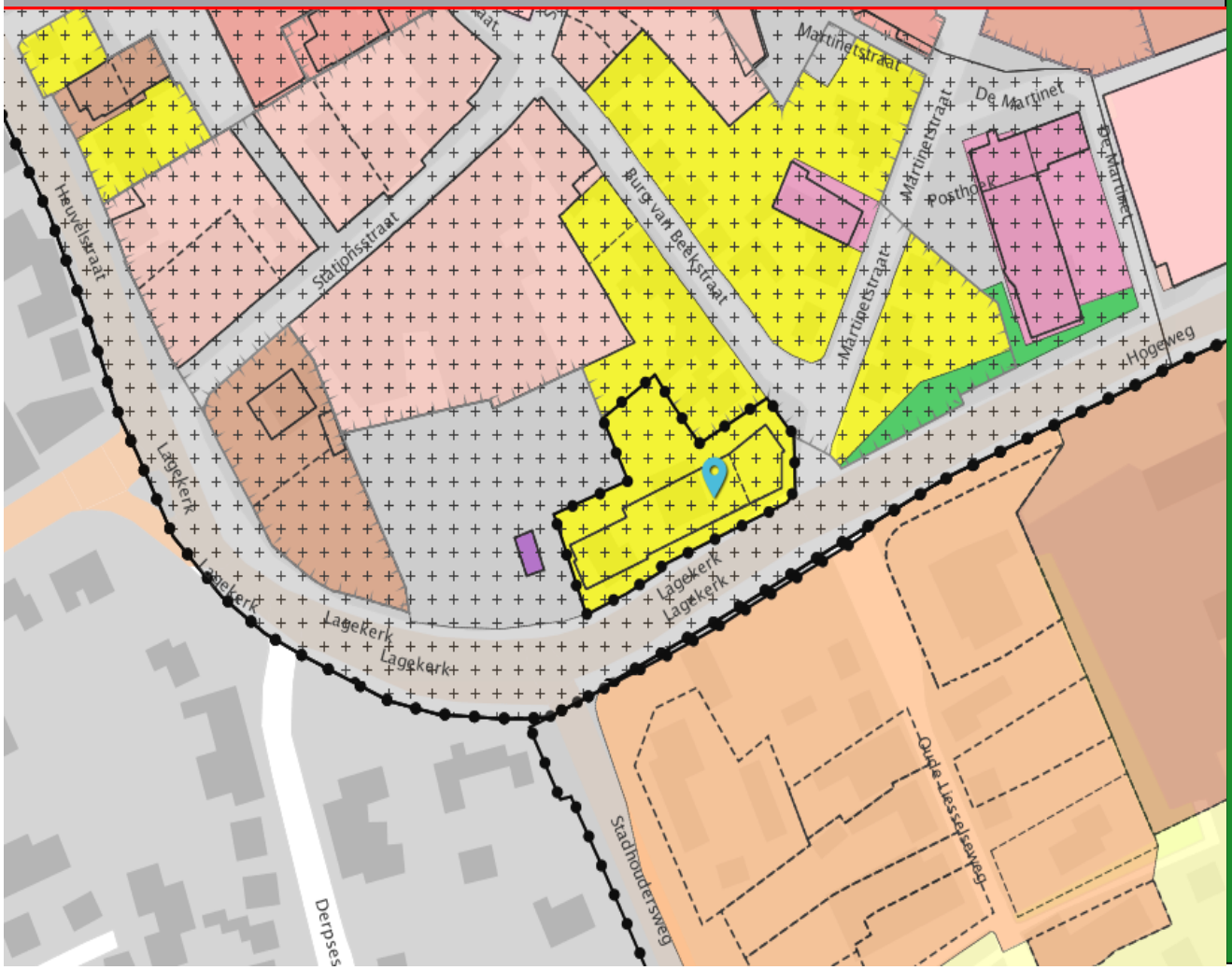
Nota van zienswijzen
en wijzigingen
(ontwerp) bestemmingsplan
Lagekerk, Deurne

gemeente Deurne

datum: **januari 2018**

codering
NL-IMRO-0762.BP201501




Gemeente Deurne

Inhoudsopgave

Nota van zienswijzen 3-21

Hoofdstuk 1 Inleiding 3-5

Paragrafen

1.1 Procedure 3
1.2 Zienswijzen 4
1.3 Leeswijzer 5

Hoofdstuk 2 Ingediende zienswijzen 6-20

Paragrafen

2.1 Zienswijze 1 tot en met zienswijze 8 en zienswijze 11 6
2.2 Zienswijze 5 14
2.3 Zienswijze 7, zienswijze 8 en zienswijze 11 15
2.4 Zienswijze 9 15
2.5 Zienswijze 10 18
2.6 Zienswijze 12 19
2.7 Overige punten n.a.v. hoorcommissie 20

Hoofdstuk 3 Aanvullende communicatie 21

Nota van wijzigingen 22

Bijlagen 23

Bijlage 1 Verslag hoorzitting Hoorcommissie Ruimtelijke Plannen
Bijlage 2 Rapport schaduwdiagrammen
Bijlage 3 Situatietekening
Bijlage 4 Schets achterzijde nieuwbouwplan
Bijlage 5 Straatbeeld nieuwbouwplan richting Burgemeester van Beekstraat
Bijlage 6 Brief van 26 april 2016 van wethouder Verhees aan indieners van zienswijzen (geanonimiseerd)
Bijlage 7 Beantwoording van vragen die zijn gesteld tijdens en naar aanleiding van het overleg tussen wethouder Verhees en omwonenden op 23 mei 2016 (geanonimiseerd)

Nota van zienswijzen en wijzigingen

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Procedure

Vanaf 11 december 2015 tot en met 21 januari 2016 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Lagekerk, Deurne' met de bijbehorende stukken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging kon iedereen een zienswijze indienen over het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan kon ingezien worden via www.ruimtelijkeplannen.nl en de website van de gemeente Deurne. Ook heeft een analoog exemplaar ter inzage gelegen op het gemeentehuis van Deurne.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 12 zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is vervolgens op 11 oktober 2016 door de raad vastgesteld. Hiertegen zijn twee beroepen ingediend.

Op 12 april 2017 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een tussenuitspraak gedaan en middels een bestuurlijke lus opdracht gegeven om het bestemmingsplan aan te passen voor wat betreft het feit dat voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen onvoldoende rechtszekerheid bestond en daarnaast dat het bestemmingsplan geen borging kende dat een schuine kap zou moeten worden gerealiseerd. Daar geen gevolg is gegeven aan deze opdracht, heeft de Afdeling het bestemmingsplan bij uitspraak van 11 oktober 2017 vernietigd.

De Afdeling heeft daarbij meegegeven dat het mogelijk is om het ontwerpbestemmingsplan als vertrekpunt te nemen waarbij rekening wordt gehouden met deze uitspraak van de Afdeling.

Om de indieners van de zienswijzen op de hoogte te stellen van de te volgen stappen en verder te kunnen gaan met het oorspronkelijke ontwerpbestemmingsplan, zijn de indieners van de zienswijzen op 23 januari 2018 voor een informatieavond in het gemeentehuis uitgenodigd. De initiatiefnemer en de gemeente hebben tijdens deze avond toegelicht hoe zij omgaan met de verbeterpunten uit de uitspraak van 11 oktober 2017 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



Afbeelding 1: globale impressie nieuwbouwplan

Crisis- en herstelwet
Op dit initiatief is het algemene deel van de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing. De bedoeling van deze wetgeving is om, met nieuwe en/of aangepaste procedures, doelgericht te werken aan werkgelegenheid en duurzaamheid. De toepassing van deze wet op de voorgenomen woningbouw biedt procedurele voordelen in een eventuele beroepsprocedure.

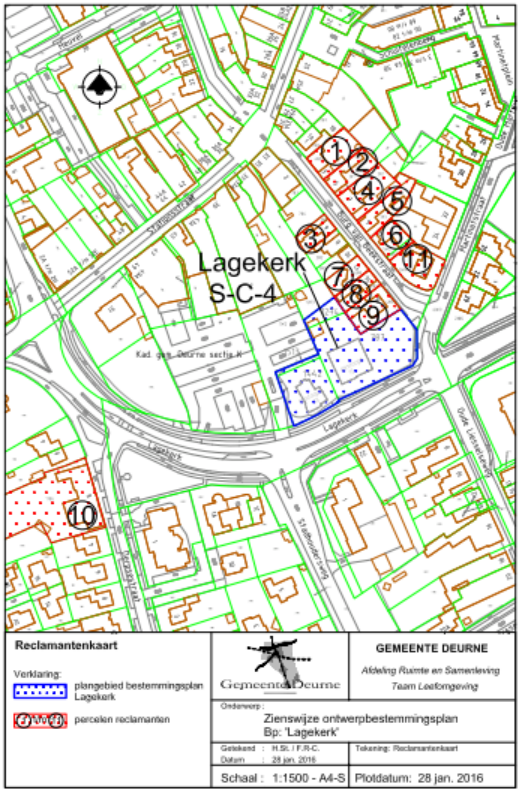
1.2 Zienswijzen

Er zijn in totaal 12 zienswijzen ontvangen:

Zienswijze nr.	*Adres*	*Datum ontvangst*	*Ontvankelijk?*
1	Burgemeester van Beekstraat 3, Deurne	20 januari 2016	*ja*
2	Burgemeester van Beekstraat 5, Deurne	20 januari 2016	*ja*
3	Burgemeester van Beekstraat 6, Deurne	20 januari 2016	*ja*
4	Burgemeester van Beekstraat 7, Deurne	20 januari 2016	*ja*
5	Burgemeester van Beekstraat 9, Deurne	20 januari 2016	*ja*
6	Burgemeester van Beekstraat 11, Deurne	21 januari 2016	*ja*
7	Burgemeester van Beekstraat 12, Deurne	21 januari 2016	*ja*
8	Burgemeester van Beekstraat 14, Deurne	21 januari 2016	*ja*
9	Burgemeester van Beekstraat 16, Deurne	4 en 17 januari 2016	*ja*
10	Lagekerk 8, Deurne	19 januari 2016	*ja*
11	Martinetstraat 36, Deurne	21 januari 2016	*ja*
12	Toon Kortoomslaan 1 (voorheen Stadhoudersweg 1), Deurne	25 januari 2016	*nee*

In onderstaand plaatje worden de woningen van de indieners van zienswijzen ten opzichte van de planlocatie weergegeven. De zienswijze met nummer 12 is buiten de

termijn ingediend. Deze zienswijze is daarom niet opgenomen op onderstaand kaartje. In de volgende paragraaf leest u hier meer over.



Afbeelding 2: weergave locaties woningen indieners zienswijzen ten opzichte van de planlocatie

Op basis van de Verordening Hoorcommissie Ruimtelijke Plannen zijn de indieners van zienswijzen in de gelegenheid gesteld om een mondelinge toelichting te geven. Op 4 februari 2016 is hiervoor een hoorzitting gehouden. Van deze hoorzitting is een afzonderlijk verslag gemaakt (**bijlage 1**).

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen samengevat weergegeven. Daarbij wordt ook de reactie van de gemeente op de aangehaalde punten vermeld.

De reacties op de zienswijzen 2.1 onder a op pagina 7 en 2.1 onder c op pagina 9 zijn aangepast naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 11 oktober 2017.

De samenvattingen van de zienswijzen hebben slechts tot doel om de leesbaarheid van deze nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige brieven met eventuele bijlagen, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend, betrokken.

In hoofdstuk 3 leest u over (aanvullende) communicatie die heeft plaatsgevonden naar aanleiding van de zienswijzen:

- tussen initiatiefnemers en omwonenden;
- tussen omwonenden en de gemeente;
- tussen initiatiefnemers en de gemeente.

Hoofdstuk 2 Ingediende zienswijzen

2.1 Zienswijze 1 tot en met zienswijze 8 en zienswijze 11

In de zienswijzen met nummers 1 tot en met 8 en nummer 11 worden dezelfde gronden naar voren gebracht. Hieronder de reactie op deze zienswijzen. Voor zover in een afzonderlijke zienswijze een aanvulling op de gronden, of een nieuwe grond wordt aangehaald, wordt dat in de volgende paragrafen behandeld.

Samenvatting zienswijze en gemeentelijke reactie
Hieronder staan de punten die in de zienswijze naar voren zijn gebracht. Daaronder staat de gemeentelijke reactie.

a. **Parkeernorm**

Er is een verouderde en te lage parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per woning gehanteerd. Volgens de huidige maatstaven zou een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per woning toegepast dienen te worden. Dit om extra parkeerdruk in de omgeving te voorkomen.

Ook moet de benodigde parkeervoorzieningen helemaal op eigen terrein worden verwezenlijkt. De tijdelijke overeenkomst voor het gebruik van 8 parkeerplaatsen aan de overkant van de Lagekerk, biedt te weinig zekerheid. Als deze overeenkomst niet wordt verlengd, is er geen zekerheid of de parkeerplaatsen in de toekomst alsnog in de openbare ruimte in de directe omgeving van de planlocatie kunnen worden verwezenlijkt. Dit leidt mogelijk tot meer verkeersoverlast.

Reactie gemeente

In het eerdere bestemmingsplan 'Lagekerk, Deurne' dat is vastgesteld op 11 oktober 2016 en dat bij uitspraak van 11 oktober 2017 door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigd is, was het parkeren slechts gedeeltelijk op eigen terrein geregeld en gedeeltelijk via een tijdelijk huurcontract voor het gebruik van 8 parkeerplaatsen aan de overkant van de ontwikkeling 'Lagekerk, Deurne'. De initiatiefnemer zorgt er nu voor om op eigen terrein 45 parkeerplaatsen te realiseren. Dit aantal komt als volgt tot stand.

Categorie	Aantal woningen	Parkeernorm	Aantal parkeerplaatsen
1; koopwoning; etage; goedkoop	21	1,3 pp/w	27,3 pp
4; huurwoning; etage; midden/ goedkoop	16	1,1 pp/w	17,6
Totaal	37		44,9 pp

Op grond van het geldende parkeerbeleid, de Nota parkeernormen 2013, leidt dit tot een totaal aantal benodigde parkeerplaatsen van 44,9, oftewel afgerond 45. Van dit aantal zal initiatiefnemer 17 parkeerplaatsen ondergronds en 28 parkeerplaatsen bovengronds realiseren.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in die zin dat in de regels opgenomen wordt dat parkeren geheel op eigen terrein moet plaatsvinden conform de Nota parkeernormen 2013.

b. De toegestane bouwhoogte / mogelijkheid 10% afwijking

De maximale bouwhoogte op de hoek van de Martinetstraat/Burgemeester van Beekstraat (12 meter) sluit niet aan bij de hoogte, structuur en kwaliteit van de bestaande bebouwing in de directe omgeving. De schets die op pagina 8, onderaan, in de toelichting bij het ontwerpplan is opgenomen geeft geen waarheidsgetrouw beeld.

Bovendien is op grond van de regels van het ontwerpplan een afwijking van 10% op dit maximum mogelijk, waardoor je op 13,2 meter uitkomt. De indiener is van mening dat de mogelijkheid om met 10% af te wijken van de toegestane oppervlaktes en lengtematen overbodig is, gezien de kwaliteit en nauwkeurigheid van de beroepsbouwwereld. Dit nodigt uit om op voorhand grotere bouwmaten te plannen.

Reactie gemeente

De maximum bouwhoogte op grond van het ontwerpbestemmingsplan is 10 meter, met uitzondering van de kopgevel (op de hoek Lagekerk/Martinetstraat/Burgemeester van Beekstraat). Daar is de maximale bouwhoogte 12 meter. Dit is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

De ingediende aanvraag om omgevingsvergunning voor deze nieuwbouw voldoet aan deze hoogtes. Er is dus feitelijk geen sprake van een extra oprekking met 10%.

Overigens wordt de 10% afwijking ook niet standaard toegepast. Op grond van artikel 8 van de regels bij het (ontwerp) bestemmingsplan kan deze afwijking alleen worden toegepast als er hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Met betrekking tot de schets op pagina 8 van de toelichting, het volgende. We hebben als gemeente de maten van de goot- en nokhoogtes van de nieuwbouw en de bebouwing op de direct aangrenzende percelen digitaal nagemeten. Hieruit komt het volgende naar voren:

- Burgemeester van Beekstraat 16: goothoogte circa 5,10 meter, nokhoogte circa 7,90 meter;
- Burgemeester van Beekstraat 12-14: goothoogte circa 6,00 meter; nokhoogte circa 10,50 meter;
- nieuwbouwplan, kopgevel op de hoek Lagekerk/Burgemeester van Beekstraat: goothoogte circa 6,70 meter en nokhoogte circa 12,00 meter.

Dit betekent, dat de gebruikte verhoudingen in deze schets, in ieder geval voor wat betreft de nokhoogtes, geen onrealistisch beeld schetsen. Bovendien is het een indicatieve schets, zoals ook is benoemd.

Als de door de indiener in de zienswijze opgenomen schets aangehouden zou worden, kloppen de verhoudingen juist niet. Bij de hierboven staande nokhoogte van de Burgemeester van Beekstraat 12-14, zou de kopgevel van de nieuwbouw in die schets namelijk een nokhoogte hebben van circa 14,00 meter.

c. Het ontbreken van voorschriften voor goothoogte en kappen

Er is niet voorzien in een maximale goothoogte en kappen met hellingshoeken. Daardoor is bebouwing als een vierkante blokkendoos met een totale gevelhoogte van 13,2 meter of 4 bouwlagen in een rechte wand mogelijk (gestapelde bouwvorm zonder een schuine dakvorm). Dit is een aantasting van de huidige visuele kwaliteit van het straatbeeld van de Burgemeester van Beekstraat en de Martinetstraat.

Reactie gemeente

In het ontwerpbestemmingsplan is geen maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Conform de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 11 oktober 2017 dient de verplichting voor een maximale goot- en bouwhoogte in het bestemmingsplan te worden verankerd. Zodoende wordt een aanduiding op de verbeelding en een verwijzing in de regels naar deze aanduiding opgenomen waaruit de maximale goot- en bouwhoogte blijkt.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in die zin dat een aanduiding voor een maximale goot- en bouwhoogte op de verbeelding wordt opgenomen en dat in de regels verwezen wordt naar deze aanduiding.

d. Het bestemmingsplan heeft geen eigen visie

Een bestemmingsplan moet dienen om de kaders voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen vast te stellen, op basis van vaststaande normen en vastgestelde (structuur)visies. De indruk is, dat het (ontwerp) bestemmingsplan is geschreven naar de door de initiatiefnemer(s) voorgenomen bebouwing. Dit om de ingediende aanvraag omgevingsvergunning 1 op 1 te kunnen honoreren.

Reactie gemeente

De gevraagde ontwikkeling is getoetst aan het rijksbeleid, het provinciale beleid, het regionale beleid en het gemeentelijke beleid. Dit is terug te vinden in hoofdstuk 3 van de toelichting bij het (ontwerp) bestemmingsplan. Als de gevraagde ontwikkeling hier niet binnen had gepast, had het college niet ingestemd met het opstarten c.q. in procedure brengen van de planologische maatregel.

Het (ontwerp)bestemmingsplan is ook zeker niet geschreven naar de door initiatiefnemers voorgenomen bebouwing. Het college heeft namelijk op 25 juni 2013 aangegeven dat zij medewerking wil verlenen aan de planontwikkeling op de hoek Lagekerk/Martinetstraat/Burgemeester van Beekstraat. In oktober 2013 zijn de plannen gewijzigd, namelijk 1 in plaats van 2 gebouwen en toevoeging van een aantal wooneenheden. Op 15 april 2014 heeft het college aangeven nog steeds positief te staan ten opzichte van de (gewijzigde) plannen. De aanvraag omgevingsvergunning voor deze bebouwing is op 31 december 2014 ingediend. Dit is dus nadat al was besloten om hiervoor een procedure tot herziening van het bestemmingsplan op te starten.

e. Het plangebied grenst aan de Burgemeester van Beekstraat en de Martinetstraat

Door de hoogte van de bouwplannen worden de hiërarchische verhoudingen in de Burgemeester van Beekstraat onacceptabel verstoord. Hierdoor wordt de aard van de bebouwing in deze straat weggedrukt. De indiener verwijst hierbij naar de bouwstijl van de zes vooroorlogse gemeentelijke monumentale

woonhuizen die in deze straat staan. De meeste overige panden stammen uit de jaren ’50 en zijn dermate sober en beperkt van omvang, dat ze passen in het straatbeeld.

De geplande bebouwing past qua massa en bouwstijl niet bij de bestaande architectonische eigenschappen van de bestaande gemeentelijke monumenten. Op grond van de welstandsnota (waarin de Burgemeester van Beekstraat staat vermeld als historisch lint in het centrumgebied) moet nieuwe bebouwing in deze straat zowel qua omvang als bouwstijl aansluiten op de bestaande bebouwing en specifiek op de aanwezige monumentale panden.

Reactie gemeente

- Het nieuwbouwplan is stedenbouwkundig akkoord

Uiterlijk is altijd subjectief. Bij het voorbereiden is de nodige kennis over de relevante feiten en de af te wegen belangen verzameld. Ook zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Deze zijn verwoord in de toelichting bij het bestemmingsplan. In de toelichting is daarmee het verplichte planologisch onderzoek weergegeven. Hiermee is voldaan aan artikel 3:2 Awb juncto artikel 3.1.6, eerste lid, sub d, van het Bro.

Daarbij is ook rekening gehouden met de directe omgeving van het plan en de verbinding met deze omgeving. Het plan voldoet aan de stedenbouwkundige uitgangspunten.

De stedenbouwkundige criteria die van toepassing zijn voor deze locatie, zijn overgenomen uit de “Notitie randvoorwaarden en voorbehouden voor planontwikkeling in het gebied Lage Kerk - Stationsstraat te Deurne”, uit 2007. Kort gezegd is hierin als hoofdlijn het volgende neergelegd:

“Deze zone is van essentieel belang voor de belevingswaarde van het centrum Deurne. Daarom is voor deze zone ook een samenhangend vernieuwingsplan nodig (…)
Langs de centrumring moet een wand ontstaan met de uitstraling van het centrum, maar met een relatieve ingetogenheid, zodat geen concurrentie ontstaat met het belangrijkste knooppunt centrum-centrumring ter plaatse van het plein (Wolfsberg).
De historische lintstructuur van de Martinetstraat en de Burg. van Beekstraat moet (daarbij) behouden en versterkt worden.”

Het stedelijk accent van de hoeksituatie is hier gewenst en passend. De hoeksituatie vormt in massa en positie een acceptabele en goed uitgewerkte overgang naar de woningen in de westwand van de Burgemeester van Beekstraat. In deze westwand is de nieuwe hoeksituatie zelfs het verst terug gelegen, doordat deze hoek inspringt.
Ook heeft het hoekelement een vergelijkbare frontbreedte met de meeste bestaande panden in deze wand. Het gedeelte van het bouwplan aan de Burgemeester van Beekstraat bestaat uit een kopgevel van circa 7,50 meter breed. Dit deel heeft 3 bouw- /woonlagen over 2 volwaardige verdiepingen, waarvan de 2e verdieping in de kap is opgenomen. Twee Slaapkamers zijn nog opgenomen in de nok, over de halve breedte van deze kopgevel. Deze behoren bij de wooneenheid op de 2e verdieping.

Alleen de met ongeveer 40º afgeschuinde hoeklijn, hoek Martinetstraat / Lagekerk, heeft als accent 4 bouwlagen met 3 verdiepingen. Verdieping 2 en 3 zijn in de kap opgenomen.

Het plan representeert eigentijdse architectuur. Ook houdt het plan rekening met, en anticipeert op de bestaande kwaliteiten, hoogten, situering en massavorming van de meeste panden in de Burgemeester van Beekstraat.

De aard van de bebouwing van de Burgemeester van Beekstraat wordt niet – zoals gesteld – "weggedrukt":

a) het gedeelte van de nieuwe bebouwing gelegen aan de Burgemeester van Beekstraat bestaat uit een kopgevel van circa 7,50 breed. Dit past bij de bestaande frondbreedtes van het grootste deel van de bestaande panden in deze straat;
b) Er bestaat voldoende afstand / vrije ruimte tot de 1e naastgelegen woning aan nummer 16, namelijk circa 12,50 meter. Dit is de grootste tussenliggende open ruimte in de Burgemeester van Beekstraat;
c) de kopgevel ligt ook ruim achter de voorgevel van nummer 16. De afstand van de voorgevel van nummer 16 tot aan de voorperceelgrens bedraagt ongeveer 4,50 meter. De afstand van de nieuwe kopgevel tot aan de voorperceelgrens bedraagt circa 5,50 meter. Dit is hiermee ook de verst terug gelegen bebouwing in deze straat. De meeste woningen in de Burgemeester van Beekstraat liggen direct aan de straat, in de voorgevelrooilijn en/of op de eigendomsgrens;
d) de van toepassing zijnde categorie uit de welstandsnota "Dorpsinbreidingen" kent geen eis dat nieuwe bebouwing moet aansluiten "specifiek op de aanwezige monumentale panden". Deze categorie geeft wel aan dat bij de aansluitingen op de historische linten de nieuwbouw een goede overgang moet creëren naar de bestaande bebouwingkarakteristiek. De nieuwbouw voldoet hieraan.

- Verhouding nieuwbouwplan met bestaande monumenten in Burgemeester van Beekstraat

Van de 13 woningen in de Burgemeester van Beekstraat zijn 6 woningen vooroorlogs, waaronder 3 gemeentelijke monumenten (nummers 5, 7 en 9). Met uitzondering van deze 3 panden, en de nummers 12 en 14, past de nieuwbouw bij het beeld in de Burgemeester van Beekstraat. De planontwikkeling is bovendien niet gelegen in de Burgemeester van Beekstraat. De nieuwbouw valt binnen de welstandscategorie 'Dorpsinbreidingen'. Hierdoor is de eigentijdse architectuur passend. Historiserende architectuur, exclusief refererend aan- en volgend de 'architectonische eigenschappen' van de 3 gemeentelijke monumenten, is niet passend en daardoor ook niet gewenst.

- Toetsing nieuwbouwplan door de welstandscommissie

Het plan is ook voorgelegd aan de welstandscommissie. Zij is akkoord met het nieuwbouwplan.

Het plan ligt op grond van de Welstandsnota overigens niet in de categorie "Historische Linten", maar geheel in Categorie 2 "Dorpsinbreidingen". De categorie "Dorpsinbreidingen" kent geen eis dat nieuwe bebouwing moet aansluiten "specifiek op de aanwezige monumentale panden".

f. Het ontbreken van een totaal structuurvisie op de gewenste bebouwing langs de gehele Lagekerk

De gemeente heeft geen totale stedenbouwkundige visie vastgesteld voor de stedelijke ring. Ondanks dat dit wel is toegezegd naar aanleiding van een burgerinitiatief. Realisering van de geplande bebouwing kan conflicteren met de te ontwikkelen stedenbouwkundige visie van en voor de gehele Lagekerk.

Reactie gemeente

Zoals hierboven onder punt e al is aangegeven, is het plan getoetst aan de op dit moment geldende stedenbouwkundige visie.

Op 4 mei 2014 is inderdaad schriftelijk een burgerinitiatief ingediend. Hiermee werd onder meer een kwaliteitsimpuls beoogd voor de openbare ruimte van de Lagekerk en omgeving. Namens het college zijn diverse gesprekken gevoerd met de 'kartrekker' van dit burgerinitiatief.

Het college heeft in haar brief van 17 december 2014 (verzonden op 18 december) gereageerd op het burgerinitiatief. Voor de beoogde kwaliteitsimpuls heeft het college in die brief het burgerinitiatief in de gelegenheid gesteld om de ideeën en voorstellen over de herinrichting van dit gebied verder uit te werken, en dit aan ons als gemeente te laten weten. Als de plannen door de gemeente haalbaar en uitvoerbaar worden geacht, is voor de uit voering van deze plannen ook een geldbedrag (gemeentelijke bijdrage) beschikbaar gesteld. Besloten is namelijk, om de werkzaamheden aan de riolering in de Lagekerk gewijzigd uit te voeren ten opzichte van het ontwerp. Op die manier konden wij als gemeente maximaal rekening houden en meedenken met het burgerinitiatief. Dit betekende ook een verminderde investering. Dit restantbedrag is beschikbaar gesteld om mee te kunnen werken aan plannen vanuit het burgerinitiatief.

Hiermee hebben wij als gemeente beoogd, om de burgers maximale mogelijkheden te bieden om mee te denken aan de gewenste inrichting van hun eigen woongebied. Wij hebben echter nooit een verdere uitwerking ontvangen vanuit het burgerinitiatief.

g. Mogelijk gemaakte bouwhoogte van 4 bouwlagen

Op de hoek Burgemeester van Beekstraat / Martinetstraat / Lagekerk laat het ontwerp bestemmingsplan 4 bouwlagen toe. De indiener vraagt zich af waar deze bouwhoogte vandaan komt, en heeft bezwaren tegen de hoge invulling op die locatie.

Reactie gemeente

De nieuwbouw bevat aan de zijde van de Burgemeester van Beekstraat (kopgevel) 3 verdiepingen. Deze verdiepingen zijn verdeeld over 4 bouwlagen, zijnde begane grond, 1ste, 2de en 3de verdieping. De 2de en 3de verdieping zijn rechtstreeks opgenomen in de schuine kap.

Zoals hierboven al is aangegeven, hebben wij als gemeente beoordeeld of de geplande bebouwing past binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten, ook in relatie tot de directe omgeving. De goothoogte en nokhoogte zijn hetzelfde als- of gelijkwaardig aan de meest dominante bestaande panden, namelijk de nummers 12 en 14.

h. De uitrit van het eigen parkeerterrein

De parkeerplaats achter de geplande nieuwbouw wordt ontsloten op de hoek van de Martinetstraat en de Burgemeester van Beekstraat. Deze inrit zal het karakter krijgen van een zijstraat, en niet van een individuele inrit zoals in (de rest van) de Martinetstraat en de Burgemeester van Beekstraat. Dit past qua aard niet bij de omgeving en is verkeerstechnisch geen veilige oplossing.

Het is beter om de ontsluiting op de Lagekerk te laten plaatsvinden, bij

voorkeur door dit te combineren met de bestaande uitrit van de Jumbo.

Reactie gemeente
De parkeersituatie en de ontsluiting/uitrit vanaf de parkeerplaatsen achter de nieuwbouw is beoordeeld door de verkeersdeskundige en is ook voorgelegd aan de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost. Deze situatie is akkoord bevonden.

Uit het oogpunt van verkeersveiligheid heeft ontsluiting op de Burgemeester van Beekstraat (een doodlopende woonstraat) de voorkeur boven ontsluiting op de Lagekerk (een weg met een drukke verkeersfunctie).

Het perceel van de Jumbo is geen gemeentelijk eigendom. Wij staan als gemeente buiten eventuele privaatrechtelijke afspraken tussen 2 (of meerdere) grondeigenaren. Wij beoordelen als gemeente het plan zoals dat aan ons wordt voorgelegd. Dit is verkeerskundig en parkeertechnisch beoordeeld en akkoord bevonden.

Op dit moment is overigens ook al sprake van een ontsluiting/uitrit op de Burgemeester van Beekstraat op (nagenoeg) dezelfde situering.

i. Infiltratie hemelwater
De parkeerplaatsen worden uitgevoerd met graskeien. Dit is geen werkende oplossing voor het afvoeren van regenwater op eigen terrein. Bij onjuist onderhoud kan dit extra wateroverlast voor de buurt veroorzaken, en verspreiding van onkruid en ongedierte.

Reactie gemeente
Het gemeentelijk hemelwaterbeleid staat beschreven in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2017. Uitgangspunt is dat perceeleigenaren zelf verantwoordelijk zijn voor de opvang van hemelwater op het eigen terrein. De wijze van uitvoering is in principe aan de aanvrager.

Door de genoemde wijze van uitvoering wordt de totale verharde oppervlakte op de betrokken percelen minder als in de bestaande situatie. Dit komt ten goede aan de infiltratie van regenwater ten opzichte van de bestaande situatie. Uit de HNO-tool komt dan ook naar voren dat de berekende infiltratie- of waterbergingsbehoefte 0 m^3 is.

Op grond van het beleid van het Waterschap Aa en Maas wordt er dan ook geen verplichting gesteld om te voorzien in een nieuwe infiltratie- of waterbergingsvoorziening. Het ontwerpbestemmingsplan (de waterparagraaf) is akkoord bevonden door het Waterschap en door ons als gemeente.

Op grond van het actuele gemeentelijke beleid moet wel 50 mm waterberging worden gerealiseerd. Dit ongeacht of er een toename of afname van verhard oppervlak is. Hieraan wordt in het kader van de gevraagde omgevingsvergunning voldaan, door toch een extra waterberging op het perceel te realiseren. Er worden dus extra maatregelen getroffen die de infiltratie of berging van hemelwater op eigen terrein verhogen. Dit zal sowieso een positief effect hebben op mogelijke wateroverlast. Daardoor wordt wateroverlast namelijk zo veel mogelijk beperkt of zelfs helemaal voorkomen.

j. Aard en type te bouwen woningen
Het eenzijdige goedkope woningaanbod past niet bij de huidige en door de gemeente gewenste bewonerssamenstelling van de buurt.

Reactie gemeente

Het plan past, gezien het type woningen en het feit dat de woningen in de goedkope (koop)sector vallen, binnen de gemeentelijke structuurvisie en de Woonvisie. Er is juist behoefte aan woningen met als doelgroep starters / 1- en 2-persoonshuishouden. Voor deze doelgroep is een woningvraag geconstateerd, waaraan deze ontwikkeling voldoet. Omdat de plannen voor woningbouw op deze locatie al langer bekend waren, is deze ontwikkeling ook opgenomen in de Woonvisie: deze locatie wordt hierin benoemd als één van de specifieke locaties waar woningbouw kan plaatsvinden. Dit staat ook op pagina 20-24 van de toelichting bij het (ontwerp) bestemmingsplan.

k. Gemeenschappelijke milieuvoorzieningen

In het ontwerp bestemmingsplan is geen voorziening en/of oplossing voorgeschreven voor de verzameling en opslag van huisafval. De buurt is geen voorstander van een centrale voorziening op de hoek Lagekerk / Martinetstraat / Burgemeester van Beekstraat, vanwege de uitstraling en gevolgen die dat zal hebben op deze woonstraten. Er moet gegarandeerd kunnen worden dat het geplande complex niet een bron van ongedierte gaat vormen.

Reactie gemeente

Dit aspect kan niet worden meegenomen in de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan. Dit is namelijk geen ruimtelijke overweging, maar valt onder burenrecht (Burgerlijk Wetboek).

Desondanks het volgende. Het ophalen van de vuilniszakken of -bakken gebeurt op de reguliere wijze en tijdstippen die gelden binnen Deurne. De gebruikte inzamelmiddelen hangen af van de grootte van het bouwproject en het type van de wooneenheden.
Inmiddels overleg opgestart tussen initiatiefnemers en omwonenden, om dit zo goed mogelijk op te lossen. Zie hiervoor hoofdstuk 3 'Aanvullende communicatie'.

2.2 Zienswijze 5

In deze zienswijze wordt een aanvulling gegeven op het in paragraaf 2.1 onder de letter "c" behandelde punt. Daarop wordt hieronder ingegaan.

c. Het ontbreken van voorschriften voor goothoogte en kappen

In aanvulling op hetgeen onder de letter "c" van paragraaf 2.1 over dit punt is geschreven, geeft de indiener aan dat ook aan de zijde van de Burgemeester van Beekstraat een muur ontstaat van ten minste 10 meter hoog, zo niet hoger. Deze staat volledig in het zicht van het verlatende verkeer uit de Burgemeester van Beekstraat.

Reactie gemeente

Er komt géén muur aan de Burgemeester van Beekstraat. Dit is ook nooit een optie geweest. Het enige wat aan de Burgemeester van Beekstraat wordt gebouwd is een eind- /kopgevel van circa 7,50 meter breed.
Wat betreft schaal, breedte /maatvoering en massa is dit afgestemd op en passend bij de bestaande panden in de Burgemeester van Beekstraat.
Tussen het pand nummer 16 en deze kopgevel van de nieuwbouw ligt ongeveer 12,50 meter open en gedeeltelijk groene ruimte.

Juist om het beeld aan de Lagekerk te verzachten, is de bebouwing aan de zijde van de Lagekerk van verschillende elementen voorzien. Met een

onderbreking in de vorm van een 'tussenelement'. Hierdoor wordt voorkomen dat er voor het oog een lange wand of muur ontstaat.

Conclusie
Deze aanvulling geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan op dit punt.

2.3 Zienswijze 7, zienswijze 8 en zienswijze 11

De indieners hebben nog een extra punt, in aanvulling op de in paragraaf 2.1 behandelde punten:

I. **Aantasting van de privacy door inkijk**

De indiener is bezorgd dat de privacy van de naastgelegen bewoners ernstig wordt geschaad, door de te hanteren bouwhoogte en de onmiddellijk achter hun perceel te realiseren (eigen) parkeerplaats. De indiener geeft aan dat inkijk in de tuinen en het leven van omwonenden zeer wel mogelijk is, zeker omdat de huidige begroeiing geheel moet wijken. De geplande bebouwing staat ook redelijk dicht bij de bestaande omliggende bebouwing. De indiener vindt een goede privacy gevende erf afscheiding zeer gewenst, om te voorkomen dat er vanaf de parkeerplaats inkijk in de tuinen van de huidige bewoners mogelijk is. Een heg of anderszins open structuur is hiervoor niet geschikt.

Reactie gemeente

Beoordeeld is of als gevolg van het (ontwerp)bestemmingsplan 'Lagekerk, Deurne' sprake is van een dusdanige aantasting van het woon- en leefklimaat van indiener, dat niet (meer) gesproken kan worden van 'een goede ruimtelijke ordening'. Hierover het volgende.

Het plangebied is gelegen in bebouwd gebied en maakt onderdeel uit van het centrum van Deurne. Aan de achterkant van het pand komen galerijen en het trappenhuis. Om de privacy van de achtergelegen percelen zoveel mogelijk te waarborgen, komen daar geen balkons. Aan de achterkant zitten hoofdzakelijk slaapkamers.

De voorkant en kopgevel van het pand zijn gericht naar de wegzijde. Van daaruit is er dus geen sprake van een directe inkijk op de omliggende percelen.

Dat met de bouw ter plaatse de privacy vermindert, is niet uit te sluiten. Gelet hierop, en bovenstaande in aanmerking genomen, is echter geen sprake van een zodanig ernstige aantasting van de privacy dat hierdoor sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.

Inmiddels is overleg opgestart tussen initiatiefnemers en de bewoners van de percelen die direct aansluiten op de percelen waarop de ontwikkeling (nieuwbouw) is gepland. Er is vertrouwen dat dit onderling opgelost kan worden. Zie hiervoor hoofdstuk 3 'Aanvullende communicatie'.

Conclusie
Dit extra punt geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.4 Zienswijze 9

Algemeen: ontvankelijkheid
De zienswijze en de aanvulling hierop zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en daarom ontvankelijk.

Inmiddels is de indiener van deze zienswijze overleden. Hieronder wordt wel inhoudelijk ingegaan op de door de indiener aangehaalde punten.

Samenvatting zienswijze en reactie gemeente
De indiener haalt kort de volgende 2 punten aan, die al eerder zijn behandeld:
- vuilverwerking --> zie de reactie in paragraaf 2.1, onder punt "k";
- straatbeeld --> zie de reacties in paragraaf 2.1 onder punt "c" en punt "e".

Hieronder staan de punten die verder nog in de zienswijze naar voren worden gebracht, en die nog niet eerder ter sprake zijn gekomen, met de reactie van de gemeente:

m. Woongenot

Het is voor de indiener niet duidelijk wat het effect zal zijn van de geplande bouw ten aanzien van schaduwwerking en zon op zijn perceel.

Verder vraagt de indiener zich af, of er vanuit de achterzijde van het nieuwbouwplan zicht zal zijn op zijn perceel (privacy). Zijn er alleen galerijen aan de achterzijde, waar alleen over gelopen zal worden om bij de voordeur te komen? Of zijn er ook balkons, waar mensen een kopje koffie drinken met uitzicht op de woning van de indiener?

Enkele parkeerplaatsen grenzen rechtstreeks aan het perceel van de indiener. De indiener vraagt zich af of daar nog iets van een groenstrook tussen komt. Indiener heeft nu uitzicht op beplanting met vogels en eekhoorntjes. De indiener vindt maatregelen met betrekking tot groenvoorzieningen erg belangrijk, omdat dit het woongenot van de indiener kan beïnvloeden.

Ook vraagt de indiener zich af of sprake zal zijn van overlast van het parkeerterrein (verkeersbewegingen, op- en afrijden, parkeeroverlast). Hierbij is ook de vraag gesteld, of de parkeerplaatsen alleen door de bewoners zullen worden gebruikt, in verband met het aantal verkeersbewegingen.

Reactie gemeente
Schaduwwerking
voor schaduwwerking geldt dat geen sprake mag zijn van een dusdanige aantasting van het woon- en leefklimaat, dat niet (meer) gesproken kan worden van 'een goede ruimtelijke ordening'. Om dit goed inzichtelijk te maken is een bezonningstudie bijgevoegd (**bijlage 2**). Hierin is het verschil inzichtelijk gemaakt tussen de huidige situatie en de plansituatie (de geplande nieuwbouw). De conclusie is:

Samenvatting – conclusie:
Door de nieuwe ontwikkeling zal, in verband met de laagstaande zon, in de ochtend van december de achtergevel en tuin van de woning no. 14 en 16 in de schaduw van de nieuwbouw vallen.
In de middag en voor de overige woningen zal de invloed ten opzichte van de bestaande situatie dan beperkt zijn. In het najaar en in de winter (maart, september) zal er in de tuin van woning no. 16 gedurende de ochtend schaduwinvloed zijn. Na het middaguur zal de schaduw ten gevolge van de nieuwe ontwikkeling niet toenemen.
In het voorjaar en in de zomerperiode (april t/m augustus) zal er gezien de opgenomen afstand tot de perceelgrens geen invloed zijn op de schaduwwerking en het zonlicht op het direct belendend perceel van woning no. 16.

Privacy
Aan de achterkant van het pand komen galerijen en het trappenhuis, geen balkons. Aan de achterkant zitten hoofdzakelijk slaapkamers, met uitzondering van één van de twee wooneenheden in de kopgevel: daar zit de woonkamer op de 2e verdieping, aan de achterkant van het geplande gebouw. En aan de achterzijde zitten ook 2 studio's (gecombineerde woon- en slaapkamer) in de kopgevel, op de begane grond en op de 1e verdieping.

De parkeerplaatsen zijn bedoeld voor de bewoners van de nieuw te bouwen woningen. Er wordt dus alleen op- en afgereden door bewoners zelf.

Als bijlage is de situatietekening opgenomen (**bijlage 3**). Dit geeft een beeld van de beplanting die blijft en wordt toegevoegd of verbeterd (voorkant).

n. Beeld achterzijde nieuwbouw en hoogte

De indiener zou graag een beter beeld krijgen van de achterkant, waar de indiener tegenaan zal kijken. Ook is het indiener niet helemaal duidelijk hoe hoog de geplande bouw is in verhouding tot de bestaande bouw (dus hoeveel hoger wordt de nieuwbouw feitelijk ten opzichte van wat er nu al staat).

Reactie gemeente

Initiatiefnemer heeft een schets in kleur laten opstellen van het beeld aan de achterkant van de geplande nieuwbouw. Deze schets is als bijlage bij deze nota gevoegd (**bijlage 4**). Bovendien is deze schets ook aan de indiener gestuurd.
Voor wat betreft het verschil in hoogte geplande nieuwbouw en bestaande bouw: in het rapport over schaduwwerking (bijlage 2) staan een aantal verhelderende plaatjes. Hierop wordt de verhouding hoogte nieuw en bestaand duidelijk weergegeven.

o. Waardedaling eigen woning

De geplande bouw kan mogelijk zorgen voor waardedaling van het huis van de indiener.

Reactie gemeente

Voor dit soort schade is een aparte procedure beschikbaar, de zogenaamde 'planschadeprocedure'. Dat staat los van de bestemmingsplanprocedure.

Wat de waarde van de woning van indiener betreft, bestaat geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn, dat hieraan een groter gewicht moet worden toegekend dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn. Mocht er sprake zijn van waardevermindering, dan staat de mogelijkheid open om een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. Dit betreft een aparte procedure. Eventueel toe te kennen planschadeclaims worden verhaald op de initiatiefnemer.

p. Mogelijke overlast tijdens bouwwerkzaamheden

Tijdens de bouwwerkzaamheden kan tijdelijk sprake zijn van overlast. De indiener wil graag weten wanneer de bouw zal plaatsvinden.

Reactie gemeente

Er kan inderdaad sprake zijn van overlast tijdens de bouwwerkzaamheden. Maar dit is een tijdelijke situatie. Nadat het bestemmingsplan en de nog te verlenen omgevingsvergunning voor de nieuwbouw onherroepelijk zijn, kan

initiatiefnemer starten met de bouw. Initiatiefnemer zal dan naar verwachting ook zo snel mogelijk beginnen met de bouw.

Overigens is dit geen overweging die kan worden meegenomen in een bestemmingsplanprocedure.

q. Doelgroep en verdeling wooneenheden

De indiener wil graag weten wat voor soort bewoners in de woningen komen te wonen (doelgroep)? En wat de verdeling van de woningen wordt, met name wat er aan de achterkant komt, aan de zijde van het perceel van de indiener.

Reactie gemeente

De woningen worden opgericht in de goedkope (koop- of huur)sector. De doelgroep is met name starters / 1- en 2-persoonshuishoudens. Natuurlijk is dit geen garantie dat er daadwerkelijk ook alleen starters / 1- en 2-persoonshuishoudens zullen komen te wonen. Dat hangt van het aanbod af.
Voor de verdeling van de wooneenheden zijn op 5 januari 2016 plattegronden aan de indiener gestuurd. Verder wordt ook verwezen naar de beantwoording onder punt "l".

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.5 Zienswijze 10

Algemeen: ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en daarom ontvankelijk. De indiener geeft aan de zienswijze namens het burgerinitiatief in te dienen. De brief is wel alleen door de indiener ondertekend. Bij de brief ontbreken statuten of machtigingen van de overige leden of participanten in dit burgerinitiatief. De indiener is gevraagd dit alsnog te overleggen. Dit ook in verband met eventuele verdere rechtsmogelijkheden (beroep).

De indiener van de zienswijze heeft niet aangetoond dat het burgerinitiatief een rechtspersoon is. Ook heeft de indiener geen machtigingen overlegd van degene namens wie de indiener de zienswijze zou hebben ingediend.

Omdat een zienswijze door eenieder kan worden ingediend, gaat de gemeente wel inhoudelijk in op de punten uit deze zienswijze. Voor de zienswijzeprocedure in het kader van een herziening van het bestemmingsplan geldt het belanghebbende criterium niet.

Samenvatting zienswijze en reactie gemeente

Hieronder staan de punten die in de zienswijze naar voren worden gebracht, met de reactie van de gemeente:

r. Een integrale visie ontbreekt

De indiener geeft aan dat wij als gemeente geen integrale visie hebben vastgesteld op bebouwing, verkeerstromen en aankleding op dit deel van de centrumring. Ondanks dat dit wel is toegezegd naar aanleiding van het in april 2014 ingediende burgerinitiatief.
Door nu toch medewerking te verlenen aan dit (ontwerp) bestemmingsplan, wordt het gepresenteerde bouwplan bij uitvoering de architectonische en stedenbouwkundige norm. Dit legt een hypotheek op toekomstige bebouwing.

De indiener vraagt zich af, waarom er hier geen randvoorwaarden worden

gehanteerd voor stedenbouwkundige visie, architectuur en beeldkwaliteit.

Reactie gemeente

Op dit moment is er wel degelijk sprake van een visie op dit gebied. Deze visie is met name neergelegd in de volgende documenten:
- bestemmingsplan "Deurne Centrum";
- de "Notitie randvoorwaarden en voorbehouden voor planontwikkeling in het gebied Lage Kerk - Stationsstraat te Deurne";
- de welstandsnota.

Zoals hierboven in paragraaf 2.1 onder "f" al is aangegeven, hebben wij als gemeente nu juist het burgerinitiatief in de gelegenheid gesteld om hun ideeën en voorstellen over de herinrichting van dit gebied verder uit te werken (brief van 17 december 2014, verzonden op 18 december). Hiervoor is ook een geldbedrag beschikbaar gesteld.
De bedoeling hiervan was, om de omwonenden maximaal de mogelijkheid te bieden om mee te denken en te participeren in de gewenste inrichting van hun eigen woongebied.
Dat is beter als het eenzijdig opleggen van herziene of nieuwe uitgangspunten / randvoorwaarden voor de inrichting van een bepaald gebied. Degenen die in een bepaald gebied wonen, weten zelf immers het beste wat zij een goede impuls vinden voor hun woongebied.

Omdat er geen verdere uitwerking is ingediend door het burgerinitiatief, is het plan getoetst aan de hiervoor genoemde uitgangspunten / randvoorwaarden. Het plan voldoet daaraan.

s. Passend binnen omgeving?

Gezien van de Wolfsberg tot aan Villa Rozenberg, vormt de geplande nieuwbouw een uitzondering. Zonder een goed onderbouwde visie is niet te beoordelen of dit een wenselijke uitzondering is.

Reactie gemeente

Er is geen sprake van een "uitzondering". De begeleidende nieuwbouw aan de centrumring Lagekerk is hier passend en beantwoordt aan de visie, voorschriften, randvoorwaarden, uitgangspunten, onderbouwing, kwaliteitseisen en criteria uit:
- de vastgestelde "Notitie randvoorwaarden en voorbehouden voor planontwikkeling in het gebied Lagekerk – Stationsstraat te Deurne", uit 2007;
- het vastgestelde bestemmingsplan "Deurne Centrum";
- de vastgestelde welstandsnota van de gemeente Deurne.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.6 Zienswijze 12

Algemeen: ontvankelijkheid
De zienswijze is buiten de daarvoor gestelde termijn ontvangen. Bovendien is de zienswijze per mail ingediend. De gemeente Deurne heeft de digitale weg *niet* opengesteld voor het indienen van een zienswijze. Dit betekent, dat een zienswijze niet per mail kan worden ingediend. Omdat de mail reeds buiten de termijn is ontvangen, is herstel hiervan niet meer mogelijk.

Omdat deze zienswijze buiten de termijn is ontvangen, wordt bij de besluitvorming door de gemeente niet ingegaan op deze zienswijze.

Overigens is deze zienswijze inhoudelijk exact hetzelfde als zienswijze nummer 10. De gemeente gaat in het kader van zienswijze nummer 10 wel inhoudelijk in op de naar voren gebrachte punten.

2.7 Overige punten n.a.v. hoorcommissie

Op 4 februari 2016 hebben de indieners van zienswijzen de mogelijkheid gekregen om hun zienswijzen mondeling toe te lichten bij de Hoorcommissie Ruimtelijke Plannen. Daarvan hebben de meeste indieners gebruik gemaakt. Het verslag van deze hoorcommissie is als **bijlage 1** bij deze nota gevoegd.

Tijdens de hoorzitting werden de volgende zorgen door de indieners van zienswijzen nog eens extra benadrukt:

1. **Angst voor parkeeroverlast in Burgemeester van Beekstraat**

   De indieners denken dat de extra parkeerplaatsen aan de overkant van de Lagekerk niet zullen worden gebruikt. Men moet om het talud heen rijden om de parkeerplaatsen aan de overkant te bereiken. De indieners denken dat er dan toch gebruik zal worden gemaakt van de dichterbij gelegen parkeerplaatsen in de Burgemeester van Beekstraat.

   Reactie gemeente

   De parkeerplaatsen in de Burgemeester van Beekstraat zijn openbare parkeerplaatsen. Bovendien is dit een betaald parkeren zone. Men mag daar gewoon (tegen betaling) parkeren. Maar: als er aan de overzijde van de straat gratis parkeergelegenheid is, is het onwaarschijnlijk dat de bewoners van de nieuwbouw betaald zullen gaan parkeren.

   Het bouwplan voldoet aan de Nota parkeernormen door middel van de parkeergelegenheid achter de bebouwing en het dubbelgebruik op de percelen L4915 en L4916.

2. **Inkijk vanuit de parkeerplaats op aangrenzende percelen**

   De parkeerplaats achter de nieuwbouw grenst direct aan de tuinen van nummers 16, 14 en 12.

   Reactie gemeente

   Initiatiefnemers zullen in gezamenlijk overleg met de bewoners van de percelen die direct aansluiten op de percelen waarop de ontwikkeling (nieuwbouw) is gepland, een afrastering plaatsen om de inkijk in de achtertuinen bij deze woningen te beperken of weg te halen. Er is vertrouwen dat dit onderling opgelost kan worden. Zie hiervoor hoofdstuk 3 ‘Aanvullende communicatie’.

   Conclusie

   De mondelinge toelichting door indiener(s) van zienswijzen bij de hoorcommissie, geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Aanvullende communicatie

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is wethouder Verhees in gesprek gegaan met zowel de initiatiefnemers als met een delegatie van de indieners van zienswijzen (afzonderlijk).

Uit deze gesprekken kwam naar voren dat er een behoorlijk verschil zit in de beleving van de mate van communicatie vanuit initiatiefnemers naar omwonenden. Dit na de inloopavond over de geplande woningbouw, die in september 2014 in het gemeentehuis heeft plaats gevonden.

De wet schrijft de momenten en wijze van communicatie voor bij bestemmingsplanprocedures. Hieraan is voldaan. Ook is op verzoek van de gemeente een informatieavond gehouden. Aanvullende communicatie is de verantwoordelijkheid van initiatiefnemers. Zij willen iets realiseren.

Initiatiefnemers hebben aangegeven dat zij op informele momenten met een aantal individuele omwonenden hebben gecommuniceerd. Ook is aangegeven dat zij altijd open hebben gestaan voor communicatie.

Het College van B&W hecht echter veel belang aan communicatie. Daarom heeft zij richting initiatiefnemers en richting de omwonenden aangegeven, dat het bestemmingsplan pas ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt voorgelegd als dit is verbeterd. Op 4 april 2016 hebben initiatiefnemers daarom met (een afvaardiging van) de indieners van zienswijzen gesproken. Dit gesprek is door initiatiefnemers en de indieners van zienswijze als constructief ervaren. Vervolgens heeft wethouder Verhees zowel de initiatiefnemers als de indieners van zienswijzen (afzonderlijk) uitgenodigd voor een overleg.

Initiatiefnemers hebben op een aantal praktische punten (onder meer inzameling huisvuil en infiltratie hemelwater) in overleg met de indieners van zienswijzen en de gemeente een oplossing gevonden. Op het punt van inkijk / privacy is er vertrouwen dat initiatiefnemers en de betrokken omwonenden hier in goed overleg een oplossing voor kunnen vinden.

Over de visie van de indieners van zienswijzen over de passendheid van de nieuwbouw past binnen de bestaande omgeving zijn aanvullende vragen gesteld. Deze zijn beantwoord. Zie hiervoor de brief van 26 april 2016 van wethouder Verhees aan één van de indieners (geanonimiseerd), **bijlage 6**. En de beantwoording van vragen die zijn gesteld tijdens en naar aanleiding van het overleg tussen wethouder Verhees en omwonenden op 23 mei 2016, eveneens geanonimiseerd en bijgevoegd als **bijlage 7**.

Nota van wijzigingen

<table>
<tr><th colspan="2">Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen</th></tr>
<tr><td>Parkeren</td><td>Zowel in de regels (artikel 6.2) als in de toelichting (pagina 10) wordt verwerkt dat voldaan moet worden aan het huidige parkeerbeleid, de ‘Nota parkeernormen 2013’.
Rekening houdend met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 11 oktober 2017 dient initiatiefnemer voor 37 woningen op eigen terrein 45 parkeerplaatsen te realiseren. Dit aantal komt als volgt tot stand.
<table>
<tr><td>Categorie</td><td>Aantal woningen</td><td>Parkeernorm</td><td>Aantal parkeerplaatsen</td></tr>
<tr><td>1; koopwoning; etage; goedkoop</td><td>21</td><td>1,3 pp/w</td><td>27,3 pp</td></tr>
<tr><td>4; huurwoning; etage; midden/ goedkoop</td><td>16</td><td>1,1 pp/w</td><td>17,6</td></tr>
<tr><td>Totaal</td><td>37</td><td></td><td>44,9 pp</td></tr>
</table>
Op grond van het geldende parkeerbeleid, de Nota parkeernormen 2013, leidt dit tot een totaal aantal benodigde parkeerplaatsen van 44,9, oftewel afgerond 45. Van dit aantal zal initiatiefnemer 17 parkeerplaatsen ondergronds en 28 parkeerplaatsen bovengronds realiseren.</td></tr>
<tr><td>Goot- en nokhoogte</td><td>Conform de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 11 oktober 2017 dient de verplichting voor een maximale goot- en bouwhoogte in het bestemmingsplan, op de verbeelding en in de regels, te worden verankerd.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Ambtshalve wijzigingen</td></tr>
<tr><td>Beroep aan huis, 3.4.1 sub b en artikel 3.5.1</td><td>Vanwege de omvang van de te realiseren appartementen, circa 50 m2, is een oppervlakte voor een beroep aan huis van 30m2 en middels omgevingsvergunning uit te breiden naar maximaal 45m2 teveel. Vandaar dat deze regel gewijzigd moet worden in:
3.4.1 sub b: ‘de omvang van de activiteit niet meer bedraagt dan 25% van het vloeroppervlak’
3.5.1: ‘met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.4.1 onder b tot maximaal 30%’</td></tr>
<tr><td>Internetwinkel, artikel 3.5.2 sub h</td><td>Vanwege de omvang van de te realiseren appartementen, circa 50 m2, is een oppervlakte voor een internetwinkel van maximaal 30m2 teveel. Vandaar dat deze regel gewijzigd moet worden in:
‘de omvang van de activiteiten mag niet meer dan 25% van het</td></tr>
</table>

	vloeroppervlak bedragen.
Artikel 7.2	Vanwege de geringe oppervlakte van de appartementen speelt deze bepaling geen rol.