

Nota van zienswijze en ambtshalve
wijzigingen
Bestemmingsplan
'Eendracht 5, Deurne'

status: definitief
datum: 14 september 2021

(NL.IMRO.0762.BP202001.C001)



(bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1	Procedure.....	2
1.2	Zienswijzen.....	2
1.3	Leeswijzer.....	2

Hoofdstuk 2 Ingediende zienswijzen 3

2.1	Samenvatting zienswijzen Deltasingel 18, Deurne en Eendracht 3, Deurne	3
2.2	Reactie.....	3
2.2	Reactie.....	7
2.3	Conclusie op de ingediende zienswijze	12
2.4	Ambtshalve wijzigingen.....	5

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Procedure

Vanaf 29 januari 2021 tot 11 maart 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Eendracht 5, Deurne', met de bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging kon iedereen een zienswijze indienen over het ontwerpbestemmingsplan.

1.2 Zienswijzen

Er zijn 4 zienswijzen ontvangen:

	Adres:	Datum van binnenkomst:
	Deltasingel 18, Deurne	10 maart 2021
	Eendracht 3, Deurne	10 maart 2021
	Zeilbergsestraat 61, Deurne	9 maart 2021
	Zeilbergsestraat 55, 55a, 57, 59, 61, 61a, 63, 63a, Deurne	9 maart 2021

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn en daarom ontvankelijk.

Hoorcommissie Ruimtelijke Plannen

Bij publicatie van het ontwerpbestemmingsplan is indiener in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting te geven. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

1.3 Leeswijzer

In deze 'Nota van zienswijzen' (verder: Nota) zijn de zienswijzen samengevat weergegeven. Verder is in deze Nota een reactie gegeven op de ingebrachte zienswijzen. De samenvatting van de zienswijzen heeft overigens 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.

Hoofdstuk 2 Ingediende zienswijzen

2.1 Samenvatting zienswijzen Deltasingel 18, Deurne en Eendracht 3, Deurne

1. De gronden zijn bedoeld als herplantingszone. Vergroening tussen wijken is zwaarwegender dan de realisatie van huizen;
2. De impact van het plan op de buurt is zodanig dat een zorgvuldige afweging van verschillende belangen moet plaatsvinden alvorens het plan in procedure kan worden gebracht;
3. De bouwhoogte van 5 meter is te hoog voor eenlaagse woningen. Reclamanten willen hebben vastgelegd dat geen verdere ophoging van de woningen kan plaatsvinden in de toekomst om negatieve effecten op de privacy te voorkomen;
4. Reclamanten willen in het bestemmingsplan een achterontsluiting van hun woning laten opnemen om het perceel aan de achterzijde toegankelijk te maken voor werk(voer)tuigen, auto of aanhanger;

2.2 Reactie

Ad. 1. Vergroening tussen wijken is zwaarwegender dan realisatie van huizen

In voorliggend bestemmingsplan heeft een integrale belangenafweging plaatsgevonden. Uit deze belangenafweging blijkt dat de woningen passend zijn in de omgeving. In onderhavig geval is sprake van een ‘inbreidingslocatie’ binnen het bestaand stedelijk gebied. De realisatie van woningen binnen bestaand stedelijk gebied sluit aan bij de doelstellingen en het principe van ‘duurzame verstedelijking’ die de provincie Noord-Brabant heeft geformuleerd in haar Omgevingsvisie en in de Interim Omgevingsverordening.

Daarnaast is de ontwikkeling ook passend binnen de doelstellingen en uitgangspunten van de “Structuurvisie Deurne” en de “Woonvisie gemeente Deurne 2019 – 2040”. In beide beleidsstukken wordt ruimte geboden aan de realisatie van kleinschalige inbreidingen binnen bestaand stedelijk gebied. Voor inbreidingslocaties binnen bestaand stedelijk gebied geldt in de Woonvisie een ‘ja, mits’ houding. Mits voldaan wordt aan enkele vooraf gestelde voorwaarden kan medewerking worden verleend aan de realisatie van woningen. Het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden en realisatie van woningen op deze inbreidingslocatie is dan ook ruimtelijk en stedenbouwkundig acceptabel.

Er is ook in Deurne een grote behoefte aan nieuwe woningen. Een van de categorieën woningen waar een tekort aan is betreft seniorenwoningen. Het is dan ook een doelstelling om binnen bestaand stedelijk gebied de ruimtelijke kwaliteit te verhogen en zoveel mogelijk te voorzien in de woningbehoefte. Onderhavig planvoornemen voorziet in het invullen van deze woningbehoefte binnen bestaand stedelijk gebied.

Het plangebied is daarnaast particulier eigendom en wordt al geruime tijd gebruikt als weide. Om deze reden is het niet voorstelbaar dat de gronden in de toekomst zullen worden ingezet voor vergroening van de omgeving. Ook zijn geen concrete plannen bekend of voorgelegd waarin een vergroening van het plangebied is gepresenteerd. Binnen het plangebied wordt tij-

dens de uitvoering aandacht besteed aan het ontwerp en de aankleding waaronder ook de aanplant van groen.

Deze zienswijze geeft dan ook geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad. 2 Zorgvuldige afweging van belangen

In elke ruimtelijke procedure dient te worden aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een acceptabel woon- en leefklimaat. Of sprake is van een goede ruimtelijke ordening hangt af van een zorgvuldige afweging van verschillende belangen. In dit bestemmingsplan is uitgebreid aandacht besteed aan verschillende milieu-, ruimtelijke en stedenbouwkundige aspecten. Daarnaast heeft een toetsing plaatsgevonden of het planvoornemen voldoet aan relevant Rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid.

Deze integrale afweging heeft geleid tot de conclusie dat het planvoornemen milieukundig, ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar is. De voorgenomen plannen passen binnen de daarvoor gestelde kaders en op basis van deze beoordeling is geconcludeerd dat geen sprake is van onevenredige hinder voor de omgeving of dat belangen van derden onevenredig worden geschaad. Er heeft dan ook geen zorgvuldige afweging van belangen plaatsgevonden.

Deze zienswijze leidt dan ook niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 3. Bouwhoogte

De maximale bouwhoogte van de woningen in het bestemmingsplan bedraagt 5 meter en is als zodanig vastgelegd in de regels. Het klopt dat in de algemene afwijkingsbevoegdheden van het bestemmingsplan tevens een mogelijkheid is opgenomen om maximaal 10% af te wijken van de opgenomen bouw- en of goothoogtes mits wordt voldaan aan vooraf gestelde voorwaarden. Dit betekent dat bij gebruikmaking van deze afwijkingsbevoegdheid een maximale bouwhoogte van 5,50 meter mogelijk zou zijn. Om gebruik te kunnen maken van deze afwijkingsbevoegdheid dient door de initiatiefnemer en/of bewoner een verzoek te worden ingediend. Bij de behandeling van dergelijke verzoeken wordt te allen tijde een afweging gemaakt of het verzoek redelijk en noodzakelijk is. Daarnaast vindt tevens een integrale belangenafweging plaats waarbij ook de belangen van reclamanten worden meegenomen. Gebruik maken van deze algemene afwijkingsbevoegdheid is dan ook geen 'recht' maar is een bevoegdheid die wordt toegepast na een zorgvuldige afweging van nut, noodzaak en verschillende belangen.

Een hoogte van 5,50 meter is te laag om een gebouw met twee bouwlagen te realiseren dat voldoet aan alle vereisten van het bouwbesluit. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan enkel in de realisatie van 3 levensloopbestendige nultredenwoningen.

Desalniettemin zijn de bezwaren van reclamanten begrijpelijk. Over dit punt heeft overleg tussen initiatiefnemers, reclamanten en gemeente plaatsgevonden. Om reclamanten meer inzicht te bieden in de voorgenomen bouwplannen en bijbehorende bouwhoogtes zijn aanzichtsteke-

ningen van de voor- en achtergevels opgenomen in bijlage 3 van de regels.

Om onduidelijkheden weg te nemen en tegemoet te komen aan de door reclamanten kenbaar gemaakte bezwaren is besloten de regeling in het bestemmingsplan aan te passen en aan te scherpen. De levensloopbestendige woningen dienen te worden gebouwd met een lessenaarsdak. De kaprichting is vooraf bepaald en opgenomen in een separate bijlage bij de regels. In artikel 3.2.2 lid b is een nieuwe regeling opgenomen die eisen stelt aan de kapinrichting van de woningen. Het lessenaarsdak in combinatie met een maximale bouwhoogte van 5,00 – 5,50 meter maakt het functioneel kunnen gebruiken van een tweede bouwlaag in de woningen onmogelijk. Op deze wijze is uitgesloten dat een tweede bouwlaag op de woningen kan worden gebouwd.

Daarnaast zijn separaat met de initiatiefnemer/ontwikkelaar afspraken gemaakt met bezwaarmakers dat eventuele dakramen in de hogere delen van de woningen voorzien worden van melkglas. Deze ramen worden geplaatst om meer lichtinval te creëren in de woningen. Door het plaatsen van melkglas wordt voorkomen dat door deze ramen de privacy van omwonenden aan wordt getast.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het planvoornemen:

- a. Aan de regels wordt in artikel 3.2.2 lid b de volgende regel toegevoegd: *‘Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - lessenaarsdak’ dient de kaprichting te worden gerealiseerd, zoals weergegeven in Bijlage 3 Kaprichting nieuwbouw 3 levensloopbestendige woningen Eendracht Deurne’;*
- b. Bijlage 3 ‘Kaprichting nieuwbouw 3 levensloopbestendige woningen Eendracht Deurne’ is toegevoegd aan de regels.

Ad 4. Achterontsluiting

Door reclamanten is de wens uitgesproken een achterontsluiting van hun perceel te realiseren binnen het plangebied. De achterontsluiting zou moeten worden meegenomen in het huidige bestemmingsplan, danwel zou namens reclamanten een separate procedure moeten worden opgestart om deze achterontsluiting mogelijk te maken.

De realisatie van een achterontsluiting, waarvan niet geheel duidelijk is waarvoor deze gebruikt gaat worden, valt niet binnen het plangebied. Daarnaast heeft de achterontsluiting geen onderdeel gevormd van de besluitvorming om medewerking te verlenen aan het principeverzoek. Ook is niet eerder op enige andere wijze kenbaar gemaakt dat de wens van een achterontsluiting bestaat. De achterontsluiting is dan ook geen onderdeel geweest van de procedure noch had geanticipeerd kunnen worden op deze wens van reclamanten.

De ontsluitingsstructuur die wordt aangelegd binnen het plangebied is enkel gedimensioneerd op de verkeersbewegingen van de drie nieuwe woningen. Daarnaast is het noodzakelijk dat in het openbare gebied nog enkele andere elementen als parkeerplekken, waterberging en groen worden aangelegd. In die zin lijkt er binnen de beperkte ruimte binnen het plangebied dan ook

geen ruimte te zijn voor achterontsluitingen van omliggende percelen.

De ontsluiting van het perceel van reclamanten vindt daarbij plaats via de Deltasingel. Deze ontsluiting is goed zoals ook door reclamanten zelf is aangegeven in de zienswijze. Op dit moment is er dan ook geen aanleiding om te denken dat een achterontsluiting noodzakelijk zou zijn. Daarnaast betreft een achterontsluiting die aansluiting moet vinden op de infrastructuur binnen het plangebied één van de uitvoeringsaspecten. Het uitvoeringsaspect, evenals de precieze inrichting van de openbare ruimte maken geen onderdeel uit van de besluitvorming. In die zin heeft dit punt dan ook geen betrekking op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan.

Indien reclamanten een achterontsluiting wensen te realiseren kan daarvoor een separaat verzoek worden ingediend.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Samenvatting zienswijze Zeilbergsestraat 61, Deurne

1. Het is voor reclamanten niet duidelijk hoe om wordt gegaan met de afvoer van hemelwater van de nieuwe woningen. Het plangebied, inclusief het perceel van reclamanten ligt laag, in de herfst en winter zijn er in de huidige situatie al problemen met wateroverlast. Voorkomen moet worden dat nog meer problemen ontstaan als gevolg van wateroverlast;
2. Het is op de tekening niet duidelijk of de woningen op de perceelsgrens worden gebouwd en hoe eventuele afscheidingen tussen de nieuwe woningen en de woning van reclamanten er uit komt te zien;
3. Het is voor reclamanten niet duidelijk of door het planvoornemen hun privacy wordt aangetast;
4. De bouwhoogte van 5 meter is te hoog voor eenlaagse woningen. En kunnen de bouwplannen nadat het bestemmingsplan is vastgesteld zo worden aangepast dat de bouw van nog hogere woningen is toegestaan?;

2.2 Reactie

Ad. 1. Afvoer hemelwater

In het bestemmingsplan is in paragraaf 4.7 van de toelichting uitgebreid beschreven hoe in het plan rekening is gehouden met het aspect 'waterhuishouding'. De nieuwe woningen, inclusief de nieuwe verhardingen, worden niet aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel om zo overbelasting van het rioolstelsel te voorkomen.

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt het uitgangspunt gehanteerd dat het hemelwater zoveel mogelijk wordt opgevangen op eigen perceel en ter plekke weer infiltreert in de bodem. Door schoon hemelwater gescheiden te houden van het vuilwater wordt niet alleen het riool ontlast maar wordt verdere verdroging plaatselijk zoveel mogelijk voorkomen.

De wijze waarop het hemelwater wordt opgevangen en wordt geïnfiltreerd in de bodem is nog niet bekend en wordt tijdens de uitvoering van de verschillende werkzaamheden bepaald. In deze fase van de ontwikkeling hoeft nog niet exact te worden vastgelegd waar en hoe deze voorzieningen gerealiseerd worden. Wel staat vast dat een minimale bergingscapaciteit van 60 mm per m² verharding noodzakelijk is. In het bestemmingsplan is omschreven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de doelstellingen en uitgangspunten met betrekking tot de opvang van hemelwater. Het belangrijkste is dat als gevolg van deze ontwikkeling geen extra water-overlast mag ontstaan voor omliggende percelen. Dit uitgangspunt is dan ook de basis van de watertoets in het bestemmingsplan en is ook basis voor het ontwerp van de infiltratievoorzieningen in de uitvoeringsfase. In de uitvoeringsfase dient dan ook aandacht te worden besteed aan de wijze waarop met de opvang en infiltratie van hemelwater wordt omgegaan.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het planvoornemen.

Ad 2. Situering woningen en erfafscheidingen

De gevel van de meest noordelijke woning wordt gesitueerd op 1 meter van de perceelsgrens van het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Deurne, sectie L, nummer 2083. Dit blijkt ook uit de bijgevoegde tekeningen in bijlage 2 van de toelichting. In bijlage 2 van het ontwerp bestemmingsplan is de situatie niet correct weergegeven. Bijlage 2 is dan aangepast en de woning is op 1 meter van de perceelsgrens ingetekend.

Tussen de woning en het perceel kan een erfafscheiding worden geplaatst die voor beide eigenaren de privacy garandeert.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het planvoornemen:

- a. Bijlage 2 is aangepast. Op deze situatietekening is de noordelijke woning op een afstand van 1 meter van de perceelsgrens ingetekend.

Ad 3. Mogelijke aantasting privacy

Reclamanten maken zich zorgen over hun privacy nu een nieuwe woning op 1 meter van de perceelsgrens van hun perceel wordt geplaatst. Door het plaatsen van ramen in deze gevel kan de privacy van reclamanten mogelijk worden aangetast.

In artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek is echter geregeld dat het verboden is om binnen twee meter vanaf de erfgrans ramen en/of vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben als deze ramen of werken direct uitzicht geven op het naburig erf. Tussen de twee percelen wordt daarnaast een erfafscheiding geplaatst. Hierdoor is er vanuit de woning geen direct zicht op het naburige erf en lijkt artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek geen belemmering te zijn. Uit dezelfde tekeningen in bijlage 2 van de toelichting blijkt tevens dat aan de zijde van perceel 2083 in de gevel van de woning geen ramen of vensters worden geplaatst. Aantasting van de privacy van reclamanten is dan ook niet aan de orde.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 4. Bouwhoogte woningen

De maximale bouwhoogte van de woningen in het bestemmingsplan bedraagt 5 meter en is als zodanig vastgelegd in de regels. Het klopt dat in de algemene afwijkingsbevoegdheden van het bestemmingsplan tevens een mogelijkheid is opgenomen om maximaal 10% af te wijken van de opgenomen bouw- en of goothoogtes mits wordt voldaan aan vooraf gestelde voorwaarden. Dit betekent dat bij gebruikmaking van deze afwijkingsbevoegdheid een maximale bouwhoogte van 5,50 meter mogelijk zou zijn. Om gebruik te kunnen maken van deze afwijkingsbevoegdheid dient door de initiatiefnemer en/of bewoner een verzoek te worden ingediend. Bij de behandeling van dergelijke verzoeken wordt te allen tijde een afweging gemaakt of het verzoek redelijk en noodzakelijk is. Daarnaast vindt tevens een integrale belangenafweging plaats waarbij ook de belangen van reclamanten worden meegenomen. Gebruik kunnen maken van deze algemene afwijkingsbevoegdheid is dan ook geen 'recht' maar is een bevoegdheid die wordt toegepast na een zorgvuldige afweging van nut, noodzaak en verschillende belangen.

Een hoogte van 5,50 meter is te laag om een gebouw met twee bouwlagen te realiseren dat voldoet aan alle vereisten van het bouwbesluit. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan enkel in de realisatie van 3 levensloopbestendige nultredenwoningen.

Desalniettemin zijn de bezwaren van reclamanten begrijpelijk. Over dit punt heeft (overigens met meerdere reclamanten) overleg tussen initiatiefnemers, reclamanten en gemeente plaatsgevonden. Om reclamanten meer inzicht te bieden in de voorgenomen bouwplannen en bijbehorende bouwhoogtes zijn aanzichtstekeningen van de voor- en achtergevels opgenomen in bijlage 3 van de regels.

Om onduidelijkheden weg te nemen en tegenmoet te komen aan de door reclamanten kenbaar gemaakte bezwaren is besloten de regeling in het bestemmingsplan aan te passen en aan te

scherpen. De garages van levensloopbestendige woningen dienen te worden gebouwd met een lessenaarsdak. De kapinrichting is vooraf bepaald en opgenomen in een separate bijlage bij de regels. In artikel 3.2.2 lid b is een nieuwe regeling opgenomen die eisen stelt aan de kapinrichting van de woningen. Het lessenaarsdak in combinatie met een maximale bouwhoogte van 5,00 meter maakt het functioneel kunnen gebruiken van een tweede bouwlaag in de woningen onmogelijk. Op deze wijze is uitgesloten dat een tweede bouwlaag op de woningen kan worden gebouwd.

Daarnaast zijn separaat met de initiatiefnemer/ontwikkelaar afspraken gemaakt met omwonenden dat eventuele dakramen in de hogere delen van de woningen voorzien worden van melkglas. Deze ramen worden geplaatst om meer lichtinval te creëren in de woningen. Door het plaatsen van melkglas wordt voorkomen dat door deze ramen de privacy van omwonenden aan wordt getast.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het planvoornemen:

- a. Aan de regels wordt is in artikel 3.2.2 lid b de volgende regel toegevoegd: *'Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - lessenaarsdak' dient de kapinrichting te worden gerealiseerd, zoals weergegeven in Bijlage 3 Kapinrichting nieuwbouw 3 levensloopbestendige woningen Eendracht Deurne';'*
- b. Bijlage 3 'Kapinrichting nieuwbouw 3 levensloopbestendige woningen Eendracht Deurne' is toegevoegd aan de regels.

2.2 Samenvatting zienswijze Zeilbergsestraat 55, 55a, 57, 59, 61, 61a, 63, 63a, Deurne

1. De bouwhoogte van 5 meter is te hoog voor eenlaagse woningen. Zo kan deze hoogte mogelijk gevolgen hebben voor bezonning op de aangrenzende percelen. Daarnaast maken reclamanten zich door de bouwhoogte zorgen om hun privacy;
2. Reclamanten willen inzicht in de hoogte van het peil van het perceel waarop de nieuwe woningen worden gerealiseerd. Ze maken zich enerzijds zorgen om mogelijke wateroverlast als gevolg van afstromend hemelwater. Tevens maken reclamanten zich zorgen om hun privacy als het perceel aanzienlijk hoger komt te liggen dan de percelen van reclamanten;
3. Reclamanten vinden dat het plangebied erg dicht bebouwd wordt. Dit heeft mogelijk gevolgen voor hun woonbeleving en de waarde van hun woningen. Daarnaast vragen reclamanten zich af of voldoende rekening is gehouden met brandveiligheid en vluchtwegen nu de nieuwe woningen zo dicht op hun percelen worden gebouwd;
4. De slaapkamers van de nieuw woningen worden volgens reclamanten dicht op de percelen 1601, 2701 en 7183 gebouwd. Indien ramen worden geplaatst in de slaapkamers heeft dit mogelijk gevolgen voor de privacy van reclamanten. Daarnaast verzoeken reclamanten om de slaapkamers in een andere ruimte in de woning te plaatsen. Vanwege de leeftijdsverschillen tussen de bewoners van de nieuwe woningen en reclamanten kunnen leefritmes verschillen waardoor nieuwe bewoners mogelijk overlast kunnen ervaren van dagelijkse activiteiten van reclamanten.

Ad 1. Bouwhoogtes nieuwe woningen

De maximale bouwhoogte van de woningen in het bestemmingsplan bedraagt 5 meter en is als zodanig vastgelegd in de regels. Het klopt dat in de algemene afwijkingsbevoegdheden van het bestemmingsplan tevens een mogelijkheid is opgenomen om maximaal 10% af te wijken van de opgenomen bouw- en of goothoogtes mits wordt voldaan aan vooraf gestelde voorwaarden. Dit betekent dat bij gebruikmaking van deze afwijkingsbevoegdheid een maximale bouwhoogte van 5,50 meter mogelijk zou zijn. Om gebruik te kunnen maken van deze afwijkingsbevoegdheid dient door de initiatiefnemer en/of bewoner een verzoek te worden ingediend. Bij de behandeling van dergelijke verzoeken wordt te allen tijde een afweging gemaakt of het verzoek redelijk en noodzakelijk is. Daarnaast vindt tevens een integrale belangenafweging plaats waarbij ook de belangen van reclamanten worden meegenomen. Gebruik kunnen maken van deze algemene afwijkingsbevoegdheid is dan ook geen 'recht' maar is een bevoegdheid die wordt toegepast na een zorgvuldige afweging van nut, noodzaak en verschillende belangen.

In bijlage 3 van het vastgesteld bestemmingsplan zijn aanzichttekeningen van de voor- en achtergevel van de woning opgenomen. Op deze tekeningen is goed te zien dat de hogere delen van de woningen enkel de garages betreffen. Deze hogere delen zijn beperkt in omvang en hebben dan ook een minimale impact op de bezonning van omliggende percelen.

Gedurende het vroege voorjaar en het late najaar is er sprake van een laaghangende zon. Tijdens deze periodes kunnen nieuwe gebouwen het meeste invloed hebben op de bezonning van omliggende percelen. Gezien de oriëntatie van de woningen en de ligging van het plangebied wordt echter weinig extra schaduwwerking op de percelen van reclamanten verwacht. Het betreft in dit geval enkel éénlaagswoningen met een verbijzondering in de vorm van een lessenaarsdak op de garages. De bouwhoogtes van de woningen is echter aanzienlijk lager dan die van omliggende woningen. Gezien de beperkte afstand tot deze al bestaande woningen en het grote verschil in bouwhoogtes zullen de nieuwe woningen zeer beperkte impact hebben op de bezonning van percelen van reclamanten.

Reclamanten maken zich tevens zorgen om hun privacy nu de bouwhoogte van de woningen 5 meter mag bedragen. Om onduidelijkheden weg te nemen en tegenmoet te komen aan de door reclamanten kenbaar gemaakte bezwaren is besloten de regeling in het bestemmingsplan aan te passen en aan te scherpen. De levensloopbestendige woningen dienen te worden gebouwd met een lessenaarsdak. De kapinrichting is vooraf bepaald en opgenomen in een separate bijlage bij de regels. In artikel 3.2.2 lid b is een nieuwe regeling opgenomen die eisen stelt aan de kapinrichting van de woningen. Het lessenaarsdak maakt het functioneel kunnen gebruiken van een tweede bouwlaag in de woningen onmogelijk. Op deze wijze is uitgesloten dat een tweede bouwlaag op de woningen kan worden gebouwd.

De initiatiefnemer/ontwikkelaar heeft afspraken gemaakt met omwonenden dat eventuele dakramen in de hogere delen van de woningen voorzien worden van melkglas. Deze ramen worden enkel geplaatst om meer lichtinval te creëren in de woningen. Door het plaatsen van melkglas wordt voorkomen dat door deze ramen de privacy van omwonenden aan wordt getast.

Overigens wordt voor de volledigheid nog vermeld dat de in het bestemmingsplan opgenomen bouwregels, waarin ook de bouw- en goothoogtes van de gebouwen zijn opgenomen, niet zomaar kunnen worden gewijzigd.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het planvoornemen:

- a. Aan de regels wordt is in artikel 3.2.2 lid b de volgende regel toegevoegd: *‘Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - lessenaarsdak’ dient de kaprichting te worden gerealiseerd, zoals weergegeven in Bijlage 3 Kaprichting nieuwbouw 3 levensloopbestendige woningen Eendracht Deurne’;*
- b. Bijlage 3 ‘Kaprichting nieuwbouw 3 levensloopbestendige woningen Eendracht Deurne’ is toegevoegd aan de regels.

Ad 2. Peil plangebied en mogelijke wateroverlast

Het bepalen van het peil van het perceel en de nieuwe woningen is een uitvoeringsaspect dat in dit geval niet planologisch-juridisch hoeft te worden geborgd. Desalniettemin is het begrijpelijk dat reclamanten hun zorgen uitten over de uitwerking die een peilverhoging kan hebben voor mogelijke wateroverlast op hun percelen.

Reclamanten maken zich in het bijzonder zorgen om mogelijke wateroverlast die kan optreden als gevolg van een pijlophoging voor de kadastrale percelen 2084, 2143 en 2144. het betreft in dit geval dat percelen die aan de noordzijde van het plangebied grenzen.

In het bestemmingsplan is in paragraaf 4.7 van de toelichting dan ook uitgebreid beschreven hoe in het plan rekening is gehouden met het aspect ‘waterhuishouding’. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt het uitgangspunt gehanteerd dat hemelwater zoveel mogelijk wordt opgevangen op eigen perceel en ter plekke weer infiltreert in de bodem. Door schoon hemelwater gescheiden te houden van het vuilwater wordt niet alleen het riool ontlast maar wordt verdere verdroging plaatselijk zoveel mogelijk voorkomen.

Het Waterschap Aa en Maas hanteert bij nieuwe ontwikkelingen een minimale capaciteit van 60 mm hemelwater per m² verharding die op eigen perceel moet kunnen worden opgevangen en kan infiltreren in de bodem. De wijze waarop het hemelwater wordt opgevangen en wordt geïnfiltreerd in de bodem is nog niet bekend en wordt tijdens de uitvoering van de verschillende werkzaamheden bepaald.

In deze fase van de ontwikkeling hoeft nog niet exact te worden vastgelegd waar en hoe deze voorzieningen gerealiseerd worden. Het belangrijkste aspect is dat als gevolg van deze ontwikkeling geen extra wateroverlast mag ontstaan voor omliggende percelen. Dit is dan ook het primaire punt waarmee de nieuwe waterhuishoudkundige situatie wordt vormgegeven. In de uitvoeringsfase dient dan ook aandacht te worden besteed aan de wijze waarop met de opvang en infiltratie van hemelwater wordt omgegaan.

In overleg met bezwaarmakers heeft initiatiefnemer besloten het peil van de huidige aanwezige garage aan te houden om zo wateroverlast tot een minimum te beperken. Mocht sprake zijn van een peilaanpassing dan dient het ontwerp en de inrichting van de openbare ruimte in het plangebied te allen tijde zo te worden vormgegeven dat geen extra wateroverlast ontstaat op omliggende percelen. op deze wijze is uitgesloten dat extra wateroverlast ontstaat op omliggende percelen van reclamanten.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 Conclusie op de ingediende zienswijze

De ingebrachte zienswijzen leiden gedeeltelijk tot aanpassing van het bestemmingsplan. Zo zijn de regels met betrekking tot de bouwhoogte van hoofdgebouwen in het bestemmingsplan verduidelijkt en verder geconcretiseerd om de privacy van omliggende woningen zoveel mogelijk te beschermen.

Nota van wijzigingen Bestemmingsplan 'Eendracht 5, Deurne'

1.1 Inleiding

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is het bestemmingsplan bij de vaststelling op een aantal punten aangepast. Het betreft in dit geval enkel wijzigingen in de regels naar aanleiding van ingediende zienswijzen van reclamanten. De wijzigingen van het bestemmingsplan worden hieronder weergegeven.

1.2 Ambtshalve wijzigingen

Waar:	Wat:
Regels	In artikel 3.2.2 lid b wordt de volgende regel opgenomen: <i>'Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - lessenaarsdak' dient de kaprichting te worden gerealiseerd, zoals weergegeven in Bijlage 3 Kaprichting nieuwbouw 3 levensloopbestendige woningen Eendracht Deurne';</i> <i>Deze regel wordt gekoppeld aan de toegevoegde 'Bijlage 3 Kaprichting nieuwbouw 3 levensloopbestendige woningen Eendracht Deurne' in de regels.</i> Toelichting: In bijlage 3 is weergegeven op welke wijze de kaprichting gesitueerd en gerealiseerd wordt. De kaprichting in combinatie met de maximale goot- en bouwhoogten zoals opgenomen in de regels van het bestemmingsplan komen tegenmoet aan de wensen van omwonenden met betrekking tot privacy en beperking van schaduwwerking op omliggende percelen.
Regels	Toevoeging bijlage 3 'Bijlage 3 Kaprichting nieuwbouw 3 levensloopbestendige woningen Eendracht Deurne'. Deze bijlage is gekoppeld aan de toegevoegde regel in artikel 3.2.2 lid b. Toelichting Bijlage 3 is gekoppeld aan artikel 3.2.2 lid b van het bestemmingsplan en geven aan op welke wijze de kaprichting van de woningen gesitueerd en gerealiseerd wordt. De combinatie van artikel 3.2.2 lid b, de in de regels opgenomen maximale goot- en bouwhoogten en bijlage 3 maken dat zoveel mogelijk tegenmoet wordt gekomen aan de wensen van omwonenden met betrekking tot privacy en beperking van schaduwwerking op omliggende percelen.
Toelichting	Bijlage 2 is ambtshalve aangepast. Op de eerdere bijlage 2 was de noordelijke levensloopbestendige woning nog ingetekend op de perceelsgrens met het aangrenzende noordelijke perceel. De woning wordt echter op 1 meter afstand van de perceelsgrens gebouwd. De situatietekening in bijlage 2 is aangepast zodat ook op deze tekening de woning op 1 meter

	afstand van de perceelsgrens met het noordelijke perceel is ingetekend.
--	---