

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
'VLIEGVELDSTRAAT 41 – BEEKDAL, DEURNINGEN'.

Inhoudsopgave

1. <u>Inleiding</u>	2
2. <u>Behandeling zienswijzen</u>	4
2.1 Reclamant 1	4
2.2 Reclamant 2	5
2.3 Reclamant 3	6
3. <u>WIJZIGINGEN</u>	12

1. INLEIDING

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Vliegveldstraat 41 – Beekdal, Deurningen' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 28 december 2023 is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 29 december 2023 het ontwerpbestemmingsplan 'Vliegveldstraat 41 – Beekdal 41, Deurningen' voor een ieder ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Plan

Het ontwerp-bestemmingsplan is opgesteld voor de realisatie van drie woonclusters voor een wooncombinatie van jongeren met ouderen. Het bestaande bouwvlak aan de Vliegveldstraat 41 in Deurningen wordt hiervoor vergroot. De twee andere woonclusters worden achter op het perceel aan de Beekdal gesitueerd.

Zienswijzen

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er zijn drie reclamanten die gebruik hebben gemaakt van het recht om een zienswijze in te dienen.

Belangenafweging wel of niet vaststellen bestemmingsplan

De raad heeft bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij ons bestaan over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen en mogen nadelige gevolgen niet onevenredig zijn tot de met het plan te dienen doelen.

De gevolgen van het vast te stellen bestemmingsplan zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vast te stellen bestemmingsplan, maar alle relevante belangen zijn in de afweging betrokken. Het vast te stellen bestemmingsplan levert in onze optiek een planologisch wenselijke situatie op, welke wij vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. De herziening van het bestemmingsplan is geschikt om het doel van het plan, als beschreven in de plantoelichting, te bereiken. Zoals blijkt uit de plantoelichting is ook de noodzakelijkheid van het plan gemotiveerd. Gelet op de aspecten die in de plantoelichting zijn opgenomen en de relevante belangen, levert het vast te stellen bestemmingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. De nadelige gevolgen van de voorziene ontwikkelingen zijn niet onevenredig in verhouding tot de met het plan te dienen doelen. De wijziging van het bestemmingsplan is evenwichtig.

Opzet reactienota

In hoofdstuk 2 worden de ingekomen zienswijzen tegen het bestemmingsplan samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tenslotte wordt elke zienswijze afgesloten met een conclusie. In hoofdstuk 3 worden de wijzigingen aan het bestemmingsplan op een rij gezet.

2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN

2.1 Reclamant 1

Datum brief: 24 januari 2024

Datum ontvangst: 24 januari 2024

1 Beperking van vrij uitzicht

Reclamant voorziet een beperking van zijn uitzicht. Zijn huidige uitzicht zijn bomen en landschap en wil dit graag zo houden.

Gemeentelijk standpunt

Hoe wrang het ook klinkt maar een garantie op vrij uitzicht valt niet te garanderen. In deze tijd met de veelvoudige woningbouwopgave zijn dergelijke garanties niet te geven. In het bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte opgenomen van maximaal 10,25 meter en een maximale goothoogte van 3,75 meter voor de bouwvlakken aan het Beekdal. Deze normen zijn qua hoogte afgestemd met het tegenovergelegen woningbouwplan Deurninger Es, waarvoor een bouwhoogte geldt van 11 meter en een goothoogte van 4,50 meter.

Het perceel aan de Vliegveldstraat 41 heeft dezelfde maatvoering dan in het huidige geldende bestemmingsplan, een bouwhoogte van 10 meter en een goothoogte van 6 meter.

Stedenbouwkundig gezien een realistische maatvoering voor dit gebied.

De grote bomen aan de noordzijde van het plan blijven behouden en maken geen deel uit van de nieuwe woonbestemming. Reclamant behoudt hierdoor het uitzicht op de bomen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

2.2 Reclamant 2

Datum brief: 5 januari 2024

Datum ontvangst: 15 januari 2024

1 Aanpassing van de inritten van de twee kavels aan het Beekdal

In de zienswijze wordt een voorstel gedaan om de twee woonclusters aan de zijde van het Beekdal op een natuurlijke wijze in het bestaande landschap in te passen. Het gaat dan om de twee inritten op het Beekdal met een viertal keerwanden in het talud en daardoor niet passend is bij het glooiende essenlandschap. Met een verlenging van de inritten ontstaat er een geleidelijke overgang vanuit het Beekdal. De benodigde ruimte voor de verlenging kan worden gevonden op gemeentelijk en particulier terrein. Aan weerszijden van de inritten kunnen het huidige talud en wandelpad op gemeentegrond zodanig glooiend worden dat deze beloopbaar en bewerkbaar blijven. Daarnaast zou reclamant graag zien dat een drietal aangeplante bomen (Espen) gehandhaafd blijven.

Gemeentelijk standpunt

De oplossing met kleine keerwandjes ter hoogte van de twee nieuwe inritten is gekozen om de natuurlijke glooiing en de bestaande groenstructuur zoveel mogelijk te handhaven en intact te laten. We beseffen ons dat er dan een kleine doorsnijding plaatsvindt, maar een inrit over een bestaande glooiing heeft ons inziens meer impact en verstoring op de omgeving dan een kleine doorsnijding van het talud.

Aan de zijde van het Beekdal waaraan de twee nieuwe clusters zijn geprojecteerd, loopt geen trottoir en het is ook niet bedoeling om ter plaatse een trottoir of wandelpad te realiseren. Voetgangers kunnen gebruik maken van het bestaande trottoir aan de overzijde. Het groen op gemeentegrond kan nu worden bewerkt, het onderhavige nieuwbouwplan zal hierin geen verandering brengen.

De drie bestaande bomen vormen geen belemmering voor het maken van de nieuwe inritten en kunnen gehandhaafd blijven. Mocht er om welke reden dan ook de bomen niet kunnen blijven staan dan zullen deze vervangen moeten worden voor vergelijkbare kwaliteit.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

2.3 Reclamant 3

Datum brief: 8 februari 2024

Datum ontvangst: 8 februari 2024

1 initiatiefnemer heeft uiteindelijk de gesprekken beëindigd en is tot indiening van het plan overgegaan.

In de eerste gesprekken met initiatiefnemer was er beduidend sprake van beperkte bouw. Het thans ingediende ontwerpplan voorziet in veel grotere bebouwingsmogelijkheden. Reclamant vond het plan te ver gaan en heeft een voorstel gedaan om de omvang en hoogte aan te passen en een Twentsche houtwal te plaatsen op de perceelsgrens. Initiatiefnemer heeft aangegeven hierin niet mee te willen gaan en heeft de gesprekken beëindigd en zijn plan ingediend bij de gemeente.

Gemeentelijk standpunt

Wij juichen het toe dat partijen vooraf contact hebben met de omgeving over de plannen. Participatie wil niet zeggen dat partijen het eens moeten zijn met elkaar, maar wel dat de omgeving betrokken is voorafgaand aan het planproces. Jammer om te constateren dat partijen het niet eens zijn geworden met elkaar. Juridisch en beleidsmatig gezien is er geen noodzaak om een Twentsche houtwal te eisen van initiatiefnemer. De omvang en hoogte is afgestemd op de omgeving en behoeft ons inziens eveneens geen aanpassing. Onder de argumenten 2 en 4 komen we hier inhoudelijk op terug.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan

2 Het ontwerpplan voorziet in ruime bouw mogelijkheden en is niet passend in de omgeving. De vier wooneenheden aan het Beekdal komen erg dicht op de woning van reclamant

Het plan voldoet niet aan de omschrijvingen uit de plantoelichting:

‘relatief kleine woning op een ruime kavel’ en ‘de bouw massa en goot- en bouw hoogte worden afgestemd op de huidige situatie en op de bestaande woningen Vliegvelddstraat 39/39a en Vliegvelddstraat 43/43a, aan weerszijden van het perceel’. De bouw mogelijkheden zijn zo ruim dat de toekomstige percelen volgebouwd kunnen worden. Het inrichtingsplan welke als bijlage is bijgevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan geeft geen realistische weergave van de bouwvolumes. Reclamant heeft een bijlage bijgevoegd om aan te geven dat de beoogde mogelijkheden vergaand zijn in vergelijking met de plantoelichting en niet passend zijn in de omgeving. Vier wooneenheden komen erg dicht op de woning van reclamant. De twee dubbele wooneenheden aan het Beekdal komen met de voorgevelrooilijn op ongeveer 8 meter uit de perceelsgrens te liggen en worden hierdoor dichter gesitueerd op de woning van reclamant.

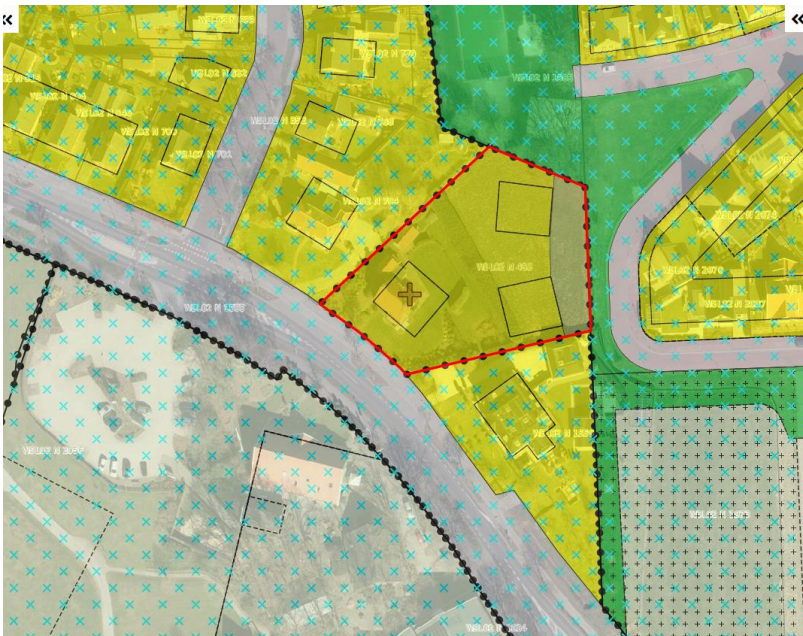
Gemeentelijk standpunt

De omschrijving ‘relatief kleine woning op een ruime kavel’ in hoofdstuk 1.1 heeft betrekking op de bestaande woning aan de Vliegvelddstraat 41 in Deurningen en betreft een constatering met betrekking tot de huidige situatie. In de plantoelichting is niet opgenomen dat de nieuwe ontwikkeling moet voldoen aan deze omschrijving.

De twee naastgelegen percelen van het pand aan de Vliegveldstraat 41, betreffen twee woningen met inwoonsituatie. Er is niet getracht om een vergelijking te maken met de kavelomvang maar puur met de aanwezige bebouwing c.q. bouwvlakken op deze 2 naastgelegen percelen. Uit de onderstaande afbeeldingen blijkt dat de drie bouwvlakken uit het ontwerpbestemmingsplan qua afmeting met een breedte van 14 meter en een diepte van 15 meter vergelijkbaar zijn met de naastgelegen kavels Vliegveldstraat 39 en Vliegveldstraat 43. De breedte van het perceel Vliegveldstraat 43 is zelfs nog breder met 18 meter.



Bouwvlak geldende bestemmingsplan 'Deurningen' voor het perceel Vliegveldstraat 41 met de naastgelegen percelen Vliegveldstraat 43/43a (rechts) en Vliegveldstraat 39/39a (links).



Ontwerp bestemmingsplan Vliegveldstraat 41- Beekdal, Deurningen met de drie bouwvlakken

Stedenbouwkundig gezien zijn de afmetingen van de bouwvlakken en de goot- en bouwhoogten acceptabel in deze omgeving. Hiermee is een vergelijking gemaakt met de naastgelegen percelen. De kavel aan het Beekdal ligt ca. 75 centimeter lager dan het plan Deurninger Esch aan de overzijde. Voor de woningen binnen het plan Deurninger Esch geldt een bouwhoogte van 11

meter en voor de woningen aan de overzijde een goothoogte van 4,5 meter. Vanwege het hoogteverschil is voor het ontwerpplan aan de zijde van het Beekdal een maatvoering aangehouden van 10,25 meter als bouwhoogte en 3,75 meter als goothoogte. Een woning in het nieuwe plan zal daardoor qua hoogte niet uit de toon vallen in vergelijking met de planologische mogelijkheden aan de overzijde van het Beekdal. Voor het perceel Vliegveldstraat 41 zijn de hoogten aangehouden van het huidige geldende plan en sluit aan bij het naastgelegen perceel.

Het dichtstbijzijnde perceel voor reclamant aan het Beekdal ligt met het bouwvlak aan de voorzijde op ca. 17 meter vanaf de weg (Beekdal). Dit perceel ligt met het bouwvlak aan de achterzijde met het dichtstbijzijnde punt op ca. 9 meter van perceel van reclamant. De extra ruimte aan de voorzijde heeft te maken met een relatief brede en groene overgangszone tussen het bouwplan de Deurninger Esch en onderhavig bouwplan. Dit komt het gebied ten goede.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

3 Qua parkeren en verkeer zijn er vraagtekens

Het is de bedoeling om aan de achterzijde te parkeren op de kavels. De parkeerplekken op de noordelijke kavel zal door de koplampen van deze auto's voor overlast zorgen op de kavel van reclamant. Reclamant verzoekt om net als iedereen een oprit te realiseren naast de woning waarop geparkeerd kan worden. De beoogde uitritten wegen uit op een smal gedeelte van het Beekdal. Dit zorgt voor een gevaarlijke situatie omdat er aan de zijde van de geplande woningen geen trottoir is aangelegd welke een draaicirkel mogelijk maken.

Gemeentelijk standpunt

De parkeerplaatsen aan de achterzijde van de twee woonclusters aan het Beekdal zijn indicatief ingetekend om te laten zien dat het perceel voldoende ruimte heeft voor het parkeren van 5 auto's op eigen erf. In het uiteindelijke ontwerp van de woonclusters is het zeer aannemelijk dat de parkeerplaatsen geïntegreerd worden bij de woningen zelf.

De aanwezigheid van een trottoir kan juist gevaarlijk zijn doordat rekening moet worden gehouden met voetgangers die gebruik maken van het trottoir. Doordat het Beekdal een 30 km-weg is en de intensiteit beperkt is, zien wij op voorhand geen bezwaren met betrekking tot de geplande inritten.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

4 Bouwhoogten zijn niet afgestemd op de omgeving

Het huidige bestemmingsplan voorziet in een bouwhoogte van 10 meter. Door het opnemen van een hoogte van 10,25 meter met een afwijkingsbevoegdheid is een hogere woning mogelijk dan de omliggende woningen. Een woning met een hoogte van 10 meter is zelfs niet wenselijk voor reclamant omdat deze woningen een zeer groot gedeelte van het vrije uitzicht wegnemen van reclamant.

Gemeentelijk standpunt

Hoe wrang het ook klinkt maar een garantie op vrij uitzicht valt niet te garanderen. In deze tijd met de veelvoudige woningbouwopgave zijn dergelijke garanties niet te geven. In het bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte opgenomen van maximaal 10,25 meter en een maximale goothoogte van 3,75 meter voor de bouwvlakken aan het Beekdal. Deze normen zijn qua hoogte afgestemd met het tegenovergelegen woningbouwplan Deurninger Es, waarvoor een bouwhoogte geldt van 11 meter en een goothoogte van 4,50 meter.

Het perceel aan de Vliegveldstraat 41 heeft dezelfde maatvoering dan in het huidige geldende bestemmingsplan, een bouwhoogte van 10 meter en een goothoogte van 6 meter.

Stedenbouwkundig gezien een realistische maatvoering voor dit gebied.

Reclamant heeft het over afwijkingsmogelijkheden om de maximale hoogte te overschrijden. Er wordt niet aangegeven op welke afwijking wordt gedoeld, maar het ontwerpbestemmingsplan kent geen afwijkingsmogelijkheden om de maatvoering van de bouwhoogte te overschrijden.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

5 Het bouwvlak welke het dichtst bij de aanwezige eiken ligt moet komen te vervallen

Uit het ontwerpbestemmingsplan en –beeldkwaliteitsplan blijkt een wooncluster dicht te worden gesitueerd op de aanwezige eiken. Om de aanwezige eiken te behouden zal het bouwvlak van dit wooncluster moeten vervallen.

Gemeentelijk standpunt

De eiken zijn dusdanig waardevol om te behouden. Om de bomen te behouden is het belangrijk om met de (hoofd)bebouwing uit de kroonprojectie te blijven van de bestaande eiken. Het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan valt met een punt binnen de kroonprojectie van de bestaande eiken. Om het behoud van de aanwezige eiken te garanderen zal het bouwvlak worden aangepast en worden verschoven, zodat het bouwvlak buiten de kroonprojectie ligt. Daarnaast zal worden uitgesloten om bijbehorende bouwwerken te realiseren binnen de kroonprojectie. Hiertoe wordt een aanduiding opgenomen op de verbeelding en binnen de planregels wordt geborgd dat er geen bijbehorende bouwwerken gerealiseerd mogen worden binnen deze kroonprojectie.

Conclusie

Aan deze zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door aanpassing/verschuiving van het bouwvlak en uitsluiting om bebouwing te realiseren binnen de kroonprojectie. Echter, deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

6 Er wordt inbreuk gemaakt om een te behouden houtwal

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Deurninger Esch is ook een beeldkwaliteitsplan vastgesteld met hierin aangegeven dat een houtwal is voorzien op de plek waar nu de inritten zijn beoogd van het omstreden ontwerp bestemmingsplan. Met een doorkruizing van inritten in het omstreden ontwerp bestemmingsplan en – beeldkwaliteitsplan wordt inbreuk gemaakt op deze houtwal. De verplichting in het bestemmingsplan Deurninger Esch is opgenomen naar aanleiding van een zienswijze en behoort te worden gehandhaafd.

Gemeentelijk standpunt

Reclamant geeft aan dat door een zienswijze het plan Deurninger Esch is aangepast en dat er ter plaatse van de inritten een houtwal zou komen. In de reactienota van het bestemmingsplan Deurninger Esch is te lezen dat:

De bestemming groen langs de westkant van de wijk wordt voor een deel gewijzigd in de bestemming “agrarisch” i.v.m. de wijziging van het geplande bosje in een houtwal.

Het gaat derhalve niet om de groenvoorziening die wordt doorsneden met 2 opritten.

De groenzone aan het Beekdal zal inderdaad doorschreden worden door twee inritten voor de twee nieuwe woonclusters aan het Beekdal. De inritten zijn echter zo minimaal zodat er nog immer sprake is van een groenstrook en deze groenstrook intact kan blijven. Volgens het bestemmingsplan Deurninger Esch is een groenbestemming van toepassing. Op basis van de bijbehorende planregels van een groenbestemming zijn in- en uitritten toegestaan. De doorkruising van een inrit is daarom niet strijdig met het geldende bestemmingsplan ‘Deurninger Esch’.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

6 De waarde van 58,195 dB wordt niet expliciet benoemd in het ontwerpbesluit hogere grenswaarde. Hiervoor wordt een waarde aangehouden van 58 dB. Een waarde boven de 58 dB is strijdig met het geluidbeleid.

Gemeentelijk standpunt

Volgens art. 1.3 van het Reken en meetvoorschrift geluid 2012, moet het resultaat van een berekening worden afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal, waarbij een halve eenheid wordt afgerond naar het even getal. 58,195 dB wordt dus 58 dB.

De geluidbelasting bedraagt geen 58 dB maar 53 dB, omdat er conform art 110g van de Wet geluidhinder een aftrek van 5 dB mag worden toegepast.

Het bestemmingsplan voldoet daarmee ook aan het gemeentelijk geluidbeleid.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

3. WIJZIGINGEN

Naar aanleiding van de zienswijzen worden de volgende wijzigingen doorgevoerd.

Toelichting

De reactienota wordt als bijlage toegevoegd.

Regels

In de regels wordt een gebiedsaanduiding opgenomen binnen de bestemming 'wonen' en 'tuin' om bebouwing binnen de kroonprojectie uit te sluiten.

Verbeelding

Op de verbeelding is het bouwvlak voor het wooncluster aan de noordoostzijde aangepast en verschoven, zodat het bouwvlak buiten de kroonprojectie van de bestaande eiken wordt gesitueerd.