto's die geparkeerd kunnen worden op een inrit hoger ligt als de aan- en bijgebouwen verder naar achteren worden gepositioneerd;
3. De indiener van de zienswijze spreekt de zorg uit dat het verdwijnen van de schuinen hoeken van de parkeerplaatsen aan de Milhezerweg, het vlot in- en uitrijden van de parkeerplaatsen belemmert, dat negatief is voor de verkeersveiligheid op deze weg;
4. De indiener van de zienswijze geeft aan dat de beoogde combinatie van parkeerplek en oprit aan de Milhezerweg het zicht op de Milhezerweg belemmert bij het uitrijden van de oprit. De indiener van de zienswijze geeft aan dat dit verkeersonveilige situaties kan opleveren, bijvoorbeeld als er een bestelbus parkeert;
5. De indiener van de zienswijze geeft aan dat de parkeerdruk in de omgeving op dit moment hoog is. De zorg wordt uitgesproken dat het planvoornemen de parkeerdruk verslechterd.

Stedenbouw

1. De indiener van de zienswijze geeft aan dat in het ontwerpbesluit en de bij het besluit behorende stukken geen stedenbouwkundige overwegingen zijn opgenomen;
2. De indiener van de zienswijze geeft aan dat er een tweekapper wordt gerealiseerd tussen voor de rest vrijstaande woningen langs de Milhezerweg. Het realiseren van een tweekapper doet afbreuk aan de hoogwaardige ruimtelijke stedenbouwkundige structuur. De oriëntering van de woning past niet bij de rest van de bebouwing, waarbij de bij- en aangebouwen achter de achtergevel zijn gelegen. Bij de andere woningen is er sprake van een grotere afstand tussen de voorste kavelgrens en de voorgevel van de woning;
3. De indiener van de zienswijze geeft aan dat in artikel 3.3. een afwijkingsbevoegdheid opgenomen is om af te wijken van de eis een hellend dakvlak te realiseren. De indiener geeft aan dat het college geen garantie kan bieden dat zij geen stedenbouwkundige bezwaren heeft tegen een plat dak. Verwezen wordt naar de woning bij de kruising Haageind / Haageind (Verlengde Appeldijk) waar eerder wel een plat dak is toegestaan. Het verzoek is om de afwijkingsbevoegdheid te verwijderen uit de regels van het bestemmingsplan.

Woningbouw

1. De indiener van de zienswijze geeft aan dat de behoefte aan vrijstaande woningen in de omgeving groot is en dat de indiener daarom liever een vrijstaande woning ziet in het plangebied dan een tweekapper. De vrijstaande woningen in de buurt worden snel verkocht.

Groen

1. De indiener van de zienswijze geeft aan dat er een interne strijdigheid zit in de planregels. De planregels geven namelijk aan de ene kant aan dat het verplicht is om te voorzien in een erfafscheiding aan de zuidzijde van het plangebied in de vorm van een gemetselde tuinmuur, eventueel met penanten, mits voorzien van groene bekleding of een haag. Anderzijds geeft de planregeling aan dat ter plaatse van de overige zone – bebouwingsvrije zone’ geen bouwwerken geen gebouw zijnde opgericht mogen worden.

Omgevingsdialoog

1. De indiener van de zienswijze geeft aan dat de drie ondernemers tegenover het perceel niet zijn meegenomen in de omgevingsdialoog. De indiener van de zienswijze acht de omgevingsdialoog onvolledig.

Alternatief

1. De indiener van de zienswijze roept op om een alternatief stedenbouwkundig plan uit te denken waarbij alle vier de benodigde parkeerplaatsen aan de achterzijde van het plan worden ontsloten.

Reactie:

Verkeer en parkeren

1. In artikel 7.3.2. van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat de woning pas gebouwd mag worden en pas een Omgevingsvergunning kan worden verleend als op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Daarmee is in voldoende mate juridisch geborgd dat de parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

De indiener van de zienswijze spreekt ook de zorg uit dat de parkeerplaatsen op het achterterrein niet in stand worden gehouden. Wij hebben geconstateerd dat in het ontwerpbestemmingsplan abusievelijk niet geborgd is dat de parkeerplaatsen in stand moeten worden gehouden. De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de regels. Daarom wordt onderstaand artikel 7.3.3. toegevoegd aan de algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan:

[In te voegen artikel 7.3.3]

Als gebruik in strijd met het bestemmingsplan geldt het (veranderen van het) gebruik van gronden of bouwwerken, indien niet in voldoende mate parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden, alsmede voor het laden en lossen van goederen niet voldoende voorzieningen worden getroffen op eigen terrein, een en ander volgens de ‘Regeling parkeernormen Deurne 2019’ zoals vastgesteld op 19 november 2019 en opgenomen in Bijlage 2 bij de planregels.

2. Bij het beoordelen van bestemmingsplannen wordt getoetst aan de “Nota Parkeernormen Deurne 2019”, zoals vastgesteld op 19 november 2019 door de gemeenteraad. In bijlage 4 van deze Nota is aangegeven op welke wijze parkeerplaatsen op eigen terrein worden meegeteld in de parkeerberekening (zie onderstaande afbeelding). Hierbij wordt gebruik gemaakt van de rekenwaardes uit deze tabel.

Per woning wordt er aan de voorzijde van het plangebied één oprit gerealiseerd met een diepte van minimaal 6,0 meter en een breedte van minimaal 3,0 meter. Dit leidt tot twee parkeerplaatsen aan de voorzijde van het plangebied. Aan de achterzijde van het plangebied worden twee parkeerplaatsen (één per woning) ontsloten via de gemeentelijke parkeerplaats. Hiermee komt het totaal aantal parkeerplaatsen in het plangebied uit op vier. De conclusie kan worden getrokken dat binnen het plangebied voldoende parkeergelegenheid geboden wordt voor twee woningen in de vorm van een tweekapper.

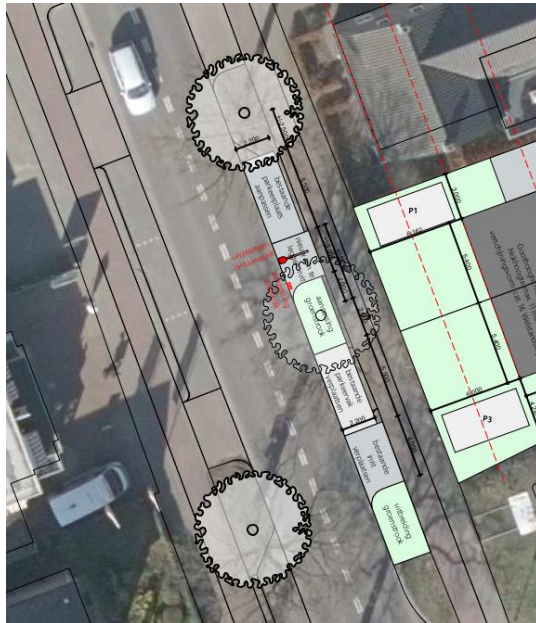
Tabel rekenwaarde parkeervoorzieningen bij woningen (bron: CROW)

parkeervoorziening	theoretisch aantal	Rekenwaarde *	opmerking
Woning met garage en oprit	2	1	Diepte oprit minimaal 6,0 meter Breedte oprit minimaal 3,0 meter
woning met garage, zonder oprit	1	0	
woning met oprit/opstelplaats op eigen terrein	1	1	Diepte oprit minimaal 6,0 meter Breedte oprit minimaal 3,0 meter
woning met carport	1	1	Diepte carport minimaal 6,0 meter Breedte carport minimaal 3,0 meter
garagebox (niet bij woning)	1	0,5	Diepte garagebox minimaal 5,0 meter Breedte garagebox 2,80 meter
woning met/zonder garage, met lange oprit	2	1,3	Diepte oprit minimaal 12,0 meter Breedte oprit minimaal 3,0 meter
woning met/zonder garage, met brede oprit	2	1,7	Diepte oprit minimaal 6,0 meter Breedte oprit minimaal 5,5 meter

* Indien sprake is van een zeer brede of lange oprit (of in geval van een ruim erf) kan de rekenwaarde worden opgehoogd tot het maximum van de parkeernorm die bij de betreffende woning wordt gesteld. Dit wordt per situatie beoordeeld.

Figuur 1: Tabel 4 uit de Nota Parkeernormen Deurne 2019

- Door de komst van de extra woningen worden de langsparkeerplekken aan de Milhezerweg aangepast. De aangepaste langsparkeerplaatsen aan de Milhezerweg voldoen aan de minimaal benodigde lengte van 5,50 meter, zoals beschreven in het Handboek infrastructuur van de gemeente. De twee langsparkeerplekken zijn door de ligging langs een oprit gemakkelijk in- en uit te rijden. Figuur 2 geeft een impressie van de beoogde uitwerking van deze parkeerplekken. Fileparkeren is daarom niet noodzakelijk.



Figuur 2: Uitsnede herinrichting parkeerplaatsen aan Milhezerweg

4. Opgemerkt wordt dat in de huidige situatie ook al een combinatie van een parkeerplaats en een oprit aanwezig is aan de Milhezerweg ter hoogte van het plangebied. De parkeerplaatsen voldoen aan de eisen die het Handboek Infrastructuur aan parkeerplaatsen stelt. Het kan incidenteel voorkomen dat een bestelbus op de locatie parkeert en dan het zicht ten dele ontnemt. Dit valt niet te voorkomen.
5. Op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen om in de parkeerbehoefte van de tweekapper te voorzien. Hiermee wordt voldaan aan de eisen uit de Nota Parkeernormen Deurne 2019. De hoeveelheid parkeerplaatsen aan de Milhezerweg wordt door de komst van het planvoornemen niet lager. De parkeerplaatsen worden wel anders ingericht. Nu op eigen terrein in de parkeerbehoefte wordt voorzien en het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte niet afneemt, kan worden gesteld dat het plan aan de norm voldoet en er daarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening in het kader van parkeren.

Stedenbouw

1. In het ontwerpbestemmingsplan is de locatie van het bouwvlak afgestemd met een stedenbouwkundig adviseur zodat deze passend is in haar omgeving. De indiener van de zienswijze concludeert terecht dat in de ontwerptoelichting de stedenbouwkundige overwegingen niet expliciet beschreven zijn. Naar aanleiding van de zienswijze wordt de toelichting bij het bestemmingsplan in paragraaf 2.3.2. aangevuld met stedenbouwkundige overwegingen.

[In te voegen paragraaf 2.3.2. stedenbouwkundige overwegingen, na figuur 7]

Het volume van de nieuwe tweekapper sluit aan op de volumes op de hoek van de Milhezerweg en de Parkstraat. Dit deel van de Milhezerweg kenmerkt zich door bebouwing die bestaat uit grotere bouwmassa's, te weten, het Gerardushuis, de voormalige Gerarduskerk en nr. 17-17b en nr. 19. Daarnaast kondigt de tweekapper de verspringing van de rooilijn van nummer 18 aan. De stedenbouwkundige massa en het realiseren van een tweekapper wordt hier passend geacht.

De zuidelijke erfgrans moet mee-ontworpen worden. Een schutting is op deze plek niet gewenst. De erfafscheiding is zeer bepalend voor dit stuk openbare ruimte ook in relatie tot het Gerardushuis. Een erfafscheiding kan gevonden worden in een gemetselde tuinmuur met penanten en groene bekleding. Een andere uitwerking is ook mogelijk. Uitgangspunt is dat het leidt tot een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte. Een groene erfafscheiding wordt middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan vastgelegd.

2. De stedenbouwkundige structuur betreft maatwerk, waarbij het volume van de nieuwe tweekapper aansluit op de volumes op de hoek van de Milhezerweg en de Parkstraat. Dit deel van de Milhezerweg kenmerkt zich door bebouwing die bestaat uit grotere bouwmassa's. (Gerardushuis, de voormalige Gerarduskerk en nr. 17-17b en nr. 19.). Daarnaast kondigt de tweekapper de verspringing van de rooilijn van nummer 18 aan. De ritmiek in de stedenbouwkundige structuur, waar de indiener van de zienswijze op doelt, begint pas bij nummer 22 en oplopend (nr. 22, nr. 24, nr. 26 etc.). Positionering van de voorgevel en bij-/aanbouwen staan dan ook los van de vrijstaande woningen verderop in de straat. De stedenbouwkundige massa en het realiseren van een tweekapper is hier passend. Naast dat de massa een overgang is van de stedenbouwkundige structuur aan de zuidzijde naar de ritmiek van vrijstaande woningen aan de noordzijde van de Milhezerweg, voorziet het ook in de aanwezige woningbehoefte.



Figuur 3: Weergave stedenbouwkundige structuur in de omgeving

3. Als hoofdregel in het bestemmingsplan geldt dat hoofdgebouwen vanaf de maximaal toegestane goothoogte worden afgedekt met hellende dakvlakken, waarvan de helling niet minder mag bedragen dan 25 graden en niet meer dan 60 graden met enkele in dat artikel genoemde uitzonderingen voor rechtopgaande gevelconstructies en bouwdelen van ondergeschikte betekenis (artikel 3.2.2.). Bijgebouwen mogen een plat dak hebben. Wanneer zij geen plat dak hebben gelden er eisen aan de vormgeving van het dak zoals verwoord in artikel 3.2.3. van het bestemmingsplan.

In artikel 3.3. van het bestemmingsplan is opgenomen dat het college van burgemeester en wethouders mag afwijken van deze bepalingen op het moment dat het met het plan beoogde stedenbouwkundige beeld niet wordt geschaad én er geen onevenredige schade wordt toegebracht aan het woonmilieu en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

In de zienswijze wordt verzocht de afwijkingsbevoegdheid te verwijderen. De afwijkingsbevoegdheid wordt niet verwijderd omdat de bevoegdheid staat benoemd in het bestemmingsplan Walsberg eerste herziening en diverse andere bestemmingsplannen geldend in de gemeente Deurne. Vanuit de eenheid van planregels in Deurne is het gewenst de afwijkingsbevoegdheid generiek in stand te laten. De afwijkingsbevoegdheid borgt voldoende dat eerst een stedenbouwkundige toetst plaatsvindt voordat van de afwijkingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt.

Woningbouw

1. De Woonvisie 2019 – 2040 vormt het toetsingskader voor woningbouwprojecten binnen de gemeente Deurne. In deze visie wordt aan de hand van de veranderingen in de bevolkingssamenstelling en veranderingen in de woonbehoefte gekeken welke woningen nodig zijn in de toekomst. Er is in Deurne in de toekomst een grote behoefte aan levensloopgeschikte woningen (huur of koop), goedkope koopwoningen, sociale huurwoningen, onzelfstandige woonvormen en woonvormen waarbij sprake is van een koppeling met zorg. De bouw van deze tweekapper draagt daaraan bij door twee levensloopgeschikte woningen te realiseren. Er is in de toekomst steeds minder behoefte aan grote vrijstaande woningen.

Groen

1. Er is inderdaad sprake van een strijdigheid in de planregels. Artikel 3.4.3. verplicht namelijk een gemetselde tuinmuur (of groene haag) te realiseren, terwijl het op grond van artikel 3.2.1. onder b verboden is binnen de beschermingszone van de waardevolle boom bouwwerken geen gebouw zijnde op te richten. De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

De primaire functie van de beschermingszone is het voorkomen van nieuwe funderingen die de wortels van de boom kunnen beschadigen. Bij een gemetselde tuinmuur is er doorgaans sprake van een fundering. Er zijn echter ook constructies van erfafscheidingen denkbaar met een groene of robuuste uitstraling die geen of een beperkte fundering ken-

nen. Denk aan erfafscheidingen met gaas met hiertegen vegetatie of een erfafscheiding die in zijn volledigheid uit natuurlijke elementen bestaat.

Om maatwerk te kunnen bieden wordt het verbod op het oprichten van bouwwerken geen gebouw zijnde dat in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen ter plaatse van de beschermingszone voorzien van een afwijkingsbevoegdheid. Hiermee kan worden afge- weken van het bepaalde in artikel 3.2.1. onder b sub 1 van de regels. Een bouwwerk geen gebouw zijnde (zoals een erfafscheiding) kan dan wel worden toegestaan als blijkt dat het duurzaam behoud van de waardevolle boom voldoende is gewaarborgd. Dit ter toetsing van de groenspecialist bij de beoordeling van de omgevingsvergunning voor bouwen. De vorm waarin de erfafscheiding aan de zuidzijde gerealiseerd moet worden was in het ontwerpbestemmingsplan (te) specifiek geregeld. De regels zijn aangepast zodat maat- werkoplossingen voor een natuurlijk ogende erfafscheidingen hier ook onder vallen.

In verband met bovenstaande worden de regels bij het bestemmingsplan als volgt aange- past:

[Toe te voegen in artikel 3.3. Sub a. Letters daarna opnieuw sorteren]

a. Het bepaalde in 3.2.1. onder b sub 1 met betrekking tot bouwwerken geen ge- bouw zijde, indien blijkt dat de instandhouding en kwaliteit van de waardevolle boom niet onevenredig wordt aangetast.

b. Het bepaalde in 3.2.2. onder c (... etc. etc.)

[Aan te passen voorwaardelijke verplichting artikel 3.4.3.]

Het gebruiken van het perceel conform het bepaalde in 3.1. is uitsluitend toege- staan mits ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – tuin- muur" een groene erfafscheiding is gerealiseerd met dien verstande dat:

- 1. De erfafscheiding in zijn volledigheid bestaat uit natuurlijke elementen; of*
- 2. Indien de erfafscheiding niet in zijn volledigheid uit natuurlijke elementen be- staat, de erfafscheiding aan de zuidzijde is voorzien van natuurlijke bekle- ding;*

Omgevingsdialoog

1. Initiatiefnemers zijn zelf verantwoordelijk voor het doorlopen van een zorgvuldige omge- vingsdialoog. Het college is van mening dat de omgevingsdialoog zorgvuldig gevoerd is. Mensen of bedrijven die tijdens de omgevingsdialoog niet bereikt konden worden of hier- van geen gebruik hebben gemaakt, konden via het ontwerpbestemmingsplan kennis ne- men van het plan en hebben de mogelijkheid gehad via een zienswijzen te reageren.

Alternatief

1. Het alternatief om alle parkeerplaatsen aan de achterzijde te positioneren is overwogen. Echter is hier vanwege de beschermingszone van de boom te weinig ruimte voor. Het permanent verhardten van deze ruimte verdraagt zich niet met het doel de waardevolle boom duurzaam in stand te houden. In tegenstelling tot de indiener van de zienswijze ziet het college geen noodzaak alle parkeerplaatsen vanwege de verkeersveiligheid naar de achterkant van het perceel te verplaatsen.

Nota van wijzigingen Bestemmingsplan 'Milhezerweg ong., Deurne'

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 zienswijze en/of ambtshalve wijzigingen, zoals bijvoorbeeld wijzigingen van stedenbouwkundige aard en redactionele aanpassingen in de planregels en toelichting. Zowel de wijzigingen als gevolg van zienswijze als de ambtshalve wijzigingen worden hieronder weergegeven per onderdeel van het bestemmingsplan: verbeelding, planregels en de daarbij behorende toelichting.

1.2 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijze

Nr. zienswijze	Waar:	Wat:
1	Regels	<i>[In te voegen artikel 7.3.3] Als gebruik in strijd met het bestemmingsplan geldt het (veranderen van het) gebruik van gronden of bouwwerken, indien niet in voldoende mate parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden, alsmede voor het laden en lossen van goederen niet voldoende voorzieningen worden getroffen op eigen terrein, een en ander volgens de 'Regeling parkeernormen Deurne 2019' zoals vastgesteld op 19 november 2019 en opgenomen in Bijlage 2 bij de planregels.</i>
1	Toelichting	<i>[In te voegen paragraaf 2.3.2. stedenbouwkundige overwegingen, na figuur 7] Het volume van de nieuwe tweekapper sluit aan op de volumes op de hoek van de Milhezerweg en de Parkstraat. Dit deel van de Milhezerweg kenmerkt zich door bebouwing die bestaat uit grotere bouwmassa's, te weten, het Gerardushuis, de voormalige Gerarduskerk en nr. 17-17b en nr. 19. Daarnaast kondigt de tweekapper de verspringing van de rooilijn van nummer 18 aan. De stedenbouwkundige massa en het realiseren van een tweekapper wordt hier passend geacht. De zuidelijke erfgrans moet mee-ontworpen worden. Een schutting is op deze plek niet gewenst. De erfafscheiding is zeer bepalend voor dit stuk openbare ruimte ook in relatie tot het Gerardushuis. Een erfafscheiding kan gevonden</i>

		<i>worden in een gemetselde tuinmuur met penanten en groene bekleding. Een andere uitwerking is ook mogelijk. Uitgangspunt is dat het leidt tot een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte. Een groene erfafscheiding wordt middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan vastgelegd.</i>
1	Regels	<i>[Toe te voegen in artikel 3.3. Sub a. Letters daarna opnieuw sorteren] a. Het bepaalde in 3.2.1. onder b sub 1 met betrekking tot bouwwerken geen gebouw zijde, indien blijkt dat de instandhouding en kwaliteit van de waardevolle boom niet onevenredig wordt aangetast. b. Het bepaalde in 3.2.2. onder c (... etc. etc.)</i>
1	Regels	<i>[Aan te passen voorwaardelijke verplichting artikel 3.4.3.] Het gebruiken van het perceel conform het bepaalde in 3.1. is uitsluitend toegestaan mits ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – tuinmuur” een groene erfafscheiding is gerealiseerd met dien verstande dat:</i> <i>1. De erfafscheiding in zijn volledigheid bestaat uit natuurlijke elementen; of</i> <i>2. Indien de erfafscheiding niet in zijn volledigheid uit natuurlijke elementen bestaat, de erfafscheiding aan de zuidzijde is voorzien van natuurlijke bekleding;</i>

1.3 Ambtshalve wijzingen

Waar:	Wat:
Regels	<i>[Aan te passen artikel 3.3. onder b] Geconstateerd is dat artikel 3.3. onder b verwijst naar 3.2.2. onder i. Dit is niet juist. Daarom wordt dit artikel gewijzigd zodat het verwijst naar artikel 3.2.2. onder k.</i>