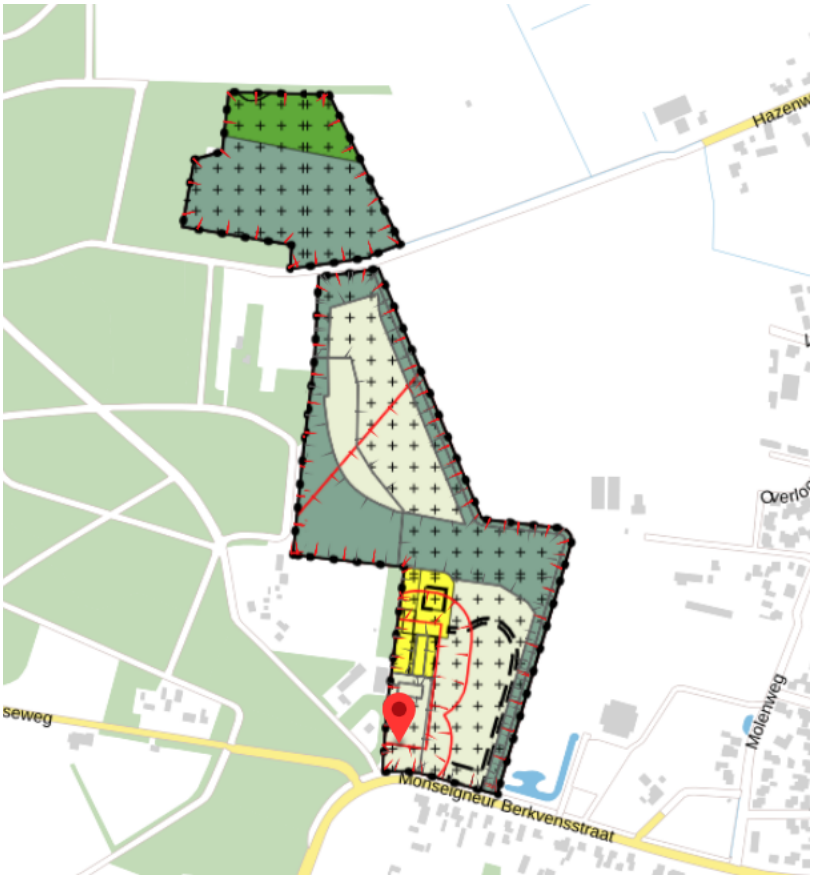
# Nota van zienswijze en wijzigingen Bestemmingsplan ‘Landgoed Hazenhoeck, Mgr. Berkvensstraat 86, Liessel

status: definitief
datum: 20-02-2024




Bron: ruimtelijke plannen

Gemeente Deurne

**Inhoudsopgave**

Hoofdstuk 1 Inleiding ..... 3

1.1 Procedure ..... 3

1.2 Zienswijzen ..... 3

1.3 Leeswijzer ..... 3

Hoofdstuk 2 Ingediende zienswijze ..... 4

2.1 Samenvatting zienswijze ..... 4

2.2 Reactie ..... 4

2.3 Conclusie / wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen ..... 5

Hoofdstuk 3 (Ambtshalve) wijzigingen ..... 6

3.1 Inleiding ..... 6

3.2 (Ambtshalve) wijzingen ..... 6

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Procedure

Vanaf 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan ‘Landgoed Hazenhoeck, Mgr. Berkvensstraat 86, Liessel', 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:

| | ***Adres:*** | ***Datum van binnenkomst:*** |
|---|---|---|
| 1 | Bewoner Hoekseweg 2a, Liessel | 1 februari 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 is indiener in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting te geven. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

### 1.3 Leeswijzer

In deze ‘Nota van zienswijze en wijzigingen’ (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, zoals deze bij de gemeente is ingediend, betrokken.

## Hoofdstuk 2 Ingediende zienswijze

### 2.1 Samenvatting zienswijze

In de zienswijze geeft de bewoner van het perceel Hoekseweg 2a aan dat hij het oneens is met de voorgenomen plaats van de woning in het ontwerpbestemmingsplan. De woning is erg dicht op de erfgrens met zijn perceel geprojecteerd. Op een perceel dat in totaal 12 ha groot is, is het voor hem wenselijk dat de woning in elk geval op 20 meter van de erfgrens komt te liggen. Nu ligt de woning op slechts 5 meter van hun gezamenlijke erfgrens.

### 2.2 Reactie

Normaliter is het binnen de systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied gebruikelijk dat binnen het gehele bestemmingsvlak 'wonen' gebouwd mag worden, uiteraard met inachtneming van de maximaal toegestane aantal $m^2$ bebouwing; er zijn dan geen specifieke bouwvlakken voor de woningen opgenomen.

In dit bestemmingsplan zijn wel 'bouwvlakken' opgenomen, waarbinnen de woningen opgericht dienen te worden. De bouwvlakken zijn opgenomen, om duidelijk te maken dat de woningen 'niet willekeurig en/ of overal binnen de woonbestemming opgericht mogen worden'. Dat wil niet zeggen, dat de woningen ook tot op de grenzen van die bouwvlakken gebouwd zullen worden.

De bouwvlakken voor de woningen binnen het landgoed zijn op een stedenbouwkundig aanvaardbare manier geprojecteerd. Daarbij is de ligging, afstand en uitstraling ten opzichte van omliggende woningen afgewogen. Ook zijn de bouwvlakken op een zodanige manier binnen het plangebied geprojecteerd, dat de op te richten woningen geen onevenredige lichthinder afkomstig van de verlichting van het nabijgelegen veldsportcomplex zullen ondervinden (blz. 33 ev. van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan).

Het bouwvlak van één van de woningen ligt inderdaad op een afstand van ongeveer 6 meter tot de erfgrens van het perceel behorende bij Hoekseweg 2a. De achtergevel van de woning Hoekseweg 2a ligt echter op in elk geval 60 meter van de grens van dat bouwvlak. Tussen beide woonpercelen liggen gronden met de bestemming 'Agrarisch', die niet zijn niet bedoeld voor de functie wonen; de woonbestemmingen grenzen dus niet aan elkaar. De afstand van het woonperceel behorende bij Hoekseweg 2a en het nieuwe woonperceel bedraagt ten minste 30 meter. Over vrijwel de gehele lengte van de gezamenlijke erfgrens bevindt zich nu – op het perceel Hoekseweg 2a - overigens ook een groene inrichting, ter breedte van ongeveer 10 tot 15 meter.

Wij zijn dan ook van mening dat er geen sprake is van een onevenredige inbreuk op de belangen van de bewoner van Hoekseweg 2a als gevolg van de ligging van de bouwvlakken.

Niettemin is – in overleg ook met initiatiefnemer – nog onderzocht of een verschuiving van het bouwvlak mogelijk is. Dat is niet het geval, omdat bij een verschuiving niet meer kan worden uitgesloten dat er geen sprake is van lichthinder in de op te richten woningen. Om toch (deels) tegemoet te kunnen komen aan de in deze zienswijze geuite wens, wordt -ter extra bescherming van de privacy- op de grens met het perceel Hoekseweg 2a een aanduiding 'Groen' opgenomen. De aanleg en instandhouding van die groen-inpassing wordt in de regels geborgd, in artikel 7.3 (in het ontwerpbestemmingsplan artikel 6.3).

### 2.3 Conclusie / wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

- Op de verbeelding en in de regels wordt de aanduiding 'Groen' toegevoegd.
- In de regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in verband met de aanleg en instandhouding van de groeninpassing.

## Hoofdstuk 3 (Ambtshalve) wijzigingen

### 3.1 Inleiding

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is het bestemmingsplan bij de vaststelling op een aantal punten aangepast. Het betreft een aanpassing naar aanleiding van de ingekomen zienswijze, zoals hiervoor beschreven en ambtshalve wijzigingen, naar aanleiding van het overleg met Waterschap Aa en Maas. Uit dat overleg is gebleken dat de Aa-watergang die op de grens met het plangebied gelegen is, niet voldoende beschermd werd in het ontwerpbestemmingsplan. Daarom zijn een aantal aanpassingen doorgevoerd.

Deze (ambtshalve) wijzigingen worden hieronder weergegeven per onderdeel van het bestemmingsplan: verbeelding, regels en de daarbij behorende toelichting.

Daarnaast is ook het landschapsinrichtingsplan aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan: in de 5 meter zone naast de A-watergang bevindt zich geen (beoogde) beplanting meer.

### 3.2 (Ambtshalve) wijzingen

| ***Waar:*** | ***Wat:*** |
|---|---|
| Verbeelding | Op de verbeelding wordt de aanduiding 'Groen' toegevoegd<br><br>Op de verbeelding wordt de bestemming 'Water' toegevoegd |
| Regels | In de regels wordt een lid aan artikel 7.3 (in het ontwerpbestemmingsplan artikel 6.3) toegevoegd, vanwege de inrichting en instandhouding van de groene inpassing op de erfgrens met het perceel Hoekseweg 2a<br><br>In de regels wordt 'artikel 6 Water' toegevoegd.<br><br>Bovenstaande leidt tot een vernummering van de daarop volgende artikelen van het ontwerpbestemmingsplan |
| Toelichting | In de toelichting worden paragraaf 4.10 en 6.2 aangepast: de conclusies van het overleg met het Waterschap en de aan te brengen wijzigingen worden hier beschreven. Verder wordt de afbeelding van het landschapsplan vervangen, omdat deze n.a.v. het overleg met het waterschap is gewijzigd. |
| Landschaps-inrichtingsplan | Aanpassing in de inrichting, waardoor zich binnen de 5-meter zone uit de A-watergang geen (beoogde) beplanting meer bevindt. |

==========