

Nota van inspraak en wijzigingen

Beheersverordening Heiakker e.o. - Noordrand

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Procedure

In het kader van de voorbereiding van de beheersverordening Heiakker e.o. – Noordrand heeft de ontwerpbeheersverordening van 18 april tot en met 29 mei 2016 ter inzage gelegen. Het plan was te raadplegen in het gemeentehuis en via de gemeentelijke website. Op 25 april is er ook een informatieavond gehouden in 'Wijkkefee de Kubus', De Meent 3 in Deurne.

In deze 'Nota van inspraak' worden de inspraakreacties samengevat weergegeven. Voor zover ruimtelijk relevant, is in deze nota een reactie gegeven op de ingebrachte inspraakreacties. De samenvattingen van de inspraakreacties hebben overigens slechts tot doel om de leesbaarheid van deze nota te vergroten. Bij de beoordeling van de inspraakreacties zijn de volledige brieven met bijlagen, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend, betrokken. Bij iedere inspraakreactie is aangegeven of deze aanleiding geeft tot het aanpassen van de ontwerpbeheersverordening en welke aanpassing, indien noodzakelijk, wordt doorgevoerd.

1.2 Reacties

Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn er 23 inspraakreacties ingediend. In het kader van de Wet bescherming persoonsgegevens worden in deze nota geen namen van personen genoemd.

Reactie	Behandeling in paragraaf	Naam	Adres	Postcode	Plaats
1	2.1	Stichting 'het Heerlijk Huijs van Doerne'	p/a Burg. van Beekstraat 5	5751 KH	Deurne
2	2.1	Heemkundekring H.N. Ouweling	p/a Stationsstraat 73	5751 HC	Deurne
3	2.2	Bewoner(s) van	Balthasar Coymansstraat 2	5751 MV	Deurne
4	2.2	"	Balthasar Coymansstraat 24	5751 MV	Deurne
5	2.2	"	Gerardus Noutspad 2	5751 MX	Deurne
6	2.2	"	Gerardus Noutspad 6	5751 MX	Deurne
7	2.2	"	Ywan de Molstraat 1	5751 MZ	Deurne
8	2.2	"	Ywan de Molstraat 3	5751 MZ	Deurne
9	2.2	"	Ywan de Molstraat 5	5751 MZ	Deurne
10	2.2	"	Ywan de Molstraat 6	5751 MZ	Deurne
11	2.2	"	Ywan de Molstraat 7	5751 MZ	Deurne
12	2.2	"	Ywan de Molstraat 8	5751 MZ	Deurne
13	2.2	"	Ywan de Molstraat 9	5751 MZ	Deurne
14	2.2	"	Ywan de Molstraat 10	5751 MZ	Deurne
15	2.2	"	Ywan de Molstraat 11	5751 MZ	Deurne
16	2.2	"	Ywan de Molstraat 12	5751 MZ	Deurne
17	2.2	"	Ywan de Molstraat 14	5751 MZ	Deurne
18	2.2	"	Ywan de Molstraat 15	5751 MZ	Deurne
19	2.2	"	Ywan de Molstraat 16	5751 MZ	Deurne
20	2.3	"	Kulertseweg 14	5754 BK	Deurne
21	2.4	"	Kulertseweg 26	5754 BK	Deurne
22	2.4	"	Heideven 47a	5751 NL	Deurne
23	2.5	"	Molenstraat 45	5751 LB	Deurne

Hoofdstuk 2 Inspraaknota

2.1 Inspraakreactie 1 en 2; Gericht op het kasteelcomplex (Groot en Klein Kasteel, kasteeltuin en het koetshuis 'Dinghuis').

Op dit onderwerp zijn 2 inspraakreacties ingediend. Deze reacties omvatten dezelfde onderwerpen en zijn daarom gebundeld.

Samenvatting reactie:

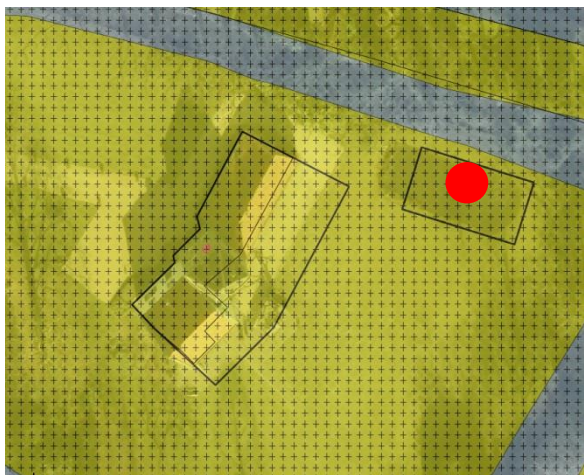
1. Insprekers zijn van mening dat er nieuwe bouw- en ontwikkelingsmogelijkheden zijn opgenomen in de ontwerpbeheersverordening. Deze nieuwe mogelijkheden hebben grote ruimtelijke en beheers-consequenties voor de bestaande situatie. Nieuw beleid hoort niet thuis in een conserverende beheersverordening.
2. Het bouwblok voor het gastenverblijf bij het Klein Kasteel is ongemotiveerd en zonder verdere uitleg opgenomen in de ontwerpbeheersverordening. Ook is er voor het gastenverblijf een omgevingsvergunning aangevraagd. Deze wordt volgens de insprekers met de "kruimelgevallenregeling" verleend. Insprekers zijn van mening dat die regeling hier niet voor bedoeld is.
3. Het bouwblok voor het Klein Kasteel is ongewijzigd gebleven. Echter is de rooilijn aan de achterzijde enkele meters naar achteren verschoven. Dit geeft de mogelijkheid om de bouwmassa te vergroten. Insprekers zijn van mening dat de rooilijnen exact rondom het gebouwen complex moeten liggen en moet aansluiten op de bestaande bouwmassa. En vergroting van het bouwblok is pas mogelijk als studie heeft aangetoond dat het de monumentale status niet aantast.
4. Vanwege de grote historische waarde van het terrein en kasteelgracht ten zuiden van het Klein Kasteel sluit de opgenomen bestemming hier niet op aan. Insprekers zijn van mening dat de kasteelgracht aangeduid moet worden als 'kasteelgracht' en het ingesloten terrein geen algemene groenbestemming moet krijgen maar een meer passende bestemming (in vergelijking met de dierenweide nabij het Groot Kasteel).
5. In het huidige bestemmingsplan is rondom het Groot Kasteel en het 'Dinghuis' een gezamenlijke rooilijn getrokken. In de beheersverordening worden dit bouwblok gesplitst. Insprekers vinden het merkwaardig dat de regels voor de bouwhoogte en dakgoten van de "normale" woonhuizen hierbij van toepassing worden verklaard op het Groot Kasteel. Dit zou op maat aangepast moeten worden.
6. Verder behoudt een groot deel van de oorspronkelijke oppervlakte (gedeelte binnen de grachten m.u.v. de dierenweide) de maatschappelijke bestemming. Dit laatste is volgens insprekers onnodig. Het binnenterrein zou een bestemming als tuin en terrein behorende bij dit kasteelcomplex moeten krijgen, zoals dat ook bij het Klein Kasteel het geval is.
7. Voor het Dinghuis blijkt dat de rooilijn zowel aan de linkerzijde als de rechterzijde een paar meter buiten de huidige gebouwcontouren te liggen, terwijl aan de achterzijde tot bijna in de gracht de diepte van het gebouw vergroot mag worden. Hierdoor lijkt het alsof het pand uitgebreid kan worden zonder ruimtelijke onderzoeken en procedures.

8. Achter de woonbebouwing aan de noordzijde van het Haageind is de woonbestemming ook gelegd over het kadastraal perceel van de kasteeltuin en over de waterlossingssloot. Daarnaast ligt de parkeervoorziening (van o.a. de tennisbanen en kasteeltuin) ook in een woonbestemming. De bestemming moet aangepast worden richting de kasteeltuin en niet verder te leggen dan de kadastrale grens van het perceel van de kasteeltuin. Daarnaast zal de parkeervoorziening als zodanig ook bestemd worden.

Beantwoording door gemeente:

1. De beheersverordening is opgesteld in ruime zin. Dit wil zeggen dat alle bestaande rechten maar ook de vergunde rechten die nog niet gerealiseerd zijn worden opgenomen in de beheersverordening. Voor wat betreft het totale kasteeldomein is er vanuit cultuurhistorie gekeken naar een passende regeling. Met een dergelijke regeling is het behouden van de aanwezige cultuurhistorische waarde mogelijk. Deze sturing is gevonden in het opnemen van een 'aanduiding – behoud en herstel bebouwingsbeeld'. Dat deze regeling mag worden opgenomen is geregeld in artikel 3.38 lid 3 Wet ruimtelijke ordening. Deze regeling zat nog niet in het bestemmingsplan.
2. Voor het realiseren van een gastenverblijf is een omgevingsvergunning aangevraagd. Voor deze vergunning geldt een uitgebreide procedure, gezien de status als rijksmonument. In dit traject moet de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed betrokken worden. Zodoende wordt er weloverwogen gekeken naar de monumentale status en of de nieuwe ontwikkeling hierin past. De gemeente volgt de juiste procedure door gebruik te maken van de "kruimgevallenregeling". Deze regeling is bedoeld voor het afwijken van het bestemmingsplan, geregeld volgens de Wabo en het Besluit omgevingsrecht. Als een bouwplan past binnen deze regeling is het in het kader van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur niet mogelijk om uit te wijken naar een bestemmingsplanprocedure.

Bij het ter inzage leggen van deze ontwerpbeheersverordening was de gemeente in de veronderstelling dat de aangevraagde vergunning verleend zou zijn bij de vaststelling van de beheersverordening. Zoals onder punt 1 vermeld mogen vergunde rechten ook opgenomen worden in een beheersverordening. Nu blijkt dat de vergunning nog niet verleend is zal de vast te stellen beheersverordening aangepast moeten worden. Het bouwblok zal uit de beheersverordening gehaald worden. Dit heeft verder geen gevolgen voor de aangevraagde omgevingsvergunning omdat dit een afzonderlijke procedure is. Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het plan.



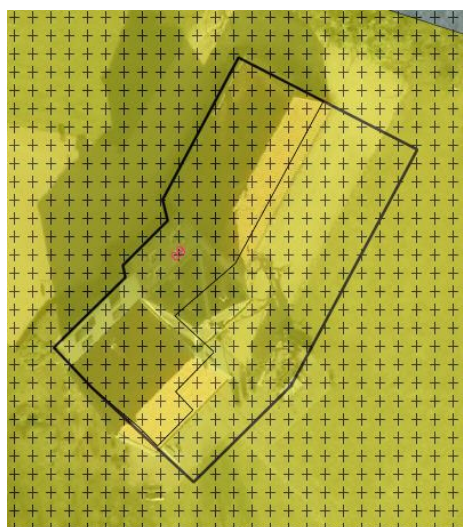
Uitsnede ontwerpbeheersverordening
bouwblok gastenverblijf (rode stip)

3. Het bouwvlak in de ontwerpbeheersverordening komt overeen met het bouwvlak van het geldende bestemmingsplan. Deze is 1 op 1 overgenomen. Doordat het Klein Kasteel is aangewezen als rijksmonument is de monumentale status vastgelegd. Hierdoor is het niet zondermeer mogelijk het gebouw te vergroten. Dit ondanks het grote bouwvlak. Mocht er een plan zijn om het gebouw te vergroten of te veranderen zal dit via een omgevingsvergunning, onderdeel monument, moeten gebeuren (voorheen monumentenvergunning).

Daarnaast biedt de beheersverordening een extra bescherming door de aanduiding 'Behoud en herstel bebouwingsbeeld - 1' (aangegeven met een + op de verbeelding). Door deze aanduiding is er extra aandacht dat er alleen veranderingen zijn toegestaan die passen binnen het behouden en herstellen van het bebouwingsbeeld. Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.



Uitsnede bestemmingsplan Heiakker 2005



Uitsnede ontwerpbeheersverordening

4. De gracht rondom het Klein Kasteel heeft de bestemming 'Water'. De gronden ten zuiden van het Klein Kasteel hebben de bestemming 'Groen'. Beide hebben de aanduiding 'Behoud en herstel bebouwingsbeeld - 1' en de aanduiding 'Waarde - Terrein van archeologische waarde'. Dit is in overeenstemming met de dierenweide nabij het Groot Kasteel. Middels deze aanduidingen is de historische waarde van het terrein gewaarborgd.

Op de gronden ten zuiden van het Klein Kasteel valt de verdere afwateringssloot in de bestemming 'Groen'. Dit sluit ook aan bij de rest van het totale het kasteeldomein. De overige afwateringssloten en waterpartijen in de kasteeltuin zijn niet bestemd als 'water' maar vallen ook binnen de groenbestemming. Op basis van verschillende historische kaarten kan niet met 100% zekerheid worden afgeleid of dit water daadwerkelijk een onderdeel van de kasteelgracht is. Hierdoor is een afzonderlijke bestemming als 'water' niet passend.

Binnen de regels van de groenbestemming is het toestaan van waterpartijen en afwateringssloten echter niet goed vastgelegd. Dit is in het huidige bestemmingsplan wel geregeld. Dit zal hersteld worden in het vast te stellen plan. Door het toestaan van water binnen de groenbestemming en door de genoemde aanduidingen zijn de waarden van het gebied gewaarborgd. Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het plan.

5. In de ontwerpbeheersverordening heeft het Groot Kasteel een maximale goot- en bouwhoogte van 25 meter. Dit is 1 op 1 overgenomen met het huidige bestemmingsplan. De standaard goot- en bouwhoogte bij een "normale" woonbestemming is 6 en 11 meter. Deze standaard hoogte is dus niet van toepassing op het Groot Kasteel. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.
6. De bestemming van het binnenterrein (zonder dierenweide en grachten) sluit aan bij het huidige bestemmingsplan en kent de bestemming maatschappelijk. Bestemmen als groen zou niet aansluiten in het huidige gebruik ter plaatse. Het binnenterrein is bestraat en verleend haar functie aan het Groot Kasteel, het Dinghuis en aan de dierenweide. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.



Uitsnede huidige bestemmingsplan



Uitsnede ontwerpbeheersverordening

7. Insprekers hebben gelijk dat het bouwblok in de beheersverordening aan de west- en zuidzijde niet aansluit bij het huidige bestemmingsplan. Dit zal hersteld worden in het vast te stellen plan. De contour van de huidige regeling aan de west- en zuidzijde zal gevolgd worden. Dat het pand uitgebreid kan worden zonder onderzoeken en procedures is onjuist. Het betreft namelijk een rijksmonument. Hiermee is een uitgebreide procedure van toepassing bij het aanvragen van een omgevingsvergunning, dit inclusief toetsing bij de rijksdienst (zie ook punt 2). Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het plan.

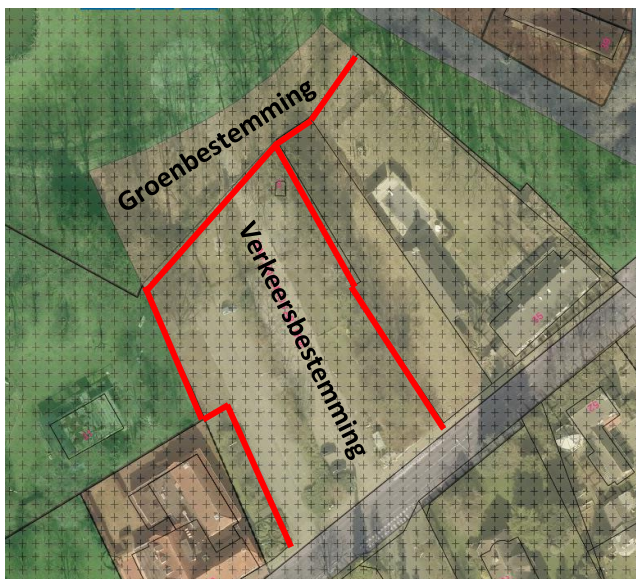


Uitsnede huidige bestemmingsplan



Uitsnede ontwerpbeheersverordening met de rode lijn als voorgestelde aanpassing bij de vast te stellen beheersverordening

8. Bij het bestemmen is niet de juiste kadastrale belijning gevolgd. De ingang van de kasteeltuin zal opgenomen worden in de groenbestemming, daarbinnen valt ook de waterlossingssloot (zie ook punt 4). De parkeerplaatsen zullen worden opgenomen in de verkeersbestemming. Zo sluit de bestemming goed aan bij de daadwerkelijke situatie. Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het plan.



Uitsnede ontwerpbeheersverordening, de rode lijnen zijn de juiste kadastrale grenzen

Aanpassingen naar aanleiding van de inspraakreacties:

- Reactie 2: Het verwijderen van het bouwblok voor het gastenverblijf nabij het Klein Kasteel;
- Reactie 4: In de regels van de groenbestemming opnemen dat afwateringsloten en waterpartijen zijn toegestaan;
- Reactie 7: Het aanpassen van het bouwblok van het 'Dinghuis'. De west- en zuidzijde wordt aangepast in overeenstemming met het huidige bestemmingsplan;
- Reactie 8: Het aanpassen van de woonbestemming ten noorden van het Haageind naar een groenbestemming en een verkeersbestemming in overeenstemming met de juiste kadastrale grenzen.

2.2 Inspraakreactie 3 t/m 19; Gericht op de gebruiksmogelijkheid van de voormalige verpleegstersflat Dunantweg 12.

Op dit onderwerp zijn 17 inspraakreacties ingediend. Deze reacties omvatten hetzelfde onderwerp en zijn daarom gebundeld.

Samenvatting reactie:

1. De gebruiksmogelijkheid van de voormalige verpleegstersflat is verruimd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. De bewoning door 'studenten en daarmee vergelijkbare groepen' is verruimd naar 'kamerbewoning'. Insprekers zijn van mening dat de nu geldende gebruiksmogelijkheid van de verpleegstersflat ongewijzigd moet worden overgenomen in deze beheersverordening.



Uitsnede ontwerpbeheersverordening locatie Dunantweg 12

Beantwoording door gemeente:

1. De ontwerpbeheersverordening geeft inderdaad een ruimere omschrijving van het begrip logies dan de huidige regeling van het huidige bestemmingsplan 'Heiakker'. Volgens de huidige regeling is het volgende toegestaan: een horecavoorziening in de vorm van een hotel c.q. logement, studentenhuisvesting en daarmee vergelijkbare groepen. De ontwerpbeheersverordening geeft aan: een horecavoorziening in de vorm van een hotel c.q. logement (kamerbewoning).

De regeling voor de voormalige verpleegstersflat zal aangepast worden in overeenstemming met de huidige regeling. Deze inspraakreacties geven aanleiding tot aanpassing van het plan.

Mocht er een ontwikkeling voordoen, dan zal deze via een separate procedure in behandeling worden genomen. Via een principeverzoek zal er een aparte procedure doorlopen moeten worden. Dit staat los van deze beheersverordening.

Aanpassingen naar aanleiding van de inspraakreacties:

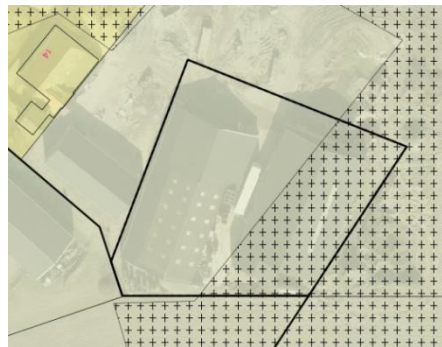
Reactie 1: De regeling voor Dunantweg 12 aanpassen in overeenstemming met de huidige regeling uit het bestemmingsplan 'Heiakker'.

2.3 Inspraakreactie 20; Gericht op de bouwmogelijkheden en de grote van het bouwvlak op het perceel Kulertseweg 14.**Samenvatting reactie:**

1. Op het perceel gelden twee bestemmingen. Een woonbestemming en een agrarisch bestemming (inclusief bouwvlak). Tussen deze twee bestemmingen ligt een vergunde loods en naast de agrarische bestemming staat een glazen overkapping. Beide bouwwerken liggen buiten het bouwvlak. Inspreker ziet graag dat deze bouwwerken worden opgenomen in het bouwvlak.
2. In 2012 is het bouwvlak aangepast, een "bouwblok op maat". Nu blijkt dat de bestaande glazen overkapping niet toereikend is voor tuindersactiviteiten ter plaatse. Gevraagd wordt om het bouwvlak te vergroten naar grotendeels de oorspronkelijke grote van voor de wijziging in 2012. Zo zou de overkapping in de lengte verdubbeld en aan de voorzijde verbreed kunnen worden.

Beantwoording door gemeente:

1. Voor de glazen overkapping is in het huidige bestemmingsplan 'Kulertseweg 14' een bouwaanduiding: bouwwerken geen gebouwen zijnde, opgenomen (noordzijde van het bouwblok). Deze regeling is niet exact overgenomen in de ontwerpbeheersverordening. De bestaande overkapping zal, doormiddel van een overeenkomstige aanduiding, worden opgenomen in de vast te stellen beheersverordening. De loods aan de westzijde van het bouwvlak is inderdaad niet in het bouwvlak opgenomen. Dit zal hersteld worden in de vast te stellen beheersverordening. Deze inspraakreactie geeft aanleiding voor het aanpassen van het plan.



2. Om te bepalen of er meegewerkt kan worden aan de uitbreiding en via welke procedure dit mogelijk is zal er een vooroverleg ingediend moeten worden. De uitbreiding kan niet worden meegenomen in deze beheersverordening omdat de huidige bestemmingsplanregeling deze uitbreiding niet toe laat. De beheersverordening kan geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden toelaten. Een nadere beoordeling via een apart vooroverleg is dus noodzakelijk. Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Aanpassingen naar aanleiding van de inspraakreactie:

Reactie 1: Opnemen van de aanduiding, 'bouwwerken geen gebouwen zijnde', ter plaatse van de glazen overkapping;

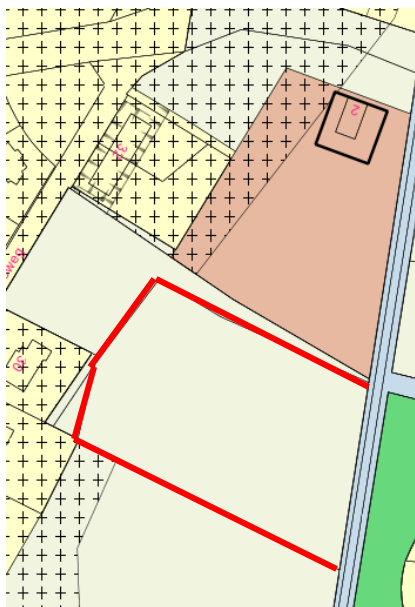
Reactie 1: Verleggen van het bouwblok zodat de loods aan de westzijde binnen het bouwblok valt.

2.4 Inspraakreactie 21 en 22; Gericht op het gebruik van het perceel tussen Kulertseweg 30 en 32, kadastraal bekend als DNE00-L-7398-G-0000.

Op dit onderwerp zijn 2 inspraakreacties ingediend. Deze reacties omvatten hetzelfde onderwerp en zijn daarom gebundeld.

Samenvatting reactie:

1. Voor het perceel nabij Kulertseweg 30 en voor Wittedijk 2 zijn in 2005 vrijstellingsverzoeken ingediend. Nadien zijn er voor beide percelen vrijstellingsprocedures doorlopen om hier het gevraagde gebruik te regelen (ruitersportterrein en recreatiefgebruik). Voor het perceel Wittedijk 2 is deze vrijstelling voor het recreatieve gebruik opgenomen in het latere bestemmingsplan Heiakker en nu ook overgenomen in de beheersverordening. Maar voor het perceel waar de insprekers op doelen is deze bestemming/vrijstelling niet overgenomen. Dit moet volgens insprekers herstelt worden.



Uitsnede ontwerpbeheersverordening
Noordzijde Wittedijk 2, bestemming 'maatschappelijk'

De rode belijning geeft het perceel nabij Kulertseweg 30 weer



Beantwoording door gemeente:

1. Voor de locatie Wittedijk 2 is er destijds geen vrijstellingsprocedure doorlopen omdat deze al een bestemming 'maatschappelijk' in het bestemmingsplan 'Heiakker' had. Deze bestemming is 1 op 1 overgenomen in deze ontwerpbeheersverordening. Nu blijkt dat perceel niet meer als maatschappelijk in gebruik is. Deze maatschappelijke bestemming wordt daarom conform huidige gebruik gewijzigd in een agrarische bestemming.

Voor de locatie Kulertseweg nabij nummer 30 is wel een vrijstellingsprocedure doorlopen om af te wijken van het destijds geldende bestemmingsplan. Deze vrijstelling is aangevraagd door de Ruitersclubs van Deurne. Deze ruitersclubs zijn sinds 2009 verhuisd naar een andere locatie in Deurne. De vrijstelling is projectgebonden en het project is voor de locatie Kulertseweg nabij nummer 30 komen te vervallen. Het is ook niet overgedragen aan een andere ruitersclub. De bestemming 'agrarisch' zoals opgenomen in de beheersverordening is conform het huidige gebruik. Mochten er wensen zijn voor een nieuwe ontwikkeling dan kan hiervoor een verzoek worden ingediend. Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan. Wel zal er een ambtshalve wijziging komen ten aanzien van de locatie Wittedijk 2.

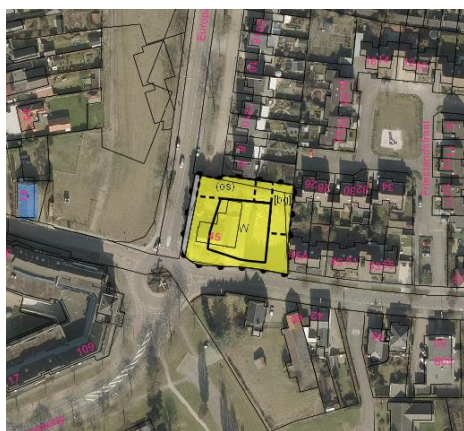
Aanpassingen naar aanleiding van de inspraakreacties:

Reactie 1: Ambtshalve wordt voor de locatie Wittedijk 2 de bestemming maatschappelijk conform huidig gebruik omgezet naar een agrarische bestemming.

2.5 Inspraakreactie 23; Gericht op de bouwmogelijkheden van het perceel Molenstraat 45.

Samenvatting reactie:

1. Op grond van het huidige bestemmingsplan mogen er 10 appartementen gerealiseerd worden. Verzocht wordt om dit te laten vervallen en in plaats daarvan de bestaande woning te handhaven. Daarnaast de mogelijkheid te bieden om twee vrijstaande of twee half vrijstaande woningen te realiseren. Het voormalige pakhuis te gebruiken als mantelzorgwoning of af te splitsen tot afzonderlijke woning. Bij deze woningen de gebruikelijke bijgebouwen te kunnen realiseren. Met daarbij de mogelijkheid van een beroep aan huis of een bedrijf aan huis. De twee parkeerplaatsen in de achtertuin moeten gehandhaafd blijven.



Uitsnede huidig bestemmingsplan 'Molenstraat 45'



Uitsnede ontwerpbeheersverordening

Beantwoording door gemeente:

1. Het perceel Molenstraat 45 valt niet binnen het plangebied van de beheersverordening. De bouwmogelijkheden die genoemd worden in de inspraakreactie komen uit het bestemmingsplan 'Molenstraat 45'. Inspreker heeft overleg gehad met de gemeente over zijn wensen. In eerste instantie is aangegeven dat initiatiefnemer zijn wensen via een inspraakreactie kon indienen en dat deze meegenomen konden worden in deze beheersverordening. Deze gewekte verwachting is juridisch verder uitgezocht en hierop moet worden teruggekomen.

Het is juridisch niet mogelijk gebleken om dit perceel alsnog op te nemen in het plangebied van de vast te stellen beheersverordening. Ook omdat deze inspraakreactie ziet op een ontwikkeling. Al worden de bouwmogelijkheden verkleind (van 10 appartementen naar 4 woningen) dan zal er alsnog gekeken moeten worden naar o.a. stedenbouwkundige aspecten, planschade en verkeersontsluiting. Op voorhand zijn er geen bezwaren tegen deze ontwikkeling. Indien inspreker dit wenst kan deze reactie omgezet worden naar een principeverzoek. De gemeente zal dit verzoek dan toetsen en beoordelen. Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Aanpassingen naar aanleiding van de inspraakreactie:

Geen.

Hoofdstuk 3 Ambtshalve wijzigingen

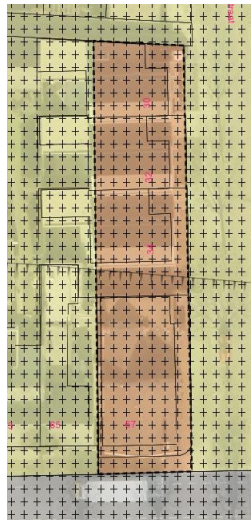
- Veldstraat 41/43. In de ontwerpbeheersverordening zijn niet de juiste kadastrale grenzen van het perceel Veldstraat 41/43 overgenomen. Een klein deel van de groenbestemming zal omgezet worden naar een woonbestemming conform het huidige gebruik. Het gaat over het driehoekje ten zuiden van het woonhuis.



Uitsnede ontwerpbeheersverordening
Binnen de rode lijn zal de groenbestemming omgezet moeten naar een woonbestemming



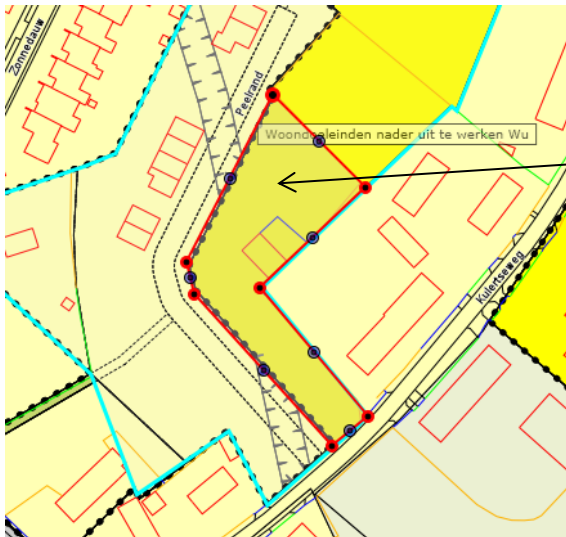
- Limburgstraat 30, 32 en 34. Deze bestaande woningen zijn in de ontwerpbeheersverordening binnen de horecabestemming van Molenstraat 67 komen te liggen. Dit dient herstelt te worden door de bestemming wonen op te nemen voor deze woningen.



- Plantoelichting op pagina 70, paragraaf 4.3.10 Welstandsnota 2011. In de vast te stellen beheersverordening kan worden opgenomen dat deze welstandsnota momenteel geëvalueerd en geactualiseerd wordt.
- Wittedijk 5. In de ontwerpbeheersverordening is voor dit perceel een woonbestemming opgenomen. In het huidige bestemmingsplan heeft deze locatie een agrarische bestemming. Dit dient herstelt te worden (agrarische bestemming weer opnemen conform huidig bestemmingsplan).

- Peelrand/Zonnedaauw. In het huidige bestemmingsplan 'Heiakker' is voor deze locatie een uitwerkingsbevoegdheid ten behoeve van woningbouw opgenomen. In de beheersverordening kan deze uitwerkingsbevoegdheid niet omgezet worden naar directe bouwtitels. Nu er een concrete ontwikkeling is voor deze locatie zal dit plangebied uit de beheersverordening gehaald moeten worden.

Dit project, CPO Zeilberg, kan niet in deze beheersverordening meegenomen worden en zal via een aparte procedure ontwikkeld worden. Deze gronden vallen binnen de grondexploitatie Zonnedaauw. Deze woningen worden mogelijk gemaakt via een wijzigingsplan. Deze procedure zal in het najaar van 2016 afgerond worden.



Locatie uitwerkingsplan CPO Zeilberg
Het plangebied uit de beheersverordening laten
Oppervlakte plangebied ca 2900 m2,
aangegeven met rode lijnen.



- Locatie Haageind 39, Dinghuis. In de ontwerpbeheersverordening is voor deze locatie naast de maatschappelijke bestemming een aanduiding 'specificatie horeca' opgenomen. Deze regeling zal aangepast worden in overeenstemming met de huidige regeling. Namelijk de bestemming 'maatschappelijk' zonder een nadere aanduiding of specificatie.
- Molenbiotoop. In de toelichting, onder paragraaf 5.2.1.4. pagina 98, zal een toelichtende tekst worden opgenomen over de molenbiotoop. Wat houdt deze in en hoe werkt deze regeling. Onderstaande tekst zal hiervoor worden opgenomen:

Toelichting belang molenbiotoop

Molens staan nooit op een willekeurige plek. Het molentype dat men aantreft zegt iets over de geschiedenis van het landschap. Binnen dat landschap is de molenlocatie zo gekozen dat de molen optimaal kon functioneren. De omgeving waarmee een molen in relatie staat, wordt de *molenbiotoop* genoemd. Een goede molenbiotoop is van fundamenteel belang voor de werking en het behoud van de molen.

Voor de molenaar is een goede *windvang* van cruciaal belang. Maar dat is niet het enige. Molens vormen een karakteristiek - en uniek Nederlands - *herkenningpunt (landmerk)* in

menig dorpsgezicht of landschap. Door de historische wisselwerking tussen molen en landschap is de molenbiotoop ook cultuurhistorisch van groot belang.

Regeling

Om bovenstaande redenen is in de beheersverordening een 'vrijwaringszone - molenbiotoop' opgenomen, waarbinnen regels aan de hoogte van nieuw op te richten bouwwerken worden gesteld. Voor bestaande bouwwerken is deze regeling dus niet van toepassing. De regeling zoals opgenomen in de beheersverordening is gebaseerd op de voorbeeldregeling zoals deze is aangereikt door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) van het Ministerie van OCW.

De toegepaste regeling is zeer gebruikelijk voor het vastleggen van molenbiotopen in een bestemmingsplan of beheersverordening. Deze is ook gebruikt voor de regeling van andere molens in Deurne (Zeilberg, Liessel, Vlierden).

Besluitvlak

Op de plankaart bij de beheersverordening is een besluitvlak (lees: bestemmingsvlak) 'vrijwaringszone - molenbiotoop' met een straal van 400 meter opgenomen, omdat obstakels op een afstand groter dan 400 meter over het algemeen niet meer als hinderlijk worden beschouwd.

20.4.2 Bouwregels

De regeling bevat voorts een onderverdeling van de molenbiotoop. In de eerste 100 meter rond de molen is de verstoring van de wind direct achter een obstakel zeer groot. Daarom mogen bouwwerken in deze zone niet hoger zijn dan de onderste punt van de verticale wiek. Dit komt (grofweg) overeen met de hoogte van de belt van de molen. In het geval van Holten's molen is dat 5,00 meter en in het geval van Maria Antoinette is dat 3,80 meter (bron: gemeente e-mail d.d. 02-12-2015).

In de zone tussen 100 meter en 400 meter rondom de molens geldt dat de hoogte van nieuwe bouwwerken niet meer mag bedragen dan 1/30 van de afstand van het bouwwerk en de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek. Dit resulteert voor de molenbiotopen van beide molens in de volgende hoogtebeperkingen.

Afstand tot de molen (m)	Toegestane bouwhoogte van nieuwe bouwwerken (m)	
	Holten's molen	Marie Antoinette
0-100	5,00	3,80
100	8,33	7,13
200	11,67	10,47
300	15,00	13,80
400	18,33	17,13

NB. indien de maximale bouwhoogte in de regels van de besluitvlakken afwijkt van de in deze regeling berekende hoogte, is de laagste toegestane hoogte leidend.

20.4.3 Afwijken

Volgens de regels kan het bevoegd gezag afwijken van deze hoogtebeperkingen, mits de belangen van de molen niet onevenredig worden aangetast. In het algemeen wordt gesteld dat de belangen van de molen bestaan uit:

- a. vrije windvang (dit is alleen van belang bij bedrijfsmatig functionerende molens; in dit geval zijn beide molens in bedrijf);
- b. zicht.

Gronden om af te wijken van deze regeling en bouwwerken met een grotere hoogte toe te staan kunnen onder andere zijn:

1. Er is sprake van een situatie waarin de vrije windvang en het zicht op de molen al beperkt zijn door bestaande bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen door de nieuwe ontwikkeling niet verder worden beperkt.

2. Via een 'windbelemmeringsonderzoek' door een deskundige partij kunnen de effecten van de ontwikkeling op de windvang van de molen ingeschat worden.
3. Er is zeker gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de 'vrijwaringszone - molenbiotoop' worden gecompenseerd, zoals:
 - a. ruimtelijke maatregelen elders die voor een vrijere windvang zorgen (bijv. het verplaatsen, toppen of verwijderen van bomen en groenopstanden dichtbij de molen);
 - b. ophoging van de molen zelf (is in enkele gevallen in Nederland toegepast);
 - c. het aanstellen van meerdere molenaars, om het aantal momenten waarop gedraaid kan worden te vergroten.