

# Nota van zienswijze en wijziging Bestemmingsplan "Hoofdstraat 93-95 en Het Hofke"

status: vastgesteld  
datum: 11-10-2016

gemeente Deurne



## Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	
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 gemeente .....	4
2.3	Conclusie .....	6

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Procedure

Vanaf 10 juni 2016 tot en met 21 juli 2016 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Hoofdstraat 93-95 en Het Hofke', met de bijbehorende stukken ter inzage gelegen (NL.IMRO.0762.BP201504-B001). Tijdens de termijn van terinzagelegging kon *iedereen* een zienswijze indienen over het ontwerpbestemmingsplan.

### 1.2 Zienswijzen

Er is 1 zienswijze ontvangen:

	<i>Adres</i>	<i>Datum van binnenkomst</i>
1	Hoofdstraat 89	15 juli 2016

#### *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 de Nota van zienswijze (verder: Nota) is de zienswijze samengevat weergegeven. Verder is in deze Nota een reactie gegeven op de ingebrachte zienswijze. De samenvattingen 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      Samenvatting zienswijze

1. **De voorgevelrooilijn ligt te dicht op de Hoofdstraat in vergelijking met omliggende woningen**

De voorgevels van de geplande woningen direct aan de Hoofdstraat hebben een te kleine afstand (3,27 meter) tot de Hoofdstraat. De huidige woning aan de Hoofdstraat 93-95 ligt verder van de Hoofdstraat (circa 9 meter), net als de meeste naastgelegen hoofdgebouwen. De eigen woning heeft een afstand van 6,9 meter tot de Hoofdstraat.

Daardoor is onze woning veel minder zichtbaar en herkenbaar vanuit de rijrichting Deurne en levert het een onveilige verkeerssituatie op bij het achteruit de weg opdraaien. Wij hebben een bus van 5,30 meter lengte.

Verzocht wordt een rooilijnafstand tussen de 6,9 en 9 meter te hanteren.

2. **De afstand tot de zijdelingse perceelgrens moet minimaal 3 meter zijn**

Voor halfvrijstaande en geschakelde hoofdgebouwen in dit gebied geldt dat de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder dan 3 meter mag bedragen. De zijdelingse aanbouw behoort tot het hoofdgebouw. Door de zijdelingse aanbouw lijkt die afstand niet gehaald te worden. Dit gaat ten koste van onze uitzicht op de Hoofdstraat, onze privacy (inkijk vanuit de nieuwe woning) en kan sneller tot brandoverslag leiden.

### 2.2      Reactie gemeente

1. Beoordeeld is of als gevolg van het (ontwerp)bestemmingsplan sprake is van een dusdanige aantasting van uw woon- en leefklimaat, dat niet (meer) gesproken kan worden van 'een goede ruimtelijke ordening'. Dit mede op basis van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State. Hierover het volgende.

In het (ontwerp)bestemmingsplan zijn de (maximale) stedenbouwkundige uitgangspunten vastgelegd. Zo bepaalt het bestemmingsplan, dat de afstand van een hoofdgebouw tot de perceelgrens langs de openbare weg niet minder mag bedragen dan 2,5 meter en niet meer dan 7 meter (artikel 3.2.2, onder c van de planregels). Daarnaast mag alleen gebouwd worden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' (artikel 3.2.2, onder a van de planregels). De afstand van dit bouwvlak tot de (perceelgrens van de) Hoofdstraat bedraagt inderdaad circa 3,27 meter. Dit is dus de minimale afstand.

De in de Hoofdstraat aanwezige voorgevelafstanden tot de voorste perceelgrenzen zijn erg uiteenlopend. Vanaf ongeveer 1 meter /2,50 meter /3 meter tot circa 9 meter (dit betreft dan voornamelijk vrijstaande bebouwing op ruime(re) percelen).

In dit geval gaat het om een inbreidings-/woongebied(je) met eenzijdige bebouwing aan een woonstraat(je). De bouwmassa en –hoogten zijn bescheiden. Hierdoor is het ruimtelijk en stedenbouwkundig wenselijk dat het woongebiedje zicht niet 'verstopt', maar zich juist ruimer naar/aan de Hoofdstraat presenteert. Hiermee wordt stedenbouwkundig een verantwoorde in-

vulling en uiting gegeven aan herstel en versterking van het ter plaatse aanwezige bebouwingslint, alsmede de woon- en omgevingskwaliteit. Dit geldt in het algemeen in de Hoofdstraat en in het bijzonder op deze ontwikkellocatie.

Ook leidt het verkeerskundig niet tot een onveilige situatie. Bij verkeersproblematiek wordt in het algemeen nog wel eens de term 'oprijzicht' gebruikt. Oprijzicht duidt de ideale afstand aan, waarbij stilstaand of nagenoeg stilstaand verkeer 5 meter voor een kruispunt de kruisende weg kan overzien. Deze afstand is nodig om het kruispunt onder ideale omstandigheden op te rijden of over te steken, zonder het verkeer op de kruisende weg te hinderen.

In dit geval is geen sprake van een kruispunt, maar van een bestaande in-/uitrit op de bestaande Hoofdstraat. Desondanks het volgende.

Zelfs als de 'eisen' voor een kruispunt worden toegepast op deze in-/uitritsituatie, dan is voldoende ruimte en zicht aanwezig: De stoep is ter plaatse circa 2 meter breed. De afstand van 3,27 meter (afstand van de perceelgrens tot het bouwvlak) hierbij opgeteld, is de afstand minimaal 5 meter. Bovendien is de Hoofdstraat gecategoriseerd als een zogenoemde 'gebiedsontsluitingsweg', met een maximum snelheid van 30 km/uur. Onderdeel van het plan is ook de realisatie van een zogenoemd 'plateau' ter hoogte van de nieuw te realiseren zijstraat. Dit heeft vanuit beide richtingen een snelheid remmend effect.

De voorgevelrooilijn leidt daarom niet tot een onaanvaardbare verkeersonveilige situatie voor de uitrit van de woning aan de Hoofdstraat 89.

De in het bestemmingsplan 'Hoofdstraat 93-95 en Het Hofke' opgenomen voorgevelafstand is daarom ruimtelijk en stedenbouwkundig acceptabel. Er is geen sprake van een dusdanige aantasting van uw woon- en leefklimaat, dat niet (meer) gesproken kan worden van 'een goede ruimtelijke ordening'.

2. In de bouwregels van het ontwerpbestemmingsplan is bepaald, dat de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens aan één zijde niet minder dan 3 meter mag bedragen (artikel 3.2.2, onder d van de planregels). De door u verzochte minimale afstand van 3 meter is dus nu al in de bouwregels van het (ontwerp)bestemmingsplan "Hoofdstraat 93-95 en Het Hofke" geborgd.

Bij de uitwerking van het uiteindelijke bouwplan moet uitgegaan worden van deze bepaling, waarin de minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelgrens is geborgd. Of aan deze bepaling uit het bestemmingsplan wordt voldaan, wordt getoetst als de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (voorheen: bouwvergunning) is aangevraagd. Pas dan is immers duidelijk hoe het definitieve bouwplan er uit ziet (zoals door initiatiefnemer wordt ingediend). Op grond van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt dan getoetst of voldaan wordt aan de regels van het bestemmingsplan.

Aanvullend merken wij het volgende op.

In artikel 3.3, onder b van de regels van het ontwerpbestemmingsplan is wel een afwijkmogelijkheid opgenomen. Dit artikel bepaalt, dat burgemeester en wethouders onder voorwaarden *kunnen* besluiten van die minimale afstandseis af te wijken. Dit mits het in het plan beoog-

de stedenbouwkundig beeld niet wordt geschaad en voorzien kan blijven worden in voldoende parkeercapaciteit. Deze afwijkingsmogelijkheid is vooral opgenomen voor de woning op de hoek van de Hoofdstraat en de nieuw te realiseren woonstraat. Bij een verdere uitwerking is het namelijk niet uitgesloten, dat het stedenbouwkundig wenselijk is om de zijgevel van die woning in lijn met de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woningen in de nieuw te realiseren woonstraat te bouwen.

Om u echter meer zekerheid en duidelijkheid te geven wordt deze in het bestemmingsplan opgenomen algemene afwijkingsmogelijkheid (artikel 3.3, onder b van de ontwerpregels) verwijderd. En alleen voor genoemde woning op de hoek van de Hoofdstraat en de nieuwe woonstraat wordt een uitzondering gemaakt, door uitsluitend daar een minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens van 2,5 meter (in plaats van 3 meter) toe te staan.

### **2.3 Conclusie**

Uw zienswijze geeft aanleiding tot het doorvoeren van een aanpassing in het bestemmingsplan, zoals aangegeven in de Nota van wijzigingen.

# Nota van wijziging Bestemmingsplan "Hoofdstraat 93-95 en Het Hofke"

gemeente Deurne

Wijziging(en)		
Nr.	Omschrijving wijziging:	Toelichting wijziging:
1	<p>De in artikel 3.3, onder b van de regels van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen afwijkingsmogelijkheid met betrekking tot de afstand tot de zijdelingse perceelgrens wordt verwijderd.</p> <p>Uitsluitend voor genoemde woning op de hoek van de Hoofdstraat en de nieuwe woonstraat wordt in de bouwregels verduidelijkt dat een (afwijkende) afstand tot de zijdelingse perceelgrens van niet minder dan 2,5 meter (in plaats van 3 meter) is toegestaan, al dan niet in combinatie met een specifieke aanduiding op de verbeelding.</p>	<p>Deze aanpassing leidt tot meer duidelijkheid en voor indieners tot meer rechtszekerheid.</p>