



Woningbouwvereniging Bergopwaarts,
Dunantweg 10,
5751 CB te Deurne

Deurne, 1 oktober 2024
Kenmerk: HZ-2023-0759 (bij volgend contact graag dit nummer
vermelden)
Betreft: Besluit omgevingsvergunning
Bijlagen: 5

Op 24 juli 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 53 sociale huur appartementen gelegen aan de Beukenstraat 55,55a t/m 107,107a in de gemeente Deurne, sectie N, nummer 2118 en deels nummers 2535 en 2784. Deze aanvraag is geregistreerd onder nummer HZ-2023-0759.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben de omgevingsvergunning verleend. U vindt de vergunning in de bijlage.

Let op de voorwaarden!

De vergunning bevat voorwaarden. U moet aan deze voorwaarden voldoen.

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Legeskosten betalen

U moet legeskosten betalen omdat u een aanvraag heeft ingediend. Hiervoor krijgt u een afzonderlijke nota met toelichting. In de toelichting staat een uitleg over de hoogte van de legeskosten en over de manier waarop u bezwaar kunt maken tegen de legeskosten.

Publicatie

We publiceren het besluit in het weekblad voor Deurne en op onze website. Belanghebbenden kunnen beroep aantekenen tegen het besluit.

Let op: u handelt op eigen risico als u deze vergunning gebruikt voordat hij onherroepelijk is.

Postbus 3

2750 AA Deurne

Postadres:

Postcode 1

0493 - 38 77 11

0493 - 38 75 55

info@deurne.nl

Binnen 3 jaar beginnen met de werkzaamheden

In de wet is bepaald dat u ten minste binnen 3 jaar, nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, gebruik moet hebben gemaakt van de aan u verleende vergunning. Als wij constateren dat u binnen deze termijn geen gebruik heeft gemaakt van de vergunning, kunnen wij de aan u verleende vergunning intrekken.

Huisnummerbordje

Als u een huisnummerbordjes aan uw gevel wenst, kunt u dit kenbaar maken via info@deurne.nl of (0493) 387711. Wij zorgen er dan voor dat het huisnummerbordjes bij de receptie klaar liggen. U kunt het dan zelf bevestigen na afronding van de bouw.

Bijlagen

Bij deze brief treft u (behalve de vergunning) ook de bij de vergunning behorende uitzet-tekening, het huisnummerbesluit.

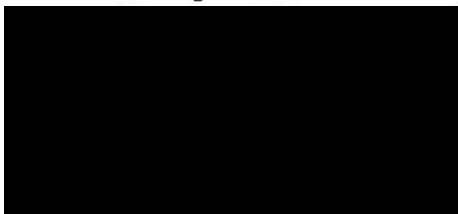
Overige toestemmingen en voorzieningen

Voor het realiseren van uw project heeft u naast de omgevingsvergunning nog de toestemmingen nodig voor het aanleggen van de rioolaansluiting.

Heeft u nog vragen?

Neemt u dan contact op  het team Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving op het algemene telefoonnummer van de gemeente Deurne (0493) 38 77 11 of via e-mail: info@deurne.nl. Gebruik het kenmerk van de aanvraag als u contact met ons opneemt.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Deurne,



Regisseur omgevingsvergunningen

Bijlagen:

- Beschikking omgevingsvergunning
- Huisnummerbesluit
- Uitzet-tekening
- Verklaring van geen bedenkingen plan Beukenstraat-Sint Jozefpark (nr. 84a)
- Nota van zienswijzen Omgevingsvergunning Beukenstraat-Sint Jozefpark, Deurne

BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

Nr. HZ-2023-0759/OMG

(zoals bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

Aanhef

Op 24 juli 2023 is het verzoek van Wongbouwvereniging Bergopwaarts, Dunantweg 10, 5751 CB te Deurne ontvangen om omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van 53 sociale huur appartementen, gelegen aan de Beukenstraat 55,55a t/m 107,107a in de gemeente Deurne, sectie N, nummer 2118 en deels nummers 2535 en 2784. De aanvraag is geregistreerd onder nummer HZ-2023-0759.

Uitgebreide procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten:

Gelet op de artikelen 2.1 lid 1 onder a en c, 2.10 en 2.12 eerste lid onder a onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te **verlenen** voor de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Handelen in strijd met regels RO.

De zienwijzen ingebracht op het ontwerpbesluit van de Vereniging van eigenaren Beltaine I en II en de zienswijzen van de heer Zeinali namens alle omwonenden, beide met ontvangstdatum d.d. 4 april 2024, ongegrond te verklaren.

Vergunningsvrije delen

De in het achtererfgebied gelegen bergingen zijn vergunningvrij voor het onderdeel bouwen op basis van artikel 3, onderdeel 1 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht voor het onderdeel bouwen zoals bedoeld in de Wabo.

Deze delen mogen alleen worden uitgevoerd op basis van de huidige wetgeving voor vergunningvrij bouwen. Het kan zijn dat de wetgeving voor vergunningvrij bouwen wijzigt. U moet dan opnieuw bekijken of de activiteiten nog vergunningvrij zijn.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit en zijn beschikbaar via de gemeente Deurne, onder kenmerk HZ-2023-0759.

1. Aanvraagformulier, met datum ontvangst d.d. 24 juli 2023;
2. Deurne - 53 appartementen st Jozefpark bouwbesluitrapport DEF, met datum ontvangst d.d. 24 juli 2023;
3. Verkennend bodem- en infiltratieonderzoek_gemeente.pdf, met datum ontvangst d.d. 24 juli 2023;
4. 22ZP0412-adv-01 Appartementen aan de Beukenstraat - Sint Jozefpark te Deurne 16-01-2023.pdf, met datum ontvangst d.d. 24 juli 2023;
5. 20592_53 aph St Jozefpark Deurne_VenG plan Ontwerp SGE PMC7.pdf, met datum ontvangst d.d. 24 juli 2023;
6. Checklist veilig onderhoud Beukenstraat Deurne.pdf, met datum ontvangst d.d. 24 juli 2023;
7. T-B-B002 - buiten berging.pdf, met datum ontvangst d.d. 24 juli 2023;
8. T-B-C001 - Corridor.pdf, met datum ontvangst d.d. 24 juli 2023;
9. T-B-B000 - berging-cluster1.pdf, met datum ontvangst d.d. 24 juli 2023;

10. overzichtsplattegrond - 1e verdieping.pdf, met datum ontvangst d.d. 24 juli 2023;
11. overzichtsplattegrond - 2e verdieping.pdf, met datum ontvangst d.d. 24 juli 2023;
12. overzichtsplattegrond - 3e verdieping.pdf, met datum ontvangst d.d. 24 juli 2023;
13. overzichtsplattegrond - 4e verdieping.pdf, met datum ontvangst d.d. 24 juli 2023;
14. 9536-St Jozefpark_Deurne-B-BWK-C-R21-Sheet - C-WA-501 - liftput.pdf, met datum ontvangst d.d. 24 juli 2023;
15. 9536-St Jozefpark_Deurne-B-BWK-C-R21-Sheet - C-CO-302 - wandenoverzicht.pdf, met datum ontvangst d.d. 24 juli 2023;
16. 9536-St Jozefpark_Deurne-B-BWK-C-R21-Sheet - C-CO-300 - wandenoverzicht.pdf, met datum ontvangst d.d. 24 juli 2023;
17. 392-022-VO-01 NGE Beukenstraat ECG-Concept.pdf, met datum ontvangst d.d. 24 juli 2023;
18. 20565 BLVC-plan APH Deurne.pdf, met datum ontvangst d.d. 24 juli 2023;
19. 20592_TO Addendum St Jozefpark Deurne d.d. 13-02-2023.pdf, met datum ontvangst d.d. 24 juli 2023;
20. 20592_Kleur en materialenlijst DEF 53 aph St Jozef Deurne.pdf, met datum ontvangst d.d. 24 juli 2023;
21. Overzichtplattegrond_-_ begane grond_pfd , met datum ontvangst d.d. 24 juli 2023;
22. 9536-St Jozefpark_Deurne-B-BWK-C-R21-Sheet - C-WA-000 - funderingsbalken begane grond.pdf, met datum ontvangst d.d. 24 juli 2023;
23. 9536-St Jozefpark_Deurne-B-BWK-C-R21-Sheet - C-CO-305 - wanden.pdf, met datum ontvangst d.d. 24 juli 2023;
24. 9536-St Jozefpark_Deurne-B-BWK-C-R21-Sheet - C-CO-301 - wanden.pdf, met datum ontvangst d.d. 24 juli 2023;
25. K009521B002 - Stabiliteitsberekening 53 aph Deurne.pdf, met datum ontvangst d.d. 24 juli 2023;
26. T-B-361 - dwarsdoorsnedes as-01 tm 09.pdf, met datum ontvangst d.d. 24 juli 2023;
27. T-B-020 - overzichtsplattegrond - 2e verdieping.pdf, met datum ontvangst d.d. 24 juli 2023;
28. T-930 - renvooi.pdf, met datum ontvangst d.d. 24 juli 2023;
29. T-900 - voorblad.pdf, met datum ontvangst d.d. 24 juli 2023;
30. K009521A002 - gewichtsberekening 53 aph Deurne.pdf
31. 9536-St Jozefpark_Deurne-B-BWK-C-R21-Sheet - tekeningenlijst - tekeningenlijst constructie.pdf, met datum ontvangst d.d. 24 juli 2023;
32. 9536-St Jozefpark_Deurne-B-BWK-C-R21-Sheet - C-CO-306 - wanden.pdf, met datum ontvangst d.d. 24 juli 2023;
33. 9536-St Jozefpark_Deurne-B-BWK-C-R21-Sheet - C-CO-304 - wanden.pdf, met datum ontvangst d.d. 24 juli 2023;
34. 22 602 JO Brandveiligheidsadvies nieuwbouwproject Sint Jozefpark Deurne.pdf, met datum ontvangst d.d. 24 juli 2023;
35. Bijlage D_Bouwveiligheidsplan St. Jozefpark Deurne.pdf, met datum ontvangst d.d. 24 juli 2023;
36. Bijlage A_Bouwplaatsinrichting 53 APH Deurne.pdf, met datum ontvangst d.d. 24 juli 2023;
37. T-Tk-01 - Twee-kamer Appartement 6300.pdf, met datum ontvangst d.d. 24 juli 2023;
38. T-B-401 - hoofdtrappenhuis.pdf, met datum ontvangst d.d. 24 juli 2023;
39. T-B-400 - hoofdtrappenhuis.pdf, met datum ontvangst d.d. 24 juli 2023;
40. 9536-St Jozefpark_Deurne-B-BWK-C-R21-Sheet - C-WA-001 - funderingsbalken begane grond bergingen.pdf, met datum ontvangst d.d. 24 juli 2023;
41. 9536-St Jozefpark_Deurne-B-BWK-C-R21-Sheet - C-CO-PP0 - palenplan.pdf, met datum ontvangst d.d. 24 juli 2023;
42. 9536-St Jozefpark_Deurne-B-BWK-C-R21-Sheet - C-CO-303 - wanden.pdf, met datum ontvangst d.d. 24 juli 2023;
43. 9536-St Jozefpark_Deurne-B-BWK-C-R21-Sheet - C-CO-030 - 03 derde verdieping.pdf, met datum ontvangst d.d. 24 juli 2023;
44. 20592_NUTS tracee 53 aph Deurne.pdf
45. 9536-St Jozefpark_Deurne-B-BWK-C-R21-Sheet - C-CO-040 - 04 dak verdieping.pdf, met datum ontvangst d.d. 24 juli 2023;

46. 9536-St Jozefpark_Deurne-B-BWK-C-R21-Sheet - C-CO-001 - 00 begane grond bergingen.pdf, met datum ontvangst d.d. 24 juli 2023;
47. T-B-B001 - berging cluster 2-3-4-5.pdf, met datum ontvangst d.d. 24 juli 2023;
48. 9536-St Jozefpark_Deurne-B-BWK-C-R21-Sheet - C-CO-000 - 00 begane grond.pdf, met datum ontvangst d.d. 24 juli 2023;
49. 9521A001 - PEN Project Engineering Nota 53 aph Deurne.pdf, met datum ontvangst d.d. 24 juli 2023;
50. 9536-St Jozefpark_Deurne-B-BWK-C-R21-Sheet - C-CO-020 - 02 tweede verdieping.pdf, met datum ontvangst d.d. 24 juli 2023;
51. 9536R1- SGE - St Jozefpark - uitgangspunten riool RWA HWA.pdf, met ontvangst d.d. 4 september 2023;
52. 9536-St Jozefpark_Deurne-B-BWK-B-R21 - Sheet - T-B-401- hoofdtrappen-huis_V2.pdf, met ontvangst d.d. 4 september 2023;
53. 9536-St Jozefpark_Deurne-B-BWK-B-R21 - Sheet - T-B-361- doorsnede as-01 tm 09_V2.pdf, met ontvangst d.d. 4 september 2023;
54. 9536-St Jozefpark_Deurne-B-BWK-B-R21 - Sheet - T-B-360- doorsnede tussen as-A en as-B_V2.pdf, met ontvangst d.d. 4 september 2023;
55. 20592_memo Archeologie.pdf, met ontvangst d.d. 4 september 2023;
56. Sint Jozefpark Deurne Welstand OKT2023.pdf, met ontvangst d.d. 3 oktober 2023;
57. 9536 - SGE - Deurne - St Jozefpark details appartementen.pdf, met ontvangst d.d. 3 oktober 2023;
58. T-B-B360- doorsnede berging V3.pdf, met ontvangst d.d. 3 oktober 2023;
59. T-B-302- as-01 en as-09 V3.pdf, met ontvangst d.d. 3 oktober 2023;
60. T-910- tekeningenlijst V3.pdf, met ontvangst d.d. 3 oktober 2023;
61. T-B-300- as-A V4.pdf, met ontvangst d.d. 3 november 2023;
62. S-000 situatie-A1 200 V3.pdf, met ontvangst d.d. 3 november 2023;
63. 9536 - SGE - Deurne - St Jozefpark details appartementen-D100.pdf, met ontvangst d.d. 3 november 2023;
64. T-B-301- as-D V4.pdf, met ontvangst d.d. 3 november 2023;
65. SFF_Beukenstraat_121_Deurne_20230509.pdf, met ontvangst d.d. 8 december 2023;
66. B05_- 20231130-AER062-RAP-STD_3_0_.pdf, met ontvangst d.d. 8 december 2023;
67. 7961081_1702893113947_20565_BLVC-plan_53_APH_Deurne_20231215.pdf, met ontvangst d.d. 18 december 2023;
68. 7961081_1702893114045_Bijlage_C_transportroute_St_Jozefpark_Deurne_20231215.pdf, met ontvangst d.d. 18 december 2023;
69. 7961081_1709548714905_B07_- _NDC_parkeeronderzoek_Sint_Jozefpark_Deurne_20240124_V3.pdf, met datum ontvangst d.d. 4 maart 2024;
70. 7961081_1709548749128_B06_- _BEA_Sint_Jozefpark_Deurne_20240226.pdf, met datum ontvangst d.d. 4 maart 2024
71. 7961081_1709548331281_RO_Sint_Jozefpark_Deurne_20240301.pdf, met datum ontvangst d.d. 4 maart 2024;
72. 7961081_1709548332610_RO_Sint_Jozefpark_Deurne_met_markeringen_20240301.pdf, met datum ontvangst d.d. 4 maart 2024;
73. 7961081_1709548714325_B03_- _Akoestisch_rapport_20240229_V3.0.pdf, met datum ontvangst 4 maart 2024.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

De constructietekeningen en -berekeningen moeten zo snel mogelijk, maar uiterlijk drie weken vóór de aanvang van de werkzaamheden worden ingediend (via www.omgevingsloket.nl).

Deurne 1 oktober 2024
burgemeester en wethouders van Deurne,

Loco-gemeentesecretaris

Burgemeester

Beroepsclausule

Beroep en verzoek om voorlopige voorziening

Bent u het niet eens met ons besluit? Dan kunt u hiertegen een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Zorg ervoor dat u het beroepschrift indient binnen zes weken na de dag van bekendmaking van dit besluit. Daarmee voorkomt u dat uw beroepschrift niet meer wordt behandeld. Een beroepschrift moet ondertekend zijn en bevat verder: uw naam en adres, de datum waarop het beroepschrift is geschreven, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden (argumenten) van het beroep. Kijk voor meer informatie op www.rechtspraak.nl of informeer u bij de griffie van de rechtbank, telefoonnummer: 088 362 10 00.

Het instellen van beroep schorst de werking van het besluit niet. Daarom kunt u - als u een spoedeisend belang meent te hebben - de voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant daarnaast verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen. Het postadres is hetzelfde als hiervoor vermeld. U kunt het beroep en het verzoek om voorlopige voorziening ook digitaal indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor moet u beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de voorwaarden. Aan een verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 1 oktober 2024 aan Woningbouwvereniging Bergopwaarts, Dunantweg 10, 5751 CB te Deurne voor het bouwen van 53 sociale huur appartementen, gelegen aan de Beukenstraat 55,55a t/m 107,107a in de gemeente Deurne, sectie N, nummer 2118 en deels nummers 2535 en 2784. De aanvraag is geregistreerd onder nummer HZ-2023-0759.

Inhoudsopgave

Procedureel

Overwegingen

Voorschriften

Bijlagen

PROCEDUREEL

Gegevens aanvrager

Op 24 juli 2023 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van: Wongbouwvereniging Bergopwaarts, Dunantweg 10, 5751 CB te Deurne.

Gegevens project

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:

Het bouwen van 53 sociale huurappartementen, gelegen aan de Beukenstraat 55, 55a t/m 107, 107a in de gemeente Deurne.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Handelen in strijd met regels RO.

Er is beoordeeld of een toestemmingsstelsel moet worden aangehaakt. Of daadwerkelijk moet worden aangehaakt, volgt niet uit de Wabo, maar uit de desbetreffende wet. Wij hebben vastgesteld dat er geen toestemmingenstelsels aangehaakt behoeven te worden.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning beschikbaar moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Wij hebben de aanvraag na ontvangst aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Er heeft een ontwerp van de deze beschikking en een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen ter inzage gelegen gedurende een periode van 6 weken. Tijdens deze periode van 15 maart tot 26 april 2024 is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

Ingebrachte zienswijzen

Er zijn twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota van zienswijzen Omgevingsvergunning Beukenstraat-Sint Jozefpark, Deurne'. De nota van zienswijzen is als bijlage bijgevoegd.

Conclusie

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning of om af te zien van medewerking om af te wijken van de voorschriften van het bestemmingsplan.

Ingebrachte adviezen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de welstandscommissie gezonden. Haar advies is opgenomen in de overwegingen behorende bij dit besluit.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen ander bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo en artikel 2.27 lid 1 Wabo is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist om medewerking te kunnen verlenen aan de afwijking op de beheersverordening. Aangezien de ontwikkeling meer dan 6 woningen bedraagt, valt de afwijking niet onder de door de gemeenteraad aangewezen 'lijst van categorieën van gevallen' waarbij een VVGB niet is vereist. In dit geval is dan ook een VVGB noodzakelijk.

Op 24 september 2024 heeft de gemeenteraad besloten een verklaring van geen bedenkingen VVGB af te geven voor de realisatie van 53 sociale huurappartementen aan de Beukenstraat ongenummerd te Deurne. Het besluit van de raad is als bijlage bijgevoegd.

Conclusie

De aanvraag voldoet aan de voorwaarden om afwijking te kunnen verlenen van de beheersverordening.

Overleg Provincie en Waterschap

In artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is gesteld, dat het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overeenkomstig van toepassing is. Gelet hierop is de aanvraag aan de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas aangeboden. De provincie en het waterschap hebben geen opmerkingen ten aanzien van de aangeleverde stukken.

OVERWEGINGEN

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Natuur

Stikstofdepositie

Om het onderdeel stikstof goed te kunnen beoordelen dient rekening gehouden te worden met de volgende wet- en regelgeving en jurisprudentie.

PAS-uitspraken

De hoogste bestuursrechter (de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) heeft op 29 mei 2019 (zie: AbRS 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1603 en ECLI:NL:RVS:2019:1604) beslist dat het Programma Aanpak Stikstof (hierna: 'PAS') niet gebruikt mag worden als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot een stikstoftoename ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura 2000-gebieden. Stikstof is één van de aspecten waarop een project of plan moet worden getoetst. Voor het project dient aangetoond te worden of relevante stikstofdeposities (>0,00 mol per ha/jaar) kunnen optreden ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden.

Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State inzake Porthos

Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een uitspraak gedaan in de zaak over het inpassingsplan "Porthos transport en opslag van CO₂". Uit de uitspraak blijkt, dat de onderbouwing van de partiele bouwvrijstelling die was geregeld in artikel 2.9a van de Wet natuurbescherming en artikel 2.5 van het Besluit natuurbescherming (gebruikt sinds 1 juli 2021) niet toegepast mag worden. De emissies en depositie van stikstof dienen daarom bij elk afzonderlijk project beoordeeld te worden.

Update AERIUS

Regelmatig wordt er een update doorgevoerd van rekenmodel AERIUS Calculator. De Regeling natuurbescherming/Aanvullingsregeling natuur wordt na elke update aangepast. Het is na elke update van het rekenmodel verplicht om stikstofdepositie te berekenen met rekenmodel AERIUS-Calculator met de nieuwste versie. De berekeningen zijn uitgevoerd met de nieuwste versie. Dit is akkoord.

Beoordeling

In de berekening wordt geen gebruik gemaakt van stikstofemissies in een referentiesituatie. Het project betreft nieuwbouw in een park in de wijk St. Jozef in Deurne. De berekening heeft tot doel om aan te tonen dat er geen sprake is van depositie van stikstof op nabijgelegen natura-2000 gebieden.

Aanlegfase

Er is in de berekening sprake van wegverkeer en mobiele bronnen. De mobiele bronnen zijn ingevoerd in het werkvak als vlakbron. Er is een duidelijke en navolgbare onderbouwing aangeleverd met de in te zetten mobiele bronnen voor de bouw van het complex. Er wordt gewerkt met aannemelijk materieel en de draaiuren alsmede het brandstofverbruik zijn worst case ingevoerd. Er is gebruik gemaakt van 7% toevoeging Ad Blue. Dit is meer dan gebruikelijk. Ambtelijk zijn draaiuren, brandstofverbruik en vermogen vermenigvuldigd met normale toevoeging van Ad-Blue van 6% en ingevoerd in Aerijs. Dit geeft geen andere rekenresultaten. Er is ook wegverkeer ingevoerd ten behoeve van werknemers en aan en afvoer van materiaal. Vrachtverkeer is ingevoerd met een deel filevorming ten gevolge van manoeuvreren en wachten op het bouwterrein.

Afwikkeling van verkeer verloopt geheel via de Vlierdenseweg en Binderendreef waarna het verkeer opgaat in het heersende verkeersbeeld.

Voor het aspect aanlegfase zijn er geen opmerkingen. Dit aspect is akkoord.

Gebruiksfase

In de gebruiksfase is er een onderbouwing gegeven van de verkeersgeneratie ter plaatse. Er is geen sprake van andere stikstofbronnen. Gezien de verplichting tot gasloos bouwen mag dit ook zo verondersteld worden.

Het wegverkeer zou 217 voertuigen per dag bedragen. Verkeersafwikkeling is ingevoerd in twee richtingen alwaar het verkeer opgaat in het heersende verkeersbeeld op de Binderendreef en de Vlierdenseweg. In het stikstofonderzoek is ook rekening gehouden met de emissies die vrijkomen als gevolg van het stationair draaien op het terrein gedurende het parkeren en manoeuvreren van het wegverkeer en vrachtverkeer in de gebruiksfase. Er is ook een aandeel middelzwaar en zwaar vrachtverkeer t.b.v. bevoorrading en of verhuisbedrijven en ophalen afval opgenomen. Dit is akkoord.

Soortenbescherming

Quickscan Flora en fauna

De bij de aanvraag gevoegde quickscan Flora en fauna is akkoord. De adviezen uit de quickscan hebben wij overgenomen en als voorwaarden aan deze vergunning verbonden.

Conclusie

Uit de beoordeling van de aanvraag op grond van de Wet natuurbescherming blijkt dat de activiteit natuur niet 'aanhaakt' bij de aanvraag, een vvgb van de provincie Noord Brabant of een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is niet vereist. Ten aanzien van gebieds- en -soortenbescherming zullen als gevolg van de realisatie en gebruik van het aangevraagde plan geen nadelige gevolgen ontstaan op het in stand houden van beschermde soorten en in natura 2000-gebieden.

Het bouwen van een bouwwerk Beheersverordening

De aanvraag voldoet niet aan de voorschriften van de beheersverordening "Sint Jozefparochie" waarbinnen het besluitvlak "Maatschappelijk" en het besluitsubvlak "specifieke vorm van maatschappelijk - woonservicezone" van toepassing zijn.

Het plan voldoet aan de regels van de "Paraplu- en Herstelbeheersverordening Deurne 2021".

Strijdig

Het plan voldoet niet aan de voorschriften van de beheersverordening omdat:

- er geen sprake is van een maatschappelijke voorziening;
- ter plaatse geen bouwvlak aanwezig is en hoofdgebouwen alleen gebouwd worden binnen een bouwvlak;
- nieuwe woningen niet zijn toegestaan, er worden 53 appartementen gerealiseerd.

Redelijke eisen van welstand

Het plan is op 6 december 2023 getoetst door de Welstandscommissie Gemeente Deurne

Uitgangspunten

Het plan ligt in het gebied dat in de Welstandsnota omschreven is als: "Categorie 2 Dorpsinbreidingen". Het plan is getoetst aan de criteria behorende bij dit welstandsgedebied en het hiervoor vastgestelde welstandsniveau .

Het plan is eerder behandeld door de welstandscommissie op 17-10-2023.

Bevindingen

Al eerder is dit bouwplan besproken in de welstandscommissie en tijdens het laatste overleg is het plan akkoord bevonden met uitzondering van het dakranddetail ter plaatse van het trappenhuis (aan weerszijden). Thans is een gewijzigd detail voorgelegd, waarmee is voldaan aan de voorwaarden. Daarom kan als onderstaand worden geconcludeerd.

Conclusie

Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand

Bouwbesluit 2012

Aannemelijk is gemaakt dat het bouwwerk voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften en bepalingen uit het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

Aannemelijk is gemaakt dat het bouwwerk voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften en bepalingen uit de Verordening fysieke leefomgeving Deurne 2021.

Handelen in strijd met regels RO

Beheersverordening

De aanvraag voldoet niet aan de voorschriften van de beheersverordening "Sint Jozefparochie" waarbinnen het besluitvlak "Maatschappelijk" en het besluitsubvlak "specifieke vorm van maatschappelijk - woonservicezone" van toepassing zijn.

Het plan voldoet aan de regels van de "Paraplu- en Herstelbeheersverordening Deurne 2021".

Strijdig

Het plan voldoet niet aan de voorschriften van de beheersverordening omdat:

- er geen sprake is van een maatschappelijke voorziening;
- ter plaatse geen bouwvlak aanwezig is en hoofdgebouwen alleen gebouwd worden binnen een bouwvlak;
- nieuwe woningen niet zijn toegestaan, er worden 53 appartementen gerealiseerd.

Afwijkingsmogelijkheid

Op grond van artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan voor de bouw van het appartementencomplex worden afgeweken van de voorschriften van de beheersverordening.

Medewerking aan het bouwplan

De ontwikkeling is ruimtelijk aanvaardbaar

Het plan is getoetst aan het geldende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en overige wet- en regelgeving. De conclusies hiervan staan in de ruimtelijke onderbouwing 'Beukenstraat – Sint Jozefpark Deurne', die bij de aanvraag is ingediend. Deze ruimtelijke onderbouwing (inclusief bijlagen) maakt onderdeel uit van dit besluit. Hieruit blijkt dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is. Ook is het plan niet in strijd met overige wet- en regelgeving op het gebied van stedenbouw, milieu, bodem, water, monumenten, archeologie, flora en fauna, verkeer, parkeren, etc. Kortom: er zijn geen planologische, stedenbouwkundige of milieutechnische bezwaren om medewerking te verlenen aan het initiatief. De aanvraag voor het onderdeel 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' voldoet daarmee aan de 'goede ruimtelijke ordening', zoals genoemd in de Wet ruimtelijke ordening. Hierna worden nog enkele aspecten nader toegelicht.

De ontwikkeling is passend binnen de Woonvisie

Het betreft een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied nabij voorzieningen en daarmee passend binnen de Woonvisie 2019. Prioriteit ligt daarbij bij betaalbare woningen voor starters en senioren. De ontwikkeling van 53 sociale huurwoningen voldoet hieraan en komt hiermee tegemoet aan de grote behoefte van dit soort type woningen.

Stedenbouw

De nieuwbouwontwikkeling is qua hoogte, rooilijnen, typologieën passend binnen de bestaande bebouwingsstructuur. Met de nieuwbouw van 53 sociale huurwoningen wordt de laatste beoogde ontwikkellocatie binnen de woonservicezone Sint Jozefparochie toekomstbestendig ingevuld.

Geluid

Aan de zuidzijde van de ontwikkellocatie ligt direct aansluitend de basisschool. Er is gekozen voor een optimale stedenbouwkundige indeling waarbij het appartementengebouw met de korte zijde richting het perceel van de basisschool is geprojecteerd. Hiermee is het aantal geluidgevoelige ruimten aan deze zijde zoveel mogelijk beperkt. Uitgaande van een gevelgeluidwering van 20 dB conform Bouwbesluit worden de eisen aan het bin-

nengeluidniveau uit het Activiteitenbesluit gerespecteerd, waarmee in pandig een akoestisch aanvaardbaar leefklimaat kan worden gegarandeerd. Bovendien treedt het geluid van spelende kinderen alleen tijdens enkele korte periodes gedurende de dagperiode op, waarmee geen aanleiding zal bestaan tot slaapverstoring. Gelet hierop en de aard van de omgeving (Woonservice-zone), wordt de ontwikkeling aanvaardbaar geacht.

Parkeren

De parkeerbehoefte voor beoogde ontwikkeling van 53 sociale huurappartementen bedraagt ($53 \times 1,2 = 63,6 =$) 64 parkeerplaatsen. Ten behoeve van de ontwikkeling worden 29 parkeerplaatsen aangelegd, waarvan 14 parkeerplaatsen aan de bestaande parkeerstraat en 15 parkeerplaatsen nabij het gebouw. Dit betekent dat uitgaande van een behoefte van 64 parkeerplaatsen minus de 29 aan te leggen parkeerplaatsen nog 35 parkeerplaatsen in het bestaand openbaar gebied benodigd zijn. Het college heeft met de principemedewerking op 5 juli 2022 ingestemd met het gebruik van bestaande openbare parkeerplaatsen ten gunste van groen onder voorwaarden dat dit wordt onderbouwd middels een parkeeronderzoek. Dit parkeeronderzoek heeft in oktober 2023 aangevuld op 23-01-2024 plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat rekening houdend met de parkeervraag en capaciteit op het moment van de laagste restruimte op zaterdagavond om 19:00 uur nog 12 parkeerplaatsen in het openbaar gebied beschikbaar zijn. Hiermee wordt aan de 'Regeling parkeernormen Deurne 2019' voldaan. Gelet hierop en het feit dat de beoogde ontwikkeling de laatste ontwikkeling binnen de Woonservice-zone Sint Jozef-parochie is, is de inzet van openbare parkeerplaatsen voorstelbaar.

Geen milieueffectrapportage vereist

Uit de vormvrije mer-beoordeling blijken geen significant negatieve milieueffecten. De vormvrije mer-beoordeling geldt voor iedere activiteit die is opgenomen in Kolom 1 van de bij het Besluit mer opgenomen D-lijst. Dit ongeacht of de activiteit onder of boven de in Kolom 2 opgenomen drempelwaarde valt. De ontwikkeling die de aanvraag afwijken beheersverordening mogelijk maakt, is opgenomen in onderdeel D van bijlage II (categorie D.11.2 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterrein').

De beoogde ontwikkeling, de realisatie van 53 wooneenheden, valt onder bovengenoemde categorie. De drempelwaarden van de betreffende categorie worden niet overschreden. Dit betekent dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als gevolg daarvan is een zogenoemde aanmeld-/beoordelingsnotitie opgesteld, waaruit blijkt dat met de gewenste ontwikkelingen geen significant negatieve effecten gepaard gaan, zodat geen milieu-effectrapportage behoeft te worden opgesteld. Hierbij is rekening gehouden met relevante criteria van Bijlage III bij de mer-richtlijn en de beschikbare resultaten van de gevolgen voor het milieu, zoals verwoord in aanmeldnotitie (bijlage 9 van de ruimtelijke onderbouwing). Van dit besluit wordt melding gedaan in het Gemeenteblad.

Conclusie

De aanvraag voldoet aan de voorwaarden om af te kunnen wijken van de beheersverordening om de bouw van 53 sociale huurwoningen aan de Beukenstraat ongenummerd te Deurne mogelijk te maken.

VOORSCHRIFTEN

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Wet natuurbescherming

1. Ten aanzien van vleermuizen dient een toename aan licht gericht of
2. uitstralend op de bomenlaan langs de Beukenstraat te worden vermeden, zowel tijdens de werkzaamheden als in de toekomstige situatie;
3. Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van opgaand groen (t.b.v. bouwrijp maken) buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
4. In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen, in het bijzonder grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen;

Het bouwen van een bouwwerk

5. Er moet worden gebouwd in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit 2012.
6. U moet minimaal twee werkdagen voor de aanvang van de werkzaamheden (inclusief de graafwerkzaamheden) contact met de gemeente opnemen. U kunt daarvoor een email sturen naar olo@deurne.nl met als onderwerp "start bouw". In de mail verzoeken wij u de geplande startdatum, het adres en het vergunningnummer te vermelden.
7. U moet op de eerste werkdag na de beëindiging van de werkzaamheden contact met de gemeente opnemen. U kunt daarvoor een melding doen via onze [website](#) of een email sturen naar olo@deurne.nl met als onderwerp "bouw gereed". Wij verzoeken u de einddatum, het adres en het vergunningnummer te vermelden.
8. De constructietekeningen en -berekeningen moeten zo snel mogelijk, maar uiterlijk drie weken vóór de aanvang van de werkzaamheden worden ingediend (via www.omgevingsloket.nl).
9. Artikel 5.15. Oplaadpunten en leidingdoorvoeren 1. Een te bouwen woongebouw met een parkeergelegenheid in het gebouw of buiten het gebouw op hetzelfde perceel, met meer dan tien parkeervakken, heeft leidingdoorvoeren voor oplaadpunten voor ieder parkeervak. Zorg uiterlijk 3 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden dat de situatietekening is aangepast aan deze eis.

Handelen in strijd met regels RO

10. De maatregelen uit de boom effect analyse (BEA) dienen in acht te worden genomen. Een en ander in overleg met team beheer en onderhoud van de gemeente.



**Besluit tot het vaststellen van nummeraanduidingen
(huisnummerbesluit)**

nr. HZ-2023-0759-NA

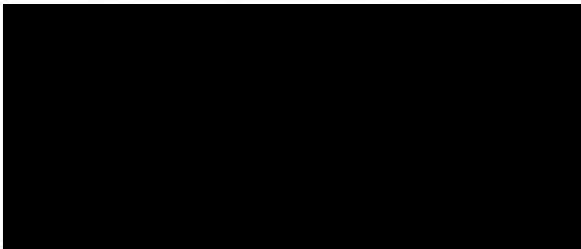
Burgemeester en wethouders van gemeente Deurne;
gelet op artikel 149 van de Gemeentewet en artikel 3 van de Verordening naamgeving en nummering gemeente Deurne 2019;
gelet op artikel 6 van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen, waarin gemeenten wordt opgedragen nummeraanduidingen toe te kennen aan de op het grondgebied van de gemeente gelegen verblijfsobjecten, lig- en standplaatsen;
besluiten:

1. tot vaststelling van de nummeraanduidingen:
 - **Beukenstraat 55,55a t/m 65 (oneven)**
 - 1e VERD: 67 t/m 79a**
 - 2e VERD: 81 t/m 93a**
 - 3e VERD: 95 t/m 107a**
 - Postcode: 5753 GC te Deurne**

overeenkomstig de bij dit besluit behorende situatietekening;

2. dat de vastgestelde nummeraanduidingen worden aangebracht overeenkomstig artikel 4 van de Verordening naamgeving en nummering gemeente Deurne 2019
3. dat aan deze beschikking geen andere rechten zijn te ontleen dan het voeren van de aan te brengen nummeraanduiding.

Deurne, 1 oktober 2024
namens burgemeester en wethouders van Deurne,



Regisseur omgevingsvergunningen

Rechtsmiddelen

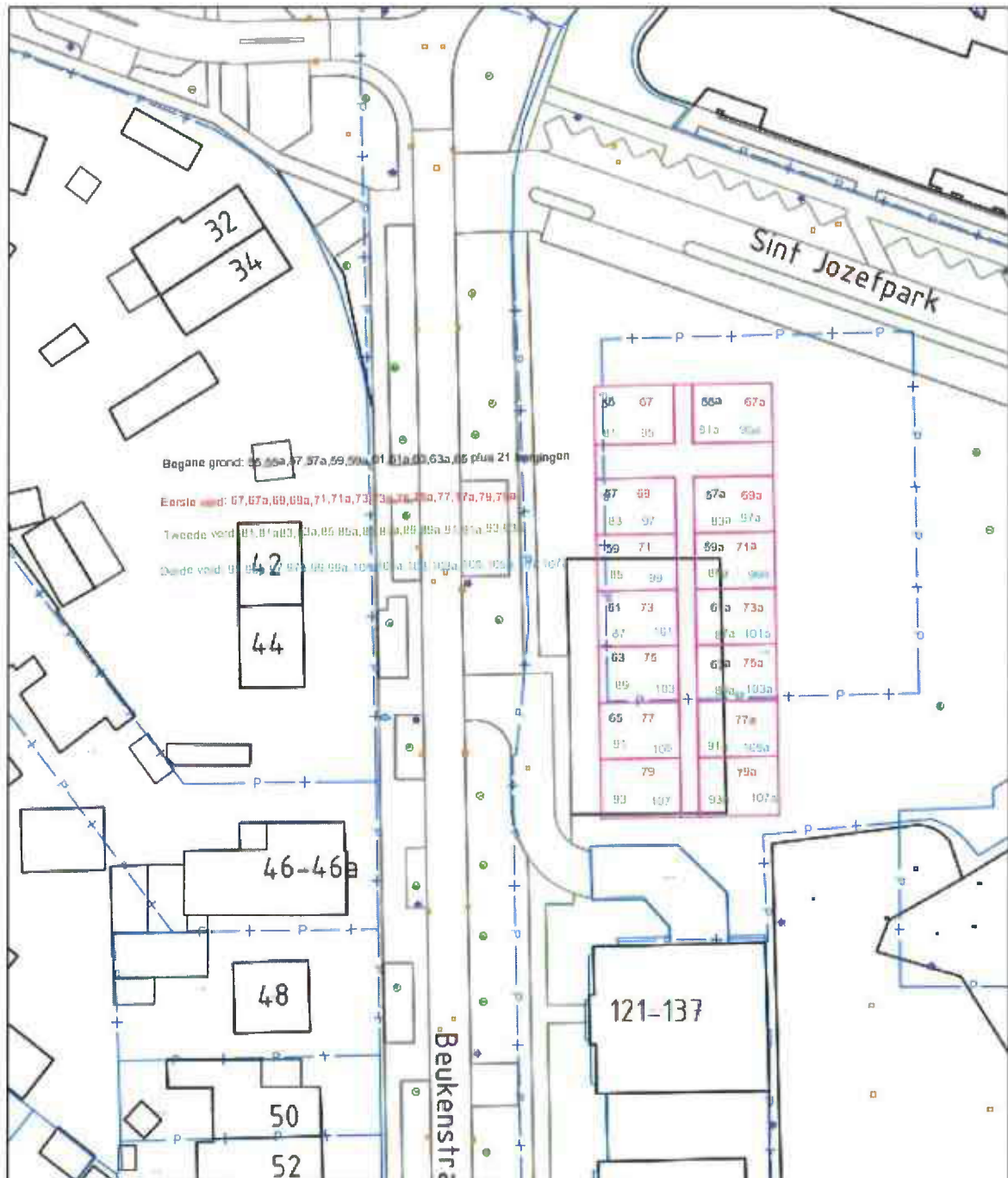
Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden binnen zes weken ingaande na de dag van deze publicatie schriftelijk een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders Deurne, Postbus 3, 5750 AA Deurne.

Het bezwaarschrift moet ondertekend zijn en moet ten minste bevatten:

1. naam en adres van de reclamant;
2. dagtekening;
3. omschrijving van de beschikking waartegen het bezwaar is gericht;
4. de gronden van het bezwaar (motivering).

Bij het bezwaarschrift dient zo mogelijk een kopie van het besluit waarop het bezwaar betrekking heeft te worden overgelegd. Volledigheidshalve wijzen wij er op dat indienen van het bezwaarschrift niet betekent dat het besluit daarmee ook automatisch is opgeschort.

Daarom kan de indiener van een bezwaarschrift, op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht, bij de voorzieningenrechter van de rechtbank te 's-Hertogenbosch, afdeling Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch verzoeken een voorlopige voorziening te treffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Aan het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten verbonden. Nadere informatie is te verkrijgen bij de griffie van de Rechtbank in 's-Hertogenbosch, tel. (088) 362 10 00.



Begane grond: 65, 65a, 67, 67a, 69, 69a, 71, 71a, 73, 73a, 75, 75a, 77, 77a, 79, 79a
 Eerste verd: 67, 67a, 69, 69a, 71, 71a, 73, 73a, 75, 75a, 77, 77a, 79, 79a
 Tweede verd: 81, 81a, 83, 83a, 85, 85a, 87, 87a, 89, 89a, 91, 91a, 93, 93a
 Derde verd: 95, 95a, 97, 97a, 99, 99a, 101, 101a, 103, 103a, 105, 105a, 107, 107a

Huisnummerkaart
(i.b.v. realiseren van 53 appartementen)
 BGG: Beukenstraat 55, 55a t/m 65 (oneven)
 1e VERD: 67 t/m 79a
 2e VERD: 81 t/m 93a
 3e VERD: 95 t/m 107a
 Postcode: 5753 GC
 N 2118
 Gemeente Deurne
 HZ-2023-0759



Gemeente Deurne

Bezoekadres
 Markt 1 5751 BE Deurne

Contact
 Postbus 3 5750 AA Deurne
 Telefoon 0493 38 77 11

Onderwerp : Huisnummerkaart Beukenstraat 55, 55a t/m 107, 107a (oneven)	
Datum : 12 sept 2023	Tekening: Bag - registratie
Schaal : 1 : 1000	Status:

Bijlage



<p>OMGEVINGSVERGUNNING</p> <p>Nr omgevingsverg. : HZ-2023-0759 Project : het realiseren van 53 appartementen met bergingen Bouwadres : Beukenstraat 55 plus 55a t/m 107 plus 107a (oneven) Kadastraal bekend : Gemeente Deurne N 2118</p>		<p> Gemeente Deurne</p> <p><i>Bezoekadres</i> Markt 1 2751 BE Deurne <i>Contact</i> Postbus 3 5750 AA Deurne Telefoon 0463 38 77 11</p>	
<p>Peil woning : Uitgezet d.d. : Gecontroleerd d.d. :</p>		<p>Onderwerp : Uitzettekening</p>	
<p>Par. : Par. :</p>		<p>Datum : 12-9-2023</p>	<p>Tekening BAG - registratie Plotdatum 12-9-2023</p>



Nr. 84a / 1351246

DE RAAD VAN DE GEMEENTE DEURNE

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 juli 2024, nr. 84;

gehoord de commissie Omgeving van 10 september 2024;

overwegende dat:

- de aanvraag om omgevingsvergunning met kenmerk HZ-2023-0759 op onderdelen afwijkt van het ter plaatse geldende beheersverordening;
- ingevolge artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) het niet toegestaan is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een beheersverordening;
- de aanvraag daardoor mede betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo;
- met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o, van de Wabo kan worden afgeweken van de beheersverordening;
- ingevolge artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3^o Wabo een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- ten aanzien van de onderdelen die afwijken van de beheersverordening een ruimtelijke onderbouwing met kenmerk Ruimtelijke onderbouwing Beukenstraat – Sint Jozefpark d.d. 6 december 2023 bij de aanvraag zit;
- uit de ruimtelijke onderbouwing niet blijkt dat sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening;
- ingevolge artikel 2.27, eerste lid Wabo en artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) wordt een aanvraag die betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo, de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o, van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat zij ten aanzien van de afwijkingen van het bestemmingsplan geen (ruimtelijke) bedenkingen heeft;
- de afwijking niet valt onder de door de gemeenteraad aangewezen (algemene) 'lijst van categorieën van gevallen' als bedoeld in artikel 6.5, derde lid van het Bor, waarbij een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is;
- de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en ontwerp-omgevingsvergunning van 15 maart 2024 voor 6 weken ter inzage hebben gelegen;
- tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en binnen de termijn twee zienswijzen zijn ingekomen;
- deze zienswijzen in de Nota van zienswijzen OMG 'Beukenstraat - Sint Jozefpark, Deurne' op een zorgvuldige wijze zijn beantwoord;
- de Crisis- en herstelwet op deze ontwikkeling van toepassing is, wat betekent dat eventuele beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen en niet na afloop van de beroepstermijn kunnen worden aangevuld.

gelet op het bepaalde in artikel 2.27 van de Wabo, artikel 3.11 van de Wabo en artikel 6.5 van het Bor;

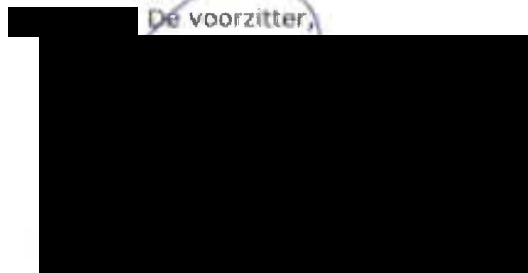
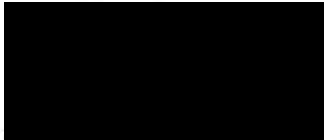
BESLUIT

1. In te stemmen met beantwoording van de zienswijzen, zoals opgenomen in de Nota van zienswijzen 'OMG Beukenstraat - Sint Jozefpark, Deurne';
2. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de realisatie van 53 sociale huurappartementen aan de Beukenstraat ongenummerd te Deurne, kadastraal bekend gemeente Deurne, sectie N, nummers 2118 en 2784 (gedeeltelijk).

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 24 september 2024.

De griffier,

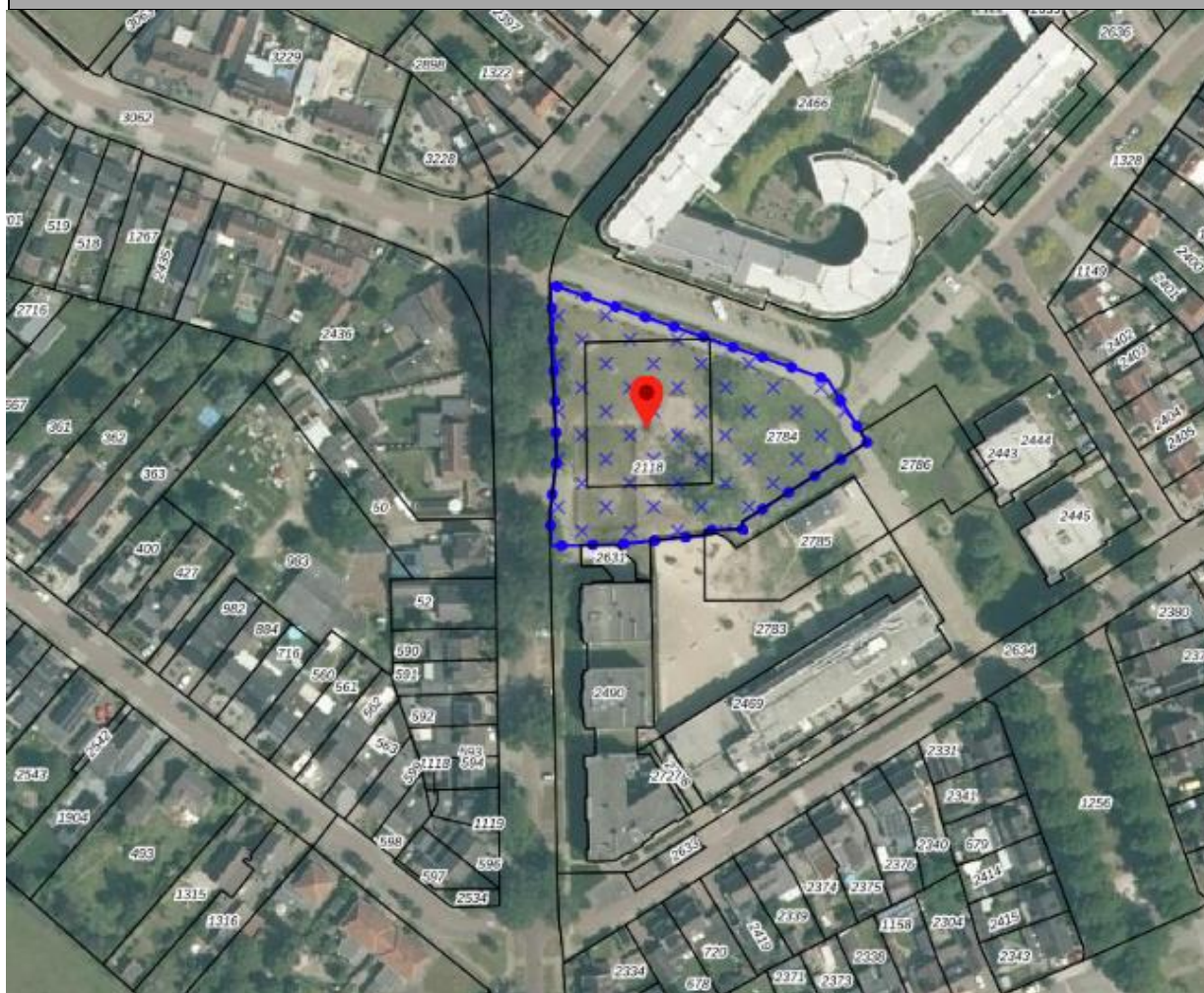
De voorzitter,



Nota van zienswijzen Omgevingsvergunning 'Beukenstraat-Sint Jozefpark, Deurne'

status: definitief
datum: 24 september 2024

Gemeente Deurne



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	3
1.1	Algemeen.....	3
1.2	Procedure.....	3
1.3	Zienswijzen.....	3
1.4	Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2	Ingediende zienswijzen	5
2.1	Zienswijze 1, Beukenstraat 1, Deurne	5
2.2	Zienswijze 2, Esdoorn 2 t/m 24, Deurne.....	7

Bijlage(n):

1. Verslag Hoorcommissie d.d. 15 mei 2024
2. Zienswijzen

Bron plaatje kaft: www.ruimtelijkeplannen.nl

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Op 24 juli 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van 53 sociale huurappartementen aan de Beukenstraat – Sint Jozefpark te Deurne, kadastraal bekend als gemeente Deurne sectie N nummers 2118 en 2784 (gedeeltelijk). Dit bouwplan is in strijd met de beheersverordening ‘Sint Jozefparochie’. Er zijn geen andere mogelijkheden om hiervan af te wijken, dan met een afwijking op basis van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De raad heeft een lijst met categorieën van gevallen opgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen (hierna: VVGB) is vereist. Aangezien de ontwikkeling meer dan 6 woningen bedraagt, valt de afwijking niet onder de ‘lijst van categorieën van gevallen’ waarbij een VVGB niet is vereist. Daarom is voor deze afwijking een VVGB van de gemeenteraad noodzakelijk.

Op 27 februari 2024 heeft de gemeenteraad een ontwerp-VVGB afgegeven voor de realisatie van 53 sociale huurappartementen aan de Beukenstraat – Sint Jozefpark te Deurne.

1.2 Procedure

De ontwerp-omgevingsvergunning ‘Beukenstraat – Sint Jozefpark, Deurne’ en de ontwerp-VVGB, met de bijbehorende stukken, hebben vanaf 15 maart tot 26 april 2024 ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging kon iedereen een zienswijze indienen.

1.3 Zienswijzen

Er zijn twee zienswijzen ontvangen:

	Adres:	Datum van binnenkomst:
1	Bewoner Beukenstraat 1	4 april 2024
2	Bewoners Esdoorn 2 t/m 24	4 april 2024



Figuur 1: reclamantenkaart

Ontvankelijkheid

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

Hoorcommissie Ruimtelijke Plannen

Op basis van de Verordening Hoorcommissie Ruimtelijke Plannen zijn de indieners van zienswijzen in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting te geven. Indiener van zienswijze 2 heeft aangegeven bereid te zijn de zienswijze mondeling toe te lichten. Uit telefonische navraag blijkt dat de indiener hiermee heeft beoogd om zijn zienswijzen ten overstaan van de hoorcommissie toe te lichten. De hoorcommissie heeft op 15 mei 2024 plaatsgevonden. De verslaglegging hiervan is als bijlage aan deze nota gevoegd.

1.4 Leeswijzer

In deze 'Nota van zienswijzen' (hierna: Nota) zijn de zienswijzen samengevat weergegeven. Verder is in deze Nota een reactie gegeven op de ingebrachte zienswijzen. Daarbij is ook vermeld of de zienswijze aanleiding heeft gegeven om gewijzigde motivering op te nemen in de definitieve omgevingsvergunning. De samenvattingen van de zienswijzen hebben overigens slechts tot doel om de leesbaarheid van deze Nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige brieven met bijlagen, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend, betrokken.

Hoofdstuk 2 Ingediende zienswijzen

2.1 Zienswijze 1, Beukenstraat 1, Deurne

Samenvatting

1. Er is geen enkele afweging gemaakt om bijvoorbeeld minder woningen te bouwen. Er is geen enkele afweging gemaakt om te zoeken naar parkeeroplossingen bijvoorbeeld onder de appartementen om het gebied minder te belasten en groen te besparen. Volgens indiener kan geen sprake zijn van een zorgvuldige afwegingen van belangen.
2. De school blijft de komende jaren groeien door de vele bouwprojecten in de Sint Jozefparochie. Daardoor moeten er 5 lokalen op de huidige locatie bijgebouwd worden binnen het beschikbare bouwblok. De speelruimte voor de kinderen zal aanzienlijk verminderen op het schoolplein zelf en door het volbouwen van het plangebied achter de school is er ook geen fatsoenlijke uitwijk meer mogelijk. Met dit plan komen de kinderen en dus onze toekomst er zeer bekaaid van af en moeten we ons schamen dit niet belangrijk te vinden en zelfs totaal niet in de afwegingen mee te nemen. Nu dreigt het hele gebied volgebouwd te worden en is van die mooie open situatie niets meer over gebleven.
3. In het Raadsprogramma staat vol trots te stoppen met het volbouwen van groene locaties in wijken. En juist de focus te verschuiven naar uitbreiding. In werkelijkheid worden de groene locaties gewoon vol gebouwd.
4. Indiener verzoekt de plannen aan te passen. Dat er gebouwd moet worden is begrijpelijk, maar dat kan op deze plaats ook met een stuk minder appartementen en parkeerruimte aan de Beukenstraat, zodat een groot deel van deze groene long voor buurt (omgeving) en de school behouden blijft. Het gaat om de juiste keuzes maken in het belang van de inwoners van Deurne (specifiek rondom het plangebied) en onze kinderen en hun toekomst.

Reactie

1. Vooropgesteld geldt dat de initiatiefnemer in eerste instantie de plannen bepaalt. Het is dan ook aan de initiatiefnemer om de plannen verder uit te werken en te onderbouwen. Het is vervolgens aan het bevoegd gezag om alle ruimtelijke relevante belangen af te wegen bij het besluit om al dan niet mee te werken aan de afwijking. Dat wordt voldaan aan het criterium van een 'goede ruimtelijke ordening' blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing zoals deze bij de aanvraag zit. Hierin zijn alle ruimtelijke relevante belangen afgewogen en zijn beleidskaders getoetst. Er zijn geen planologische, stedenbouwkundige of milieutechnische bezwaren om medewerking te verlenen aan het plan. Op basis van deze belangen afweging achten wij het plangebied een geschikte locatie voor sociale woningbouw van 53 appartementen met voldoende parkeergelegenheid en groene inpassing.
2. Op 28 februari 2023 is door de gemeenteraad het 'Integraal Huisvesting Plan (hierna: IHP) primair onderwijs 2023-2037 gemeente Deurne' vastgesteld. Het IHP is een beleidskader -met een meerjarige doorkijk- voor onderwijshuisvesting van het basisonderwijs. De uitbreiding van de school is op basis van het IHP passend binnen bestaand eigen terrein. Door het restgroen achter de bergingen van het appartementencomplex beschikbaar te stellen aan de school ontstaat er ruimte voor de fietsenstalling inclusief een natuurlijke verbinding met het park. Door deze uitbreiding en de toepassing van een daktuin en patio wordt qua speelruimte nagenoeg niet ingeleverd. Daarnaast wordt de openbare ruimte nabij beide ontwikkelingen als hoogwaardig groen ingericht conform de DUT-ambities: Duurzaam, Uitnodigend en Toegankelijk uit de Beheervisie

openbare ruimte 2024-2033, zoals deze bij besluit van 12 december 2023 door de gemeenteraad is vastgesteld inclusief het bijpassend onderhoudsniveau. Het resterend groen blijft uitnodigend voor spelende kinderen, zowel onder als buiten de schooltijden. Daar komt bij dat in de huidige situatie niet wordt voldaan aan de DUT-criteria uit de Beheervisie openbare ruimte 2024-2033. Daarnaast zijn binnen de wijk nog andere voorzieningen die in deze behoefte kunnen voorzien. Wij stellen ons derhalve op het standpunt dat met de realisatie van 53 appartementen de speelruimte voor kinderen niet onevenredig in het gedrang komt.

3. In het Raadsprogramma 2022-2026 zijn kernopgaven opgenomen. In kernopgave 1: versterking van de vitaliteit van Deurne en zijn kerkdorpen is opgenomen dat wij o.a. inzetten op inbreidingslocaties en uitbreidingslocaties aan de randen van de kernen. Onderhavige locatie betreft een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Daar komt bij dat in een stedelijk gebied stedelijke ontwikkelingen verwacht kunnen worden en dat uitbreiding binnen de bestaande regionale afspraken niet zondermeer mogelijk is. Met de ontwikkeling wordt de openbare ruimte die overblijft aantrekkelijker gemaakt, waardoor het groen integraal onderdeel is van de plannen. Hiermee wordt voldaan aan kernopgave 1 uit het raadsprogramma. Derhalve onderschrijven wij het standpunt van indiener niet.
4. Mede gelet op de gegeven reacties onder 1 t/m 3 zien wij geen aanleiding om van de initiatiefnemer te verlangen de plannen aan te passen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

2.2 Zienswijze 2, Esdoorn 2 t/m 24, Deurne

Samenvatting

Misleiding

1. De bewoners van de twee appartementencomplexen voelen zich misleidt, omdat van de verkeerde veronderstelling wordt uitgegaan, waardoor belanghebbenden worden afgehouden en bewust op het verkeerde been worden gezet. Elk gesprek over de voorgenomen bouw van het appartementencomplex begint met de vermelding dat het altijd de bedoeling is geweest dat op deze locatie wordt gebouwd. Dat mocht wellicht 25 jaar geleden zo zijn, maar in de beheersverordening 'Sint Jozefparochie', vastgesteld op 7 juli 2015, wordt het plangebied inmiddels getypeerd als een gebied dat is uitontwikkeld en waar géén grootschalige, nieuwe ontwikkelingen meer zullen plaatsvinden. Dat is ook de reden waarom het bouwvlak is verwijderd en is aangepast naar bestemming 'groen'. Door deze benadering van de gemeente wordt inspraak of tegenspraak feitelijk op voorhand al onmogelijk gemaakt. Bewoners vinden dit een kwalijke zaak.

Omgevingsdialoog

2. Het bouwplan is door de initiatiefnemer in definitieve vorm digitaal aan de omwonenden gepresenteerd zonder enige vorm van inspraak. De "verplichte" omgevingsdialoog over een bouwplan klinkt goed, maar heeft geen zin als de plannen al vastliggen en de voorwaarden voor zo'n gesprek vrijblijvend zijn. Kortom: geen sprake van een dialoog. Er is slechts eenzijdig informatie verstrekt. Van enig draagvlak in de buurt is dan ook geen sprake. Daarnaast kan worden gesteld dat door het bewust publiceren van slechts een deel van het plan voor herinrichting van het Sint Jozefpark, het overzicht ontbreekt op de uiteindelijke inrichting van het terrein. Verder is het opmerkelijk te noemen dat de eerste publicatie plaats vond midden in de zomervakantie en dat daarbij gekozen is om belangrijke stukken, zoals de bestaande beheersverordening 'Sint Jozefparochie' en het overzichtsbeeld van de nieuwe situatie weg te laten.

Huidige bestemming

3. De locatie waarop de aanvraag omgevingsvergunning betrekking heeft, valt binnen de beheersverordening 'Sint Jozefparochie', onherroepelijk vastgesteld op 7 juli 2015. Uit deze Beheersverordening valt op te maken dat voor het onbebouwde deel van de woonservicezone aan de zijde van de Beukenstraat momenteel geen bouwvlak is opgenomen. Hoewel in het verleden de locatie bekend stond als een strategische woningbouwlocatie, is in de meest recente versie van de Beheersverordening 'Sint Jozefparochie' de bestemming gewijzigd naar 'groen'. De juridische planologische regels zoals vastgelegd in de Beheersverordening 'Sint Jozefparochie' bieden daarmee geen ruimte voor bebouwing anders dan nutsvoorzieningen, verkeersvoorzieningen en speelvoorzieningen.

Nieuwe bestemming

4. Verzocht wordt geen medewerking te verlenen en de aanvraag omgevingsvergunning te weigeren om de volgende redenen:
 - a. Afwijking beheersverordening
In de beheersverordening wordt het plangebied aangeduid als een gebied dat is 'uitontwikkeld' en waarin geen grootschalige ontwikkelingen meer worden voorzien. De bouw van 53 appartementen is geen kleinschalige ontwikkeling en een koerswijziging die de gemeente voor Sint Jozefparochie heeft uitgezet. Daarnaast bestaat het vermoeden dat er afspraken zijn gemaakt o.a. doordat gronden onderhands zijn verkocht aan initiatiefnemer, waarmee omwonenden bewust buitenspel worden gezet. Hiermee wordt voorkeur gegeven aan economische belangen en niet aan het behoud van bestaande kwaliteiten of het verbeteren

van maatschappelijke voorzieningen.

b. Parkeren

Met een onderzoek naar parkeerdruk op een zaterdagavond om 19:00u is volgens de bewoners onvoldoende aangetoond dat er voldoende parkeerplaatsen in het openbare gebied aanwezig zijn. Immers, de totale behoefte aan parkeerplaatsen in de openbare ruimte rondom het Sint Jozefpark bedraagt op basis van de huidige normen circa 120. Dit terwijl er zelfs na de realisatie van de 29 parkeerplaatsen voor het beoogde appartementencomplex slechts 67 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Een structureel te kort van ruim 50 parkeerplaatsen. Daar bovenop komt nog de parkeerdruk vanuit de kiss & ride bewegingen rondom D'n Bogerd die minimaal 2x per dag leidt tot chaotische taferelen. De toenemende parkeerdruk zorgt voor extra overlast richting bewoners en aantasting van de openbare ruimte. Daarnaast zal het brengen en halen van kinderen leiden tot meer onveilige verkeerssituaties. Omdat er alleen is gekeken naar de parkeerdruk op een zaterdagavond lijkt het er niet op dat het waarborgen van de verkeersveiligheid rondom D'n Bogerd in de afwegingen is meegenomen.

c. Samenhang plannen Sint Jozefpark

Het aantal leerlingen van D'n Bogerd groeit van 325 leerlingen nu tot 405 leerlingen de komende jaren. Dit vraagt, naast de vorig jaar geplaatste noodlokalen, om een uitbreiding met nog eens ongeveer 600 m² aan capaciteit van het bestaande schoolgebouw. Als we recht willen doen aan voldoende bewegingsruimte voor de kinderen, zal overeenkomstig daarmee ook de speelruimte buiten moeten groeien. Het vasthouden aan de wettelijk gedefinieerde ruimtenorm van 3 m² per kind is vragen om problemen en doet ook geen recht aan het belang van bewegen in het kader van gezondheid, het voorkomen van obesitas en het bevorderen van de verbinding van kinderen met de natuur. Een Schoolplein van de Toekomst is groen en biedt daarmee een lokaal voor buitenlessen dat ruimte biedt voor ontspanning en stimuleert om te ontdekken. Daarnaast helpt het huidige groen tegen hitstress en is het ook zeer geschikt als waterafvoer bij extreme buien.

Niet duidelijk is hoe het plan voor de bouw van 53 appartementen samenhangt of conflicteert met andere plannen die momenteel of binnenkort worden uitgewerkt voor de uitbreiding van D'n Bogerd. De huidige en toekomstige plannen moeten met elkaar concurreren binnen dezelfde ruimte van het bestaande Sint Jozefpark. Indien de beoogde 53 appartementen daadwerkelijk gerealiseerd zouden worden, komen de overige plannen in het gedrang vanwege het gebrek aan ruimte binnen het Sint Jozefpark. Er zal dan gezocht moeten worden naar alternatieve ruimte met het reële risico dat dit afbreuk doet aan de bestaande maatschappelijke voorzieningen en planschade gaat opleveren voor de Beltaine appartementen. De plannen voor de herinrichting van het restgroen zien er op papier goed uit. Echter, langdurige en uiterst negatieve ervaringen met het onderhoud van het groen en het feit dat er nu al wordt gesproken over het benutten van het restgroen en de openbare ruimte rondom onze appartementen als verlengstuk van de speelplaats, doen hierbij het ergste vermoeden. Als het ontwerpbesluit in zijn huidige vorm definitief wordt, dan zien wij dit als een schadeveroorzakend besluit en sluiten we als Beltaine een planschade of nadeelcompensatieclaim niet uit.

Reactie

Misleiding

1. Een beheersverordening is een planologisch instrument dat met name was bedoeld om bestaande situaties vast te leggen. Een beheersverordening is niet het geëigende instrument om grootschalige herontwikkelingen mogelijk te maken. Deze werden binnen de planperiode ook niet verwacht. Daarnaast waren de woningbouwaantallen in relatie tot het woningcontingent op dat moment nodig op andere locaties binnen de gemeente Deurne. Derhalve is de keuze voor een beheersverordening destijds bewust gemaakt. Het is een misvatting hieraan de conclusie te verbinden dat er binnen het plangebied nooit meer grootschalige ontwikkelingen zullen plaatsvinden. Er kunnen zich altijd ontwikkelingen voordoen die op het moment van vaststellen niet te verwachten zijn, maar waaraan op het moment dat ze zich voordoen wel medewerking kan worden verleend, omdat het initiatief gezien wordt als een wenselijke ontwikkeling en wordt voldaan aan het criterium van 'een goede ruimtelijke ordening'.

Voor de afweging of sprake is van een goede ruimtelijke ordening wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing 'Beukenstraat-Sint Jozefpark', waaruit blijkt dat de ontwikkeling passend is binnen rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Wat betreft de wenselijkheid het volgende. Op de beoogde ontwikkellocatie was, nadat de school in 2010 was gesloopt, fase 3 (blok 6a met 64 appartementen) van de Woonservicezone St. Jozefparochie voorzien. Door de crisis heeft deze laatste fase geen vervolg gekregen en kwam het terrein braak te liggen. Met de woningbouwvereniging zijn eind 2014 afspraken gemaakt over verschillende locaties binnen de gemeente Deurne waaronder Woonservicezone St. Jozefparochie (o.a. eerste recht tot koop tot eind 2024). Hiermee is bij raadsbesluit van 27 januari 2015 ingestemd. Daarnaast worden het convenant en de prestatieafspraken met de woningbouwvereniging jaarlijks geactualiseerd. Vanaf 2020 is hierin onderhavige locatie Woonservicezone St. Jozefparochie, blok 6a, als woningbouwlocatie opgenomen. De gemeenteraad is hierover via een raadsinformatiebrief geïnformeerd, zie [RIB-HV-2019](#). De veronderstelling dat met de gekozen benadering op voorhand inspraak wordt ontnomen onderschrijven wij dan ook niet.

Omgevingsdialoog

2. Indiener van de zienswijze geeft aan dat geen sprake is van een dialoog en dat er slechts eenzijdig informatie is verstrekt. Hierbij is uitgegaan van de veronderstelling dat nog inspraak mogelijk is over de vraag of op deze locatie woningbouw mogelijk is en zo ja, hoe of wat. Zoals reeds onder punt 1 van de reactie is aangegeven, was deze locatie in het verleden voor woningbouw bestemd en zijn er afspraken gemaakt voor eventuele woningbouwontwikkelingen in de toekomst. Dat in 2015 een beheersverordening is vastgesteld waarbij de directe mogelijkheid tot het bouwen is komen te vervallen, verandert dit niet. Daar komt bij dat de initiatiefnemer de plannen bepaald. Het is dan ook aan de initiatiefnemer om de plannen verder uit te werken en te onderbouwen. Het is vervolgens aan het bevoegd gezag om alle ruimtelijke relevante belangen af te wegen bij het besluit om al dan niet mee te werken aan de afwijking. Op basis van deze belangen afweging achten wij het plangebied een geschikte locatie voor sociale woningbouw van 53 appartementen. Voor het overige is het voeren van een omgevingsdialoog onder de Wet ruimtelijke ordening (oud recht) geen verplichting. Neemt niet weg dat de gemeenteraad het wel belangrijk vindt dat de omgeving in de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling die de leefomgeving raakt, betrokken wordt. Aan de initiatiefnemer wordt dan ook altijd

nadrukkelijk verzocht dit participatietraject aan te gaan. De vorm hierin is overigens vrij. De initiatiefnemer heeft hier gehoor aangegeven. Zo hebben er op 13 december 2022, 27 juni en 13 december 2023 informatieavonden over het initiatief plaatsgevonden. Voor deze avonden zijn omwonenden, 't burgerinitiatief, basisschool d'n Bogerd en overige belanghebbenden uitgenodigd. De eerste avond had als doel informeren en ophalen. De tweede avond werd gevraagd om mee te denken over de omgeving van het Sint Jozefpark. De opgehaalde informatie heeft Ducot Engineering & Advies vertaald in een voorlopig ontwerp van de openbare ruimte. Dit ontwerp is op de derde avond gepresenteerd. De verslagen van de avonden zijn als bijlage opgenomen bij de ruimtelijke onderbouwing. Verder hebben nog enkele individuele gesprekken met omwonenden plaatsgevonden naar aanleiding van vragen over het initiatief. Ook de periode van terinzagelegging van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen wordt gezien als een vorm van inspraak.

Verder is opgemerkt dat de eerste publicatie plaats heeft gevonden in de zomervakantie. De publicatie waarnaar wordt verwezen betreft een kennisgeving ontvangst aanvraag omgevingsvergunning op 27 juli 2023 (gemeentebld nr. 332168). Met dit bericht laat de gemeente enkel weten dat er misschien iets gaat veranderen in de omgeving. Dit is een gebruikelijke handeling binnen de procedure. Hierbij is het alleen mogelijk om de ingekomen aanvraag in te zien. Het is niet mogelijk om hiertegen bezwaar te maken. Naar aanleiding van deze vooraankondiging heeft de voorzitter van de vereniging van eigenaren namens de bewoners van het appartementencomplex Beltaine I en II een zienswijze ingediend (ontvangen op 31 augustus 2023). In reactie hierop heeft op 29 september 2023 een gesprek plaatsgevonden om o.a. de procedure toe te lichten. In dit gesprek is medegedeeld dat in deze fase van de procedure nog geen zienswijze kan worden ingediend, maar dat deze mogelijkheid er is op het moment dat de stukken in ontwerp ter inzage liggen. Voorgaande is ook middels een brief (verzonden op 5 oktober 2024) bevestigd. De zienswijze van toen, is nu opnieuw ingediend.

Huidige bestemming

3. In tegenstelling tot hetgeen de indiener beweert, is de bestemming bij de vaststelling van de beheersverordening in 2015 niet gewijzigd naar de bestemming 'groen'. Zie hiervoor onderstaande uitsnede van de verbeelding.

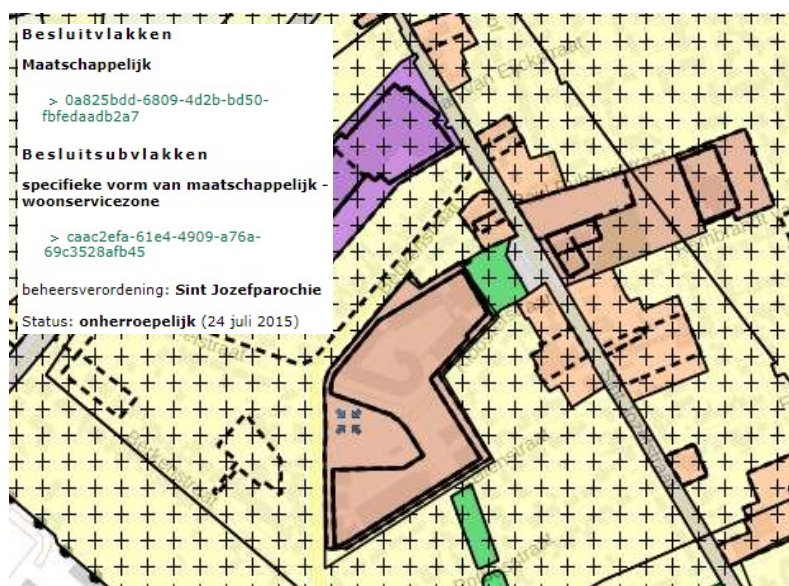


Fig. 1: uitsnede verbeelding

Uit bovenstaande afbeelding is op te maken dat op de ontwikkellocatie het besluitvak 'Maatschappelijk' met subbesluitvlak 'specifieke vorm van maatschappelijk – woonservicezone' van toepassing is. Enkel het bouwvlak ontbreekt.

Nieuwe bestemming

- 4.a Zoals reeds eerder onder reactie 1 en 2 is aangegeven is het geen koerswijziging. Begin 2013 is een traject met de woningbouwvereniging ingezet om te komen tot een actualisatie van de bestaande afspraken over diverse locaties, waaronder dus ook de Woonservicezone St. Jozefparochie. Dit was noodzakelijk, omdat de bestaande afspraken niet (meer) realiseerbaar en/of gewenst waren. Onder andere door de crisis op de woningmarkt respectievelijk veranderende rol van de woningcorporaties (terug naar de kerntaak, het realiseren en beheren van sociale huurwoningen). Voor de Woonservicezone St. Jozefparochie is afgesproken dat het laatste blok 6a (64 met name koopappartementen) niet wordt gerealiseerd en dat de woningbouwaantallen worden ingezet op andere locaties door de ontwikkellocatie te bestemmen als onbebouwd. De ontwikkellocatie blijft in eigendom van de gemeente Deurne met de inspanningsverplichting dat bij herontwikkeling tot woningbouw de woningbouwvereniging tot eind 2024 het eerste recht tot koop heeft. Gelet op het voorgaande en de behoefte aan sociale huurwoningen kan in redelijkheid worden gesteld dat een ontwikkeling van deze omvang (53 sociale huurappartementen) binnen bestaand stedelijk gebied, waar stedelijke ontwikkelingen verwacht kunnen worden, niet ongebruikelijk is. Daarnaast blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing dat aan het criterium van een 'goede ruimtelijke ordening' wordt voldaan. Derhalve achten wij het alleszins redelijk een groter gewicht toe te kennen aan de belangen bij realisering van de beoogde woningbouw dan aan het door indiener gestelde belang, zijnde behoud van de bestaande situatie.
- 4.b Ten behoeve van de ontwikkeling worden 29 parkeerplaatsen aangelegd, waarvan 14 parkeerplaatsen aan de bestaande parkeerstraat en 15 parkeerplaatsen nabij het gebouw. De huidige parkeercapaciteit in een straal van 100 meter rondom de ontwikkellocatie bedraagt 84 parkeerplaatsen. De totale beschikbare parkeercapaciteit incl. ontwikkeling bedraagt derhalve $(84+29=)$ 113 parkeerplaatsen. De 'Regeling parkeernormen Deurne 2019' staat parkeren in de openbare ruimte toe als vervangende parkeerruimte mits uit onderzoek blijkt dat daarmee de parkeerdruk in de directe omgeving (lees: binnen 100 meter van de ontwikkellocatie), ook na de realisatie van de ontwikkeling, op het maatgevende moment onder de 85% zal blijven. Voor onderhavige situatie betekent dit een maximale toelaatbare bezetting van $(0,85 \times 113 =)$ 96 parkeerplaatsen. Uit het parkeeronderzoek blijkt dat de totale parkeerdruk (bestaande situatie + ontwikkeling) op het drukste moment 84 parkeerplaatsen bedraagt. Dit betekent dat op het drukste moment nog $(96 - 84 =)$ 12 parkeerplaatsen over zijn. Hiermee wordt ruim aan de voorwaarden uit de 'Regeling parkeernormen Deurne 2019' voldaan. Gelet hierop en het feit dat hiermee onnodig verlies van bestaand groen wordt voorkomen in combinatie met het gegeven dat de beoogde ontwikkeling de laatste ontwikkeling binnen de Woonservicezone St. Jozefparochie is, achten wij de inzet van openbare parkeerplaatsen voorstelbaar.
- 4.c Op 28 februari 2023 is door de gemeenteraad het 'Integraal Huisvesting Plan (hierna: IHP) primair onderwijs 2023-2037 gemeente Deurne' vastgesteld en krediet beschikbaar gesteld voor bekostiging uitbreiding basisschool D'n Bogerd. Het IHP is een beleidskader -met een meerjarige doorkijk- voor onderwijshuisvesting van het basisonderwijs. Hierbij is rekening gehouden met beoogde ontwikkelingen conform het woningbouwprogramma (zie ook [RIB-HV-2207](#)). Bij besluit van 28 maart 2023 is door het college van burgemeester en wethouders de aanvraag bekostiging uitbreiding basisschool D'n Bogerd toegekend uitgaande van een voorziening van 550

m2 BVO. Inmiddels is een vooroverleg omgevingsvergunning aangevraagd en is het voorlopig ontwerp behandeld in de welstandscommissie van 19 juni 2024. De commissie adviseert op hoofdlijnen positief op het plan. Voor een sfeerimpressie van de beoogde situatie zie onderstaande afbeelding. De noodlokalen komen met de uitbreiding te vervallen.

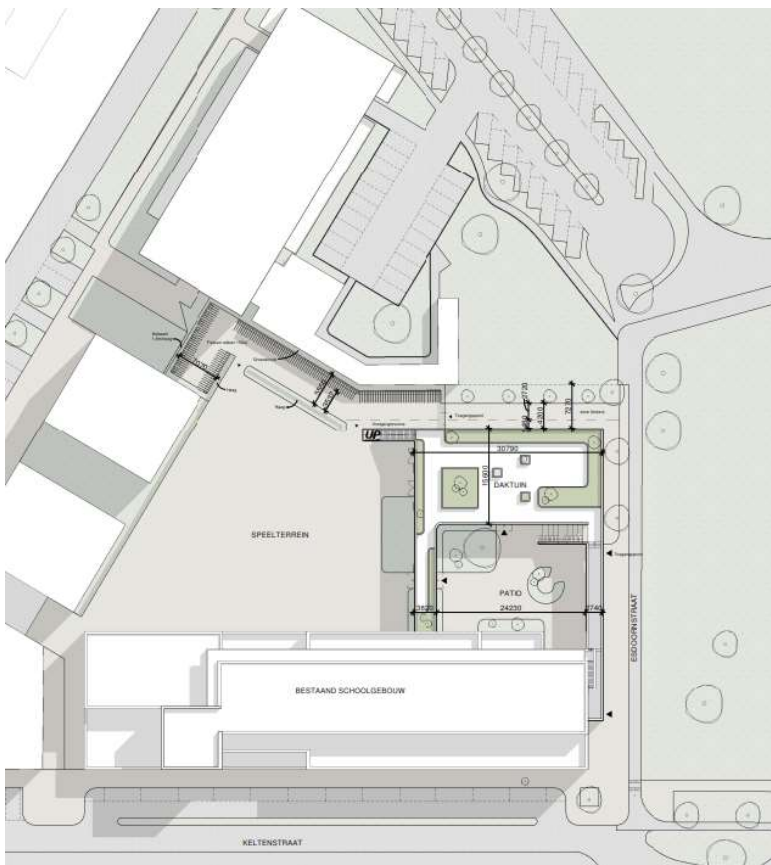


Fig. 2: voorlopig ontwerp situatie tekening (16 mei 2024)

De uitbreiding van de school is op basis van het IHP passend binnen bestaand eigen terrein. Door het restgroen achter de bergingen van het appartementencomplex beschikbaar te stellen aan de school ontstaat er ruimte voor de fietsenstalling inclusief een natuurlijke verbinden met het park. Door deze uitbreiding en toepassing van een daktuin en patio wordt qua speelruimte nagenoeg niets ingeleverd. Daarnaast wordt de openbare ruimte nabij beide ontwikkelingen als hoogwaardig groen ingericht conform de DUT-ambities: Duurzaam, Uitnodigend en Toegankelijk, zoals deze bij besluit van 12 december 2023 door de gemeenteraad zijn vastgesteld inclusief het bijpassend onderhoudsniveau. Op deze wijze zijn de plannen op elkaar afgestemd. Wij stellen ons derhalve op het standpunt dat met de realisatie van 53 appartementen de overige plannen niet in het gedrang komen

Tevens wordt door indiener gevreesd voor waardevermindering van de appartementen als gevolg van de ontwikkeling. Indien door een planologische wijziging schade ontstaat kan vanaf het moment dat het plan onherroepelijk is een verzoek voor een tegemoetkoming in eventuele planschade worden ingediend. De omvang van eventueel geleden planschade wordt niet bij de huidige procedure betrokken. Dit is een aparte procedure.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

Bijlagen

Verslag Hoorcommissie Ruimtelijke Plannen

Datum	15 mei 2024
Tijd	19:30 – 20:00
Locatie	Fractiekamer – Huis voor de Samenleving
Voorzitter	[REDACTED]
Griffier	[REDACTED]
Aanwezig	[REDACTED]
Ambtelijke ondersteuning	[REDACTED]

1	<p>Opening en vaststelling van de agenda</p> <ul style="list-style-type: none"> • De voorzitter heet de insprekers welkom • De voorzitter heet commissieleden, griffie, ambtenaren en toehoorders welkom • De vergadering wordt opgenomen ten behoeve van de verslaglegging, de opname zelf wordt niet gedeeld. Het verslag zult u later ontvangen en ook de zienswijze wordt schriftelijk beantwoord. Dan komt dit plan eerst in de commissie Omgeving, en daarna in de raad voor besluitvorming. • Er is later in de commissie Omgeving geen inspraak meer mogelijk, dit [de hoorcommissie] is de manier van inspraak. • De vergadering is openbaar. • Alle fracties hebben één volksvertegenwoordiger die zitting heeft in de commissie, zij kunnen naar aanleiding van uw toelichting nog vragen stellen. Het is de taak van de commissie om goed te luisteren en vragen te stellen, zodat we duidelijkheid krijgen. Dan is er ook meer begrip. We gaan echter niet in discussie, dat gebeurt namelijk in de commissie Omgeving en in de raadsvergadering. • De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld. • <i>Er volgt een voorstelrondje waarin de commissieleden zichzelf voorstellen. Insprekers zijn dhr. Henri van den Akker - voorzitter van de VvE Beltaine I en II, dhr. Noud Van Mullekom – penningmeester van de VvE, en dhr. Koen Verkuijl – bewoner Esdoornstraat (aanwezig als toehoorder).</i>
2	<p>Zienswijze op ontwerpbesluit omgevingsvergunning hoek Beukenstraat – Sint Jozefpark</p> <p>Toelichting door [REDACTED]</p> <p>We hebben een tekst opgesteld om te proberen om ons standpunt duidelijk te maken. We gaan er vanuit dat iedereen de zienswijze gelezen heeft die wij hebben ingestuurd, dus iedereen weet als het goed is ongeveer wat erin staat. Maar goed, ter verduidelijking. Voor ons begint het hele traject eigenlijk met een verkeerde voorstelling van zaken. Te pas en te onpas krijgen wij te horen, als bewoners van de Sint Jozef maar vooral ook bij de Beltaine groep, onze appartementencomplex. Er werd gezegd: het was altijd de bedoeling dat hier gebouwd zou worden. Dat was inderdaad zo, 20-25 jaar geleden, maar in de beheersverordening Sint Jozefparochie van 2015 werd reeds aangegeven en vastgesteld dat de woonservice-zone uitontwikkeld was. Dat er geen sprake meer zou zijn van grootschalige</p>

projecten en dat er alleen nog kleinschalige inbreidingsprojecten zouden plaatsvinden van 1 à 2 woningen. En dat het groen in de wijk gehandhaafd zou worden. Ten tijde van het vaststellen van de beheersverordening heeft daarom ook het bouwvlak ook Burgerstraat – Sint Jozefpark bestemming groen gekregen en is er niet langer sprake van de aanduiding 'strategische locatie voor woningbouw'.

Ondanks hetgeen dat in de beheersverordening is vastgelegd, doet de gemeente naar buiten toe wel nog het beeld ontstaan dat er sprake is van een strategische woningbouwlocatie. Dit argument werd in 2018 al oneigenlijk gebruikt, als voorbehoud richting het burgerinitiatief Sint Jozefpark. Vervolgens heeft de gemeente buiten het zicht van haar burgers een traject op gang gebracht, dat afwijkt van de koers die ze eerder voor Sint Jozefparochie hadden uitgezet. Een bezwaarlijk onderdeel van het traject was het afsluiten van een uitgifteovereenkomst, en de onderhandse verkoop van de gronden aan woningbouwvereniging Bergopwaarts. En blijkbaar heeft deze initiatiefnemer zoveel garanties gekregen van de gemeente, dat er al snel daarna een overeenkomst werd getekend met BAM wonen, en dat geïnteresseerden voor de te realiseren appartementen zich zelfs al kunnen melden op de website. Bij ons ontstaat door dit alles het gevoel dat we te maken hebben met een vooringenomen besluit van de gemeente. Dat drijft op misleiding en dat koste wat kost moet worden doorgedrukt, middels een nep-burgerparticipatietraject. Een parkeermeting op een niet relevant tijdstip, en een op papier fraai uitgewerkte nieuwe inrichting van het resterende groen, zaken die vooral voor de vorm gebeuren en ook nog eens gepaard gaan met het achterhouden van essentiële informatie zoals bouwplannen voor uitbreiding van de basisschool en het gebruik van de nieuwe groenvoorzieningen als verlengstuk van de steeds kleiner wordende speelplaats. Op die speelplaats zijn nu al noodgebouwen gezet, dus de vierkante meters zijn al minder geworden. Het beeld dat de procedure tot nu toe oproept, doet daarmee afbreuk aan hoe een betrouwbare overheid zich zou moeten presenteren en gedragen. Het roept ook zeker niet het beeld op dat omwonenden serieus worden genomen.

Ik heb nog meer tekst maar geef nu het woord aan dhr. Van Mullekom.

*[volledige tekst is na de zitting overhandigd aan de griffier, zie **bijlage 1.**]*

Toelichting door [REDACTED]

Ik ga nog in op de omgevingsdialoog die er geweest is. Uiteraard is die verplicht, vanuit de participatiewetgeving. Ik ben daar zelf bij geweest, twee keer zelfs, maar eigenlijk bleek het vooral een informatiebijeenkomst. Feitelijk stond de bouw van de appartementen al vast, er kon alleen nog gesproken worden over de inrichting van het resterende groen. Wat voor planten er zouden komen, wat voor bankje, noem maar op. Maar over het appartementencomplex zelf viel niet meer te praten. We hebben nog wel geprobeerd om nog wat openingen te vinden, om bijvoorbeeld ook bespreekbaar te maken dat, net als bij de andere appartementen, dat er een parkeergarage onder zou komen. Er is ook gesproken over de appartementen boven basisschool de Bogerd, die waren oorspronkelijk bedoeld als leslokalen, wat daar de stand van zaken van was, maar dat werd allemaal weggewuifd. We konden alleen maar praten over de herinrichting van het groen. En eigenlijk werden we daar ook nog een keer in verrast, want in de laatste bijeenkomst die we hadden werd ook gekoppeld dat het resterende groen als verlengstuk zou gaan dienen van het steeds kleiner wordende schoolplein, en dat betekent dat wij dus op 5

meter van onze appartementen vandaan straks de spelende kinderen rond hebben lopen. En daar zitten we niet op te wachten. Niet dat we een hekel hebben aan kinderen natuurlijk, maar het veroorzaakt wel overlast. En we hebben al best veel overlast van de school, met parkeren, met ouders die twee keer per dag kinderen komen brengen en halen en de parkeerdruk die dat oplevert in de wijk, dat is best wel fors. Dat verraste ons ook wel, dat het echt als verlengstuk zou gaan dienen.

Ten aanzien van het parkeren zelf, nog los van de *kiss and ride* bewegingen zoals dat zo mooi heet, er zijn relatief weinig openbare parkeerplekken in de buurt, bij ons liggen er 6, op 12 appartementen. En dan zijn er aan de zijkant nog een aantal maar die worden op dit moment vooral gebruikt door de mensen die daar in de buurt werken. De leerkrachten van de Bogerd, de mensen die bij dde GGZ instelling werken. Ik kom zelf regelmatig rond half 11, 11 uur terug van mijn werk, en dan moet ik zeker een of twee keer in de week bij de kerk of bij de Hoeksteen parkeren, want dan is er gewoon geen plek. Dan staan alle parkeerplaatsen vol. En ik zag dat de gemeente een parkeerdruk-onderzoek had laten uitvoeren op zaterdagavond om 7 uur 's avonds, dat vind ik echt een niet-relevant tijdstip. Want de verkeersdruk die is vooral overdag. Die is onder de schooltijden als de leerkrachten aan het werk zijn, en het is helemaal druk als ouders hun kinderen brengen of halen. Dan zie je auto's die geparkeerd staan in het plantsoen, ze staan bij ons zelfs op de oprit. Maar ook de algemene verkeersdruk is al vrij groot, van de mensen die er werken maar ook de mensen die twee auto's hebben.

Dat zijn de grootste bezwaren als bewoners. Daarnaast hebben we ook een zienswijze benoemd over de school zelf. Het groene veld dat er nu tegenover ligt wordt nu intensief gebruikt. Er lopen honderden kinderen rond in het park, en dat is ook goed. Het is door de school in gebruik genomen met een subsidie van de provincie, als speelplein van de toekomst zoals dat heet. Dat is een programma dat door de provincie gestimuleerd wordt om kinderen meer te verbinden met de natuur. Om ze niet alleen op beton te laten spelen maar echt in het groen. Maar als u kijkt hoe de appartementen straks gebouwd worden, dan blijft er van die ruimte maar 20-25% over. Terwijl de school aan het groeien is, die gaat van 300 kinderen naar 400 kinderen. Dat is de huidige prognose, en dan tel ik de impact nog niet mee die de plannen van Brainport Eindhoven later zullen hebben. Dat zal hopelijk niet al te veel uitmaken voor deze plek, maar zal wel in heel Deurne impact hebben. Die kinderen worden nu gedwongen om zich weer op de eigen speelplek terug te trekken, en daar moeten dan ook nog een keer 5 leslokalen bijgebouwd worden, met de bijbehorende fietsenstallingen etc. Ik heb zelf een kleinkind die daar op school zit, maar als ik me verplaats in de ouders dan kan ik me niet voorstellen dat die erop zitten te wachten.

Dat brengt me op het laatste punt: ik vind het verbazingwekkend dat de school zelf zich helemaal niet gemeld heeft in dit verhaal. We hebben daar wel gepolst, gevraagd: hoe komt het nou dat jullie helemaal niet reageren op al die plannen, die toch best veel impact hebben op de school. En dan krijgen wij als signaal terug: dat doen we eigenlijk liever niet, want we zijn bang dat dan onze uitbreidingsplannen niet doorgaan. En eigenlijk vind ik dat een hele kwalijke zaak.

Reactie XXXXXXXXXX

Dat is wel hun suggestie, dat komt niet van de gemeente. Dat zou wel kwalijk zijn als het zo was, daarmee wordt de integriteit van de gemeente in twijfel getrokken door de school.

Toelichting door [REDACTED]

Ik weet niet of ze onder druk zijn gezet, bijvoorbeeld door Bergopwaarts, of dat het gewoon angsthazerij is. Dat kan ik niet inschatten. Maar of het nou angsthazerij is of niet, feit blijft dat ze willen uitbreiden, en de bewering is dat het op eigen terrein kan. Ik vind dat onwaarschijnlijk maar er zijn nog geen plannen bekend dus ik kan dat niet goed inschatten. Maar op het moment dat er vijf lokalen extra komen te staan, met de bijbehorende voorzieningen, dan blijft er niet veel ruimte over. Zeker als de school gaat groeien van 300 naar 400 leerlingen.

Beantwoording van vragen van commissieleden

Vraag [REDACTED]

Ik snap de punten, ik ben ook benieuwd wat er gaat gebeuren met de uitbreiding van de school. Ik hoor u ook zeggen, een parkeergarage onder het gebouw zou een goede oplossing zijn voor de parkeerdruk, u heeft dat aangegeven in de omgevingsdialoog maar dat is afgekapt? Het plan met betrekking tot het gebouw was al vooraf bekend, daar werd verder geen dialoog over gevoerd?

Ja, wij mochten eigenlijk niet praten over het gebouw. Men wilde alleen maar praten over de herinrichting. Ja, in het midden waar nu het park is, zou in de plannen van vroeger een groot gebouw komen. En daar zou een parkeerkelder onder komen. Er staat al een ander gebouw nu, aan de Beukenstraat, met parkeergarage eronder, dus het is grondtechnisch gewoon mogelijk. Alleen Bergopwaarts heeft bij de infoavonden gezegd: dat gaan we niet doen, want dan wordt het gebouw te duur en dan is de huurprijs te hoog voor de appartementen. Toen heb ik geopperd, dat als de gemeente wil voldoen aan haar parkeerbeleid, dan zou de gemeente de parkeerkelder bijvoorbeeld kunnen bekostigen, en Bergopwaarts het gebouw erboven. Dan hoeven de appartementen niet duurder te worden en voldoe je wel aan het parkeerbeleid. Maar daar was vanuit Bergopwaarts geen discussie over mogelijk.

Vraag [REDACTED]

Er is maar een keer een bijeenkomst geweest?

Twee keer. Alleen allebei de keren, daar zaten ook mensen van de gemeente en van Bergopwaarts, en dan gaat het eigenlijk over hoe mooi de plannen worden, en hoeveel parkeerplaatsen erbij komen. Maar als je dan zegt, voor 53 appartementen komen er maar 23 parkeerplaatsen, dan zeggen ze dat er al een heleboel andere parkeerplaatsen liggen. Maar die horen bij het andere gebouw, die zijn destijds gemaakt voor het andere gebouw en die staan nu ook allemaal vol. Dus voor 53 appartementen is 23 parkeerplaatsen echt te weinig.

Vraag [REDACTED]

En u heeft de omgevingsdialoog echt ervaren als een informatiebijeenkomst?

Ja. En bij de laatste bijeenkomst hebben ze het ook nog gehad over het stukje groen naast het fietspad, tegen onze gebouwen aan. Dat stukje groen hebben ze heel mooi ingericht, en daarvan is gezegd, als er gebouwd wordt en de school moet ook nog uitbreiden, dan pakken we dit stukje groen wel als speelveld. En dat is voor en langs onze appartementen.

Vraag [REDACTED]

Er is helemaal geen rekening gehouden met uw wensen, heeft u het gevoel dat u überhaupt iets in heeft kunnen brengen?

Nee, we hebben te horen gekregen dat er gebouwd ging worden, en er zou een infoavond komen, die is geweest zoals ik beschreef. Wij hebben echt de indruk gehad dat het een vooringenomen besluit was, waarbij nog even als *ticking the box* een stukje participatie moest gebeuren. Net als het parkeeronderzoek, dat moest nog even gebeuren. De website is al bijna ingericht, je kunt al bijna inschrijven zelfs, dat gevoel hebben wij eraan overgehouden.

Vraag [REDACTED]

Misschien zijn jullie nog van zins om later nog andere stappen te nemen. Als jullie een van de punten zouden moeten noemen, wat stoort jullie dan het meest? Is dat de overlast, de parkeerdruk, de groei van de Sint Jozef, minder groen, de te kleine school? Wat doet het meeste pijn?

Het grootste pijnpunt is dat er een beheersvoorziening is gemaakt voor het park en dat dat nu teniet wordt gedaan. En dat er nu gebouwd gaat worden onder het mom van: er zou voorheen ook gebouwd worden dus dat gaan we nu doen. Dat klopt, maar als we toch de oude plannen volgen, dan hoeft de school ook niet uit te breiden, want dan kunnen ze de ruimten boven de school gebruiken, want dat was als klaslokalen bedoeld. Alleen die konden ze toen niet volmaken, dus daar zijn tijdelijk appartementen voor gemaakt. En daar hebben ze verzuimd, ik weet niet wie, om na 10 jaar het nodige vast te leggen bij de huurders, en die kunnen er nu niet meer uitgezet worden. Dus nu moet de school op het eigen terrein of op het groen uitbreiden. Dus dan krijg je deze perikelen. Als nu het gebouw in de Beukenstraat gezet zou worden, met de voorzieningen en de parkeerplaats zoals het bedoeld is, dan zien wij niet meer waar de school nog zou kunnen uitbreiden. Want op hun eigen speelplaats kan het niet, want voor elk kind heb je een aantal vierkante meters speelruimte nodig, en dat is er dan niet.

Om verder op de vraag in te gaan: het is niet eenduidig te beantwoorden wat het grootste pijnpunt is. Er zijn bewoners bij ons die twee auto's hebben, die hebben meer last van het parkeren. Bewoners die aan de voorkant wonen zagen het groen sowieso al niet, die hebben uitzicht de andere kant op, maar de bewoners aan de achterkant ervaren dit wel als een verlies. En iedereen die een beetje betrokken is bij het welzijn van onze jeugd, die zal zich druk maken over het feit dat die kinderen niet meer een normale speelruimte hebben. Daarom is het ook zo raar dat de school daar niet tegen protesteert. Ze hebben ook helemaal niets laten weten aan de ouders. Wij hebben zelf een flyer-actie op gang gebracht om ouders te informeren en de gelegenheid te bieden om wel of niet een petitie te ondertekenen. Maar vanuit de school is er geen enkel initiatief gestart om daar iets mee te doen. Terwijl wellicht hun groenvoorziening weggaat.

Vraag [REDACTED]

Wat mij nog opviel, jullie geven aan dat de bestemming nu groen is, maar als ik de ruimtelijke onderbouwing bekijk, zie ik daar dat het gaat over het gaat over een woonservice-zone en een onbebouwd vlak, maar niet dat het als groen bestemd is momenteel.

Het was woonservice-zone met gemengd huur-koop, maar in 2015 is gezegd dat de woonservice-zone is uitontwikkeld, we gaan alleen nog maar kleine projecten doen, geen grootschalige projecten meer. Dat is 7 juli 2015

	<p>vastgesteld. toen is ook de benaming van 'strategische woninglocatie' er af gegaan, en bij het kadaster de bestemming omgezet naar groen.</p> <p><i>Reactie</i> [REDACTED]</p> <p>Complimenten voor uw sterke betoog, de dossierkennis is perfect, dat moeten wij u nageven. Dank u wel.</p>
3	<p>Sluiting De voorzitter sluit de vergadering.</p>

Bijlage 1. Notities insprekers

Voor u staan [REDACTED] (voorzitter VVE Beltaine) en [REDACTED] (penningmeester VVE Beltaine) als woordvoerders van de bewoners van de Beltaine appartementen aan de Esdoornstraat te Deurne. En fijn dat u ons heeft uitgenodigd om onze zienswijze toe te lichten. Dank je wel daarvoor.

De door ons ingediende zienswijze heeft u hopelijk allemaal kunnen inzien voorafgaand aan deze bijeenkomst. We zullen ons daarom beperken tot het samenvatten van de argumenten en vooral proberen te verwoorden welk gevoel het hele traject bij ons oproept.

Voor ons begint het hele traject eigenlijk met een verkeerde voorstelling van zaken. Te pas en te onpas krijgen we te horen: "Het was altijd al de bedoeling dat er hier gebouwd zou worden". Dat was inderdaad zo 20 a 25 jaar geleden. Maar, in de beheersverordening Sint Jozefparochie in 2015 werd reeds aangegeven en vastgesteld dat de woonservicezone was uitontwikkeld, dat er geen sprake meer zou zijn van grootschalige projecten, dat er alleen nog kleinschalige (1 à 2 woningen) inbreidingsprojecten zouden plaats vinden en dat het groen in de wijk gehandhaafd zou worden. Ten tijde van de vaststelling van deze beheersverordening heeft daarom ook het betreffende bouwvlak "hoek Beukenstraat – Sint Jozefpark" de bestemming groen gekregen en is er ook niet langer sprake van de aanduiding "strategische locatie voor woningbouw".

Ondanks hetgeen in de beheersverordening is vastgelegd, doet de gemeente naar buiten toe wel nog het beeld ontstaan dat er sprake is van een strategische woningbouwlocatie. Dit argument werd in 2018 al oneigenlijk gebruikt als voorbehoud richting het burgerinitiatief Sint Jozefpark. Vervolgens heeft de gemeente, buiten het zicht van haar burgers, een traject op gang gebracht dat afwijkt van de koers die ze eerder voor de Sint Jozefparochie had uitgezet. Een bezwaarlijk onderdeel van dit traject was het afsluiten van een uitgifte-overeenkomst en de onderhandse verkoop van de gronden aan woningbouwvereniging Bergopwaarts. En blijkbaar heeft deze initiatiefnemer zoveel garanties gekregen van de gemeente, dat er al snel daarna een overeenkomst werd getekend met BAM Wonen en dat geïnteresseerden voor de te realiseren appartementen zich zelfs al kunnen melden op hun website.

Bij ons ontstaat door dit alles het gevoel dat we hier te maken hebben met een vooringenomen besluit van de gemeente dat drijft op misleiding van haar bewoners en kost wat kost moet worden doorgedrukt middels een nep-burgerparticipatie traject, een parkeermeting op een niet relevant tijdstip en een op papier fraai uitgewerkte nieuwe inrichting van het resterende groen. Zaken die vooral "voor de vorm" gebeuren en ook nog eens gepaard gaan met het achterhouden van essentiële informatie zoals bouwplannen voor uitbreiding van de basisschool en het gebruik van de nieuwe groenvoorziening als verlengstuk van de steeds kleiner wordende speelplaats. Het beeld dat de procedure tot nu toe oproept doet daarmee afbreuk aan hoe een betrouwbare overheid zich zou moeten

presenteren en gedragen. Het roept ook zeker niet het beeld op dat omwonenden serieus worden genomen.

Omgevingsdialoog en inrichting resterend groen

De verplichte omgevingsdialoog bleek in de praktijk vooral een informatiebijeenkomst. De bouw van de 53 appartementen met bijbehorende bergingen en parkeerplaatsen stond feitelijk vast en voor bespreking van alternatieven was geen ruimte. De mogelijkheid van een parkeergarage onder het te realiseren appartementencomplex werd direct van de hand gewezen en ook werd niet inzichtelijk gemaakt hoe de plannen voor uitbreiding van D'n Bogerd gerealiseerd kunnen worden. Aan de uitspraak dat de uitbreiding gerealiseerd kan worden binnen de ruimte van het huidige terrein wordt weinig geloof gehecht. En het oorspronkelijke alternatief om de appartementen boven D'n Bogerd te gebruiken als extra leslokalen lijkt al helemaal niet meer in beeld te zijn.

Zo verwerd de omgevingsdialoog uiteindelijk tot een bijeenkomst waarin slechts de plannen voor de herinrichting van het resterende groen werden toegelicht. Daarbij werd verzuimd om alternatieven aan te geven voor het huidige trapveldje, de hondenuitlaatplaats en de sociale functie die m.n. door bewoners van de naastgelegen GGZ-instelling wordt ingevuld. Wel kregen belanghebbenden terloops te horen dat de nieuwe groenvoorziening voortaan ook gebruikt zou gaan worden als verlengstuk van het schoolplein van D'n Bogerd. M.n. dit laatste stuit op bezwaren. We ervaren nu al regelmatig overlast van de school en de daaraan gekoppelde buitenschoolse opvang. Door de nieuwe groenvoorziening te bestempelen als verlengstuk van het schoolplein, en dat op minder dan 5 meter van onze appartementen, zal deze overlast alleen maar doen toenemen. Net zoals dat gebeurd is met de huidige groenvoorziening, zal ook de nieuwe groenvoorziening door spelende kinderen en slecht onderhoud snel in verval raken. Het afbrokkelende aanzicht gecombineerd met de overlast van een verlengd schoolplein op korte afstand van onze appartementen, zal leiden tot vermindering van ons woongenot en waardevermindering van onze appartementen. Hiervoor zijn we als benadeelde partij voornemens een procedure voor nadeelcompensatie op te starten zodra de omgevingsvergunning onverhoopt toch wordt verleend.

Parkeren

De appartementen zijn bedoeld voor alleenstaanden of gezinnen van 2 personen. Dit brengt parkeerdruk met zich mee die de hoeveelheid beschikbare parkeerplaatsen bij de appartementen ver te boven gaat. De door de gemeente in het leven geroepen parkeernorm wordt daarbij eveneens niet gehaald. Weliswaar is er openbare parkeerruimte in de buurt aanwezig die mogelijk als compensatie zou kunnen dienen, maar deze ruimte is veel beperkter dan de uitgevoerde parkeermeting op een zaterdagavond doet vermoeden. De parkeerdruk is nl. vooral aanwezig tijdens uren overdag vanuit personeel van D'n Bogerd, de GGZ-instelling en bewoners vanuit omliggende appartementen die over meer dan 1 auto beschikken of mensen op bezoek krijgen. Gedurende een periode van 45 minuten rond de aanvang en eindtijd van de school is parkeren in de wijk zelfs helemaal niet mogelijk. Voor

ouders van schoolgaande kinderen zijn dan de beschikbare parkeerplaatsen niet toereikend waardoor er tientallen auto's dubbel worden geparkeerd, in de plantsoenen worden geplaatst of zelfs op de oprit en privé-parkeerplaatsen van onze appartementen.

Helaas hebben we meerdere malen moeten constateren dat klachten over parkeeroverlast door de gemeente niet adequaat worden opgepakt. Vooral nog ontbreekt het vertrouwen dat dit in de toekomst wel gaat gebeuren.

Speelplein van de toekomst en uitbreiding D'n Bogerd

Het terrein ter hoogte van Beukenstraat – Sint Jozefpark is nu in gebruik als multi-functionele en sociale groenvoorziening. De ruimte wordt intensief gebruikt voor activiteiten en speelruimte vanuit D'n Bogerd en heeft daarnaast een sociale functie voor bewoners uit de buurt.

Wat ons vooral zorgen baart is dat het nu beschikbare groen bedoeld als Speelplein van de Toekomst, verloren gaat aan bergingen en parkeerplaatsen. Schoolgaande kinderen verliezen op deze manier hun verbinding met de natuur en daar was nu precies de groenvoorziening voor ingericht. Juist nu duidelijk is geworden dat D'n Bogerd flink moet uitbreiden (en wellicht nog meer in de toekomst), wordt de beschikbare ruimte voor dat doel ingeperkt. Daarbij vinden we het ook vreemd dat er vanuit de school zelf geen enkel tegengeluid gehoord wordt. We kunnen ons niet voorstellen dat onderwijskrachten instemmen met het inleveren van hun groene speelruimte en vervolgens moeten inkrimpen tot een paar vierkante meter beton per kind als alternatief. We hebben eerder signalen opgevangen dat directie en leerkrachten zich stilhouden, omdat ze bang zijn dat anders de voorgenomen uitbreiding van hun school niet doorgaat. Als dit gevoel is ontstaan vanuit druk die door de gemeente of woningbouwvereniging Bergopwaarts is uitgeoefend dan zou dat zeer kwalijk zijn.

Ons advies:

- Herzie de prognose voor groei van D'n Bogerd op basis van de plannen voor de Brainport regio en de impact daarvan op Deurne.
- Wacht tot de plannen voor uitbreiding van de school zijn afgerond en creëer dan een integraal plan dat tegemoetkomt aan de belangen van alle partijen.
- Neem niet alleen financiële argumenten mee, maar weeg ook nadrukkelijk de belangen van de schoolgaande kinderen, hun ouders en de omliggende bewoners.
- Start een echte dialoog op met de omliggende bewoners en belanghebbenden. Voor ons als bewoners van Beltaine geldt dat wij niet tegen de bouw zijn van appartementen. Wel worden we graag serieus genomen en willen we meedenken bij de inpassing van een dergelijk project in onze leefomgeving.

Graag willen wij nu vragen beantwoorden die onze zienswijze of deze toelichting bij u oproepen.

Zienswijze 1

Onderwerp: Zienswijzen tegen bouw van appartementen in Sint Jozef Park.

Gemeente Deurne
t.a.v. : - College van Burgemeester en wethouders,
- gemeenteraad van Deurne
Markt 1
5751 BE, Deurne

GEMEENTE DEURNE	
	04 APR 2024
Zaaknr.:	
ZTC-aanv.:	

Deurne, 28 maart 2024

Geacht College van Burgemeester en wethouders en geachte gemeenteraad van Deurne,

In de gemeenteraad van 27 februari 2024 heeft de raad een verklaring van geen bedenkingen afgegeven op het plan Beukenstraat – Sint Jozefpark. Eerder op 27 juni 2023 hebben we een brief geschreven waarin we ons ongenoegen hebben weergegeven over de wijze van communiceren en het verkopen van de grond aan Bergopwaarts. U heeft aangegeven dat de brief toen niet in behandeling kon worden genomen en dat we tot een later moment moesten wachten.

Wij hebben begrepen dat na het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen op een plan er mogelijkheid bestaat tot indienen van zienswijzen op dit plan.

Laten we voorop stellen dat we als omwonenden van mening zijn dat het Sint Jozef Park behouden moet blijven. Voor zowel de buurt als de school is deze groene plaats tussen Beukenstraat en Sint Jozefpark van enorm grote waarde.

Hieronder lichten wij onze zienswijzen nader toe:

Waarom moet er zo massaal gebouwd worden en waarom wordt zo goed als het complete groene gebied op geofferd voor 53 appartementen, 29 parkeerplaatsen op maaiveld en bijhorende fietsenstallingen voor de appartementen. Er is geen enkele afweging gemaakt om bijvoorbeeld minder woningen te bouwen. Er is geen enkele afweging gemaakt om te zoeken naar parkeeroplossingen bijvoorbeeld onder de appartementen om het gebied minder te belasten en groen te besparen. Er kan ons inziens geen sprake zijn van een zorgvuldige afwegingen van belangen.

De school blijft de komende jaren groeien door de vele bouwprojecten in de Sint Jozefparochie. Daardoor moeten er 5 lokalen op de huidige locatie bijgebouwd worden binnen het beschikbare bouwblok. De speelruimte voor de kinderen zal aanzienlijk verminderen op het schoolplein zelf en door het volbouwen van het plangebied achter de school is er ook geen fatsoenlijke uitwijk meer mogelijk. Als argument wordt aangedragen dat het dan nog steeds voldoet aan landelijke normen. Dan kan want in Amsterdam is het natuurlijk allemaal nog beperkter. We hebben lokaal de ruimte om af te wijken van dit soort landelijke regels om onze kinderen meer ruimte te gunnen om te spelen. Met dit plan komen de kinderen en dus onze toekomst er zeer bekaaid van af en moeten we ons schamen dit niet belangrijk te vinden en zelf totaal niet in de afwegingen mee te nemen. De oudbouw van deze school kende een zeer ruimtelijke situaties met veel vrij speelgebied voor de kinderen. Nu dreigt het hele gebied volgebouwd te worden en is van die mooie open situatie niets meer over gebleven.

In het raadsprogramma 2022-2026 schrijft u vol trots te stoppen met het volbouwen van groene locaties in wijken en juist de focus te verschuiven naar uitbreiding. In werkelijkheid gaat u gewoon door met het volbouwen van groene locaties in wijken zoals deze in de Sint

PETITIE BEHOUD HET SINT JOZEF PARK

Met veel inzet van vrijwilligers en toekenningen van subsidies van goede doelen is de afgelopen jaren het braakliggend terrein aan de Beukenstraat omgetoverd tot een mooi park waar elke dag vele kinderen maar ook volwassenen van genieten. Dit park mag niet verloren gaan door bouwplannen waarmee dit waardevol stukje groen verloren gaat voor de wijk. Daarnaast heeft de brede school D'n Bogerd enorm plaats tekort. De komende jaren zal de school nog verder groeien door bouwplannen op locaties Nies en zalen van Bussel, locatie achter Vescom en plannen bij Fletcher hotel waardoor de school helemaal in de knel komt als het park grenzend aan de school volgebouwd wordt. De wijk heeft behoefte aan "ademruimte" in de vorm van deze mooie groene plek. Regeren is vooruitzien! Daarom behoud het Sint Jozefpark!!

Naam	Adres	Email en Handtekening
	Berlensia	
	Jozef Isra	
	Katzenstr	
	Kalvenstr	
	Zyge 19	
	W. Gogh	
	Muisie	
	Batspad	
	Tunnelou	
	Vincel - Gro	
	Jan Teer	
	Ferdinand	
	Waalweg	
	Loonbaan	
	St. Jozef	
	Jan Teer	
	St. Jozef	
	Ndenweg	

PETITIE BEHOUD HET SINT JOZEF PARK

Met veel inzet van vrijwilligers en toekenningen van subsidies van goede doelen is de afgelopen jaren het braakliggend terrein aan de Beukenstraat omgetoverd tot een mooi park waar elke dag vele kinderen maar ook volwassenen van genieten. Dit park mag niet verloren gaan door bouwplannen waarmee dit waardevol stukje groen verloren gaat voor de wijk. Daarnaast heeft de brede school D'n Bogerd enorm plaats tekort. De komende jaren zal de school nog verder groeien door bouwplannen op locaties Nies en zalen van Bussel, locatie achter Vescom en plannen bij Fletcher hotel waardoor de school helemaal in de knel komt als het park grenzend aan de school volgebouwd wordt. De wijk heeft behoefte aan "ademruimte" in de vorm van deze mooie groene plek. Regeren is vooruitzien! Daarom behoud het Sint Jozefpark!!

Naam	Adres	Email en Handtekening
	BEUKENSTRAAT	
	Beukenstraa	
	st. jozefstr	
	st. jozef	
	Beukenstraa	
	Beukenstraa	
	Vliedensew	
	Vliedensew	
	Eikelstraa	
	Eikelstr	
	Eikelstr 10	
	Eikelstraat 1	
	Eikelstr	
	Eikelstraa	
	Eikelstraa	
	Eikelstraa	
	Beukenstraa	

PETITIE BEHOUD HET SINT JOZEF PARK

Met veel inzet van vrijwilligers en toekenningen van subsidies van goede doelen is de afgelopen jaren het braakliggend terrein aan de Beukenstraat omgetoverd tot een mooi park waar elke dag vele kinderen maar ook volwassenen van genieten. Dit park mag niet verloren gaan door bouwplannen waarmee dit waardevol stukje groen verloren gaat voor de wijk. Daarnaast heeft de brede school D'n Bogerd enorm plaats tekort. De komende jaren zal de school nog verder groeien door bouwplannen op locaties Nies en zalen van Bussel, locatie achter Vescom en plannen bij Fletcher hotel waardoor de school helemaal in de knel komt als het park grenzend aan de school volgebouwd wordt. De wijk heeft behoefte aan "ademruimte" in de vorm van deze mooie groene plek. Regeren is vooruitzien! Daarom behoud het Sint Jozefpark!!

Naam	Adres	E-mail of Handtekening
[Redacted]	Beukenstr	[Redacted]
	Beukenstr	
	Beukenstr	
	Beukens	
	beukenstr	
	Beukenstr	
	Beukenstr	

R BRIEF AANGETEKEND NL
NL Frankering betaald €9.8
38 gr.

D
PostNL
216381 30-03-2024 11:26

NL



3SRPKS864616807

5751BE 1

L.a.v.

*College van Burgemeester en wethouders
Gemeenteraad van Deurne*

mark 1



Deurne



Zienswijze 2

VvE Beltaine I en II

Vereniging van Eigenaren
Secretariaat: Esdoornstraat 16
5753 GR Deurne
Beltaine I Banknr. NL41RABO0139243011
KvK nr.: 17277594
Beltaine II Banknr. NL80RABO0158610784
KvK nr.: 17277602

GEMEENTE DEURNE	
04 APR 2024	
Zaaknr.:	
ZTC-code:	Aan het college van Burgemeester en Wethouders Postbus 3 5750 AA Deurne



Datum: 3 april 2024

Betreft: Zienswijze ontwerpbesluit aanvraag
omgevingsvergunning HZ-2023-0759

Geachte burgemeester en wethouders,

Hierbij maak ik als voorzitter van de Vereniging voor Eigenaren (VvE) van Beltaine I en II namens de bewoners aan de Esdoornstraat 2 t/m 24 onze zienswijze kenbaar met betrekking tot het ontwerpbesluit voor de aanvraag omgevingsvergunning onder nummer HZ-2023-0759 voor het realiseren van een appartementencomplex met 53 sociale huurwoningen op de locatie "hoek Beukenstraat-Sint Jozefpark", kadastraal bekend als N-2535 en N-2118.

1. Inleiding

Het ontwerpbesluit op de aanvraag omgevingsvergunning omschrijft het voornemen van Woningbouwvereniging Bergopwaarts om op de hoek van Beukenstraat-Sint Jozefpark te Deurne een appartementencomplex te realiseren dat voorziet in 53 sociale huurwoningen met bijbehorende bergingen en parkeerplaatsen. De bouw zou gerealiseerd moeten worden op het terrein dat momenteel is ingericht als Sint Jozefpark met voorzieningen zoals een losloopplaats voor honden, een voetbalveldje, een aantal speeltoestellen voor kinderen, diverse zitbankjes en picknickplekken en groenvoorzieningen met bloembakken. Het Sint Jozefpark is tot stand gekomen als een burgerinitiatief om het braakliggende terrein tussen basisschool D'n Bogerd en de Beukenstraat buurtvriendelijker en mooier in te richten en om de sociale cohesie te bevorderen. De bloembakken worden onderhouden door bewoners van de naastgelegen GGZ-instelling. Daarnaast wordt het park gebruikt door basisschool D'n Bogerd als Schoolplein van de Toekomst om zo de verbinding van kinderen met de natuur te bevorderen.

2. Belanghebbenden

Als bewoners van het appartementencomplex Beltaine I en II gelegen aan de Esdoornstraat 2 t/m 24 zien wij onszelf als belanghebbenden om vier redenen:

1. Een deel van de Beltaine appartementen kijkt uit op het Sint Jozefpark en met de realisatie van een appartementencomplex met 53 sociale huurwoningen met bijbehorende bergingen en parkeerplaatsen zal het uitzicht voor onze bewoners ingrijpend veranderen.
2. Het Sint Jozefpark fungeert op dit moment als multifunctionele groene ruimte voor bewoners in de wijk en daarmee ook voor de bewoners van de appartementen Beltaine I en II. Met de geplande realisatie van het appartementencomplex op de beoogde locatie komt de huidige kwaliteit van de leefomgeving fors onder druk te staan.
3. Het aantal parkeerplaatsen dat voor de 53 sociale huurappartementen wordt gerealiseerd voldoet niet aan de parkeernorm voor een zone 2 parkeerinrichting zoals vastgelegd in de Regeling parkeernormen Deurne 2019. Daarmee wordt de parkeerdruk in het gebied rondom het Sint Jozefpark flink groter. Dit terwijl de parkeerdruk nu al hoog is en er al veelvuldig sprake is van parkeerhinder vanuit de woon- en werklocaties rondom het Sint Jozefpark.

4. Met de realisatie van het appartementencomplex op de hoek Beukenstraat-Sint Jozefpark wordt ruim 75% van het huidige oppervlak van het Sint Jozefpark gebruikt voor bebouwing en parkeerplaatsen. Wat dit betekent voor de geplande uitbreiding van basisschool D'n Bogerd, de groenvoorziening in de wijk en de herinrichting van het Sint Jozefpark is niet duidelijk. Wij zien hierin een risico op afbreuk van bestaande maatschappelijke voorzieningen en planschade voor onze Beltaine appartementen.

3. Misleiding

Elk gesprek over de voorgenomen bouw van het appartementencomplex start met de opmerking vanuit de gemeente dat het altijd al de bedoeling was om op deze plek te bouwen. Dit mocht wellicht 25 jaar geleden zo zijn, maar in de beheersverordening 'Sint Jozefparochie', onherroepelijk vastgesteld op 7 juli 2015, wordt het plangebied inmiddels getypeerd als een gebied dat is uitontwikkeld en waar géén grootschalige, nieuwe ontwikkelingen meer zullen plaats vinden. Ook wordt in de beheersverordening duidelijk gesteld dat de gemeente streeft naar behoud en versterking van de groene, kleinschalige uitstraling en openheid rondom de kernen. Dit beleid is ook de reden geweest dat het betreffende bouwvlak, na vaststelling van de beheersverordening op 7 juli 2015, is aangepast naar bestemming "groen".

Door telkens te benadrukken dat het altijd de bedoeling was dat er op de hoek van Beukenstraat-Sint Jozefpark gebouwd zou worden, worden belanghebbenden afgehouden en bewust op het verkeerde been gezet. Inspraak of tegenspraak wordt feitelijk op voorhand al onmogelijk gemaakt en een dergelijke benadering van alle betrokkenen zou ik daarom als misleidend willen betitelen. Voor een gemeente die graag gezien wil worden als een betrouwbare partner voor haar burgers is dit een kwalijke zaak.

4. Omgevingsdialoog

Het bouwplan is door de initiatiefnemer, zijnde Woningbouwvereniging Bergopwaarts, in definitieve vorm digitaal aan de omwonenden gepresenteerd zonder enige vorm van inspraak. De "verplichte" omgevingsdialoog over een bouwplan klinkt goed, maar heeft geen zin als de plannen al vastliggen, de voorwaarden voor zo'n gesprek vrijblijvend zijn en controle met gemeentelijke opvolging op de uitkomsten van zo'n gesprek ontbreekt. Pas door met elkaar in gesprek te gaan en begrip te tonen voor elkaars visie en compromissen te sluiten ontstaat draagvlak en overeenstemming. Dit met als doel om te bewerkstelligen dat de kans op planschade en ellenlange (beroeps-)procedures veel kleiner wordt. In casu is helaas geen sprake van een dialoog. Er is slechts eenzijdig informatie verstrekt. Van enig draagvlak in de buurt is dan ook geen sprake. Daarnaast kan worden gesteld dat door het bewust publiceren van slechts een deel van het plan voor herinrichting van het Sint Jozefpark, het overzicht ontbreekt op de uiteindelijke inrichting van het terrein. Verder is het opmerkelijk te noemen dat de eerste publicatie plaats vond midden in de zomervakantie en dat daarbij gekozen is om belangrijke stukken zoals de bestaande beheersverordening 'Sint Jozefparochie' en het overzichtsbeeld van de nieuwe situatie weg te laten.

5. Huidige bestemming

De locatie waarop de aanvraag omgevingsvergunning betrekking heeft valt binnen de beheersverordening 'Sint Jozefparochie', onherroepelijk vastgesteld op 7 juli 2015. Uit deze Beheersverordening valt op te maken dat voor het onbebouwde deel van de woonservicezone aan de zijde van de Beukenstraat momenteel geen bouwvlak is opgenomen. Hoewel in het verleden de locatie bekend stond als een strategische woningbouwlocatie, is in de meest recente versie van de beheersverordening 'Sint Jozefparochie' de bestemming gewijzigd naar 'groen'. De juridisch-planologische regels zoals vastgelegd in de beheersverordening 'Sint Jozefparochie' bieden daarmee geen ruimte voor bebouwing anders dan nutsvoorzieningen, verkeersvoorzieningen en speelvoorzieningen met een inhoud < 50m³ en een bouwhoogte < 3,20 meter.

6. Nieuwe bestemming

De aanvraag omgevingsvergunning waarvoor thans een ontwerpbesluit is ingediend beoogt de bouw

mogelijk te maken van een appartementencomplex bestaande uit 53 sociale huurwoningen van ongeveer 55 m² (1 slaapkamer) verdeeld over vier woonlagen. In het plan zijn verder 53 bergingen opgenomen op de begane grond en 29 parkeerplaatsen die worden voorzien in het Sint Jozefpark zelf en in openbare gebied rondom het Sint Jozefpark. Voor het gehele gebouw is in de aanvraag omgevingsvergunning een hoogte vastgesteld van 12,85 meter en een bruto-vloeroppervlak (BVO) van 4.028,19 m².

Gelet op het navolgende verzoeken wij u aan de realisatie van het bouwplan géén medewerking te verlenen en de aanvraag omgevingsvergunning HZ-2023-0759 definitief af te wijzen.

a. Afwijking beheersverordening

Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft de Gemeente Deurne gekozen om in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening voor de Sint Jozefparochie vast te stellen. In deze beheersverordening wordt het plangebied aangeduid als een gebied dat is 'uitontwikkeld' en waarin geen grootschalige ontwikkelingen meer worden voorzien. De opgave voor Sint Jozefparochie is daarmee gericht op het behoud van bestaande kwaliteiten, met slechts de mogelijkheid om in beperkte mate bebouwing toe te voegen. De aanvraag voor omgevingsvergunning HZ-2023-0759 zien wij als een voornemen om af te wijken van de bestaande verordening en moet dus ook als een planologische omgevingsvergunning worden beschouwd.

Echter, de bouw van 53 appartementen kan op geen enkele manier als kleinschalig worden aangemerkt. Het feit dat deze bouw daarnaast plaats zou moeten vinden binnen een gebied met bestemming 'groen' is niet alleen een feitelijke afwijking van de bestaande verordening, maar ook een afwijking in de koers die de gemeente voor Sint Jozefparochie heeft uitgezet. Een dergelijke koerswijziging komt de geloofwaardigheid van de gemeente Deurne niet ten goede. Het gegeven dat de gronden onderhands zijn verkocht aan woningbouwvereniging Bergopwaarts, dat er al een overeenkomst is getekend met aannemer BAM Wonen en dat men zich al kan melden op de website van woningbouwvereniging Bergopwaarts voor de geplande appartementen, doet daarnaast vermoeden dat er onderhands afspraken zijn gemaakt waarmee omwonenden en belanghebbenden bewust buitenspel worden gezet. Ook dit doet afbreuk aan de geloofwaardigheid van de Gemeente Deurne aangezien hier de voorkeur wordt gegeven aan economische belangen en niet aan het behoud van bestaande kwaliteiten of het verbeteren van maatschappelijk voorzieningen.

b. Parkeren

Het bouwplan voor 53 appartementen gaat uit van 29 parkeerplaatsen die worden voorzien in het Sint Jozefpark als extra parkeerplaatsen nabij het gebouw. Het aantal parkeerplaatsen blijft hiermee ver onder de norm (zone 2 - 1,2 per huurappartement sociale sector) zoals die door de gemeente zelf is vastgelegd in de Regeling parkeernormen Deurne 2019. Met een onderzoek naar parkeerdruk op een zaterdagavond om 19:00u is onzes inziens onvoldoende aangetoond dat er voldoende parkeerplaatsen in het openbare gebied aanwezig zijn. De parkeerdruk rondom het Sint Jozefpark is al erg hoog vanuit de huidige behoefte aan parkeerplaatsen voor Wonen en Werk. Immers, de totale behoefte aan parkeerplaatsen in de openbare ruimte rondom het Sint Jozefpark bedraagt op basis van de huidige normen circa 120. Dit terwijl er zelfs na de realisatie van de 29 parkeerplaatsen voor het beoogde appartementencomplex slechts 67 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Een structureel te kort dus van ruim 50 parkeerplaatsen. Daar bovenop komt nog de parkeerdruk vanuit de kiss & ride bewegingen rondom D'n Bogerd die minimaal 2x per dag leidt tot chaotische taferelen en een complete overbezetting van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte, de groenvoorzieningen die daar omheen liggen en de verschillende toegangswegen richting D'n Bogerd. De toenemende parkeerdruk zorgt voor extra overlast richting bewoners en aantasting van de openbare ruimte. Daarnaast zal het brengen en halen van kinderen leiden tot meer onveilige verkeerssituaties. Omdat er alleen is gekeken naar de parkeerdruk op een zaterdagavond lijkt het er niet op dat het waarborgen van de verkeersveiligheid rondom D'n Bogerd in uw afwegingen is meegenomen.

c. Samenhang plannen Sint Jozefpark

Enige tijd geleden is de prognose bekend geworden dat het aantal leerlingen van D'n Bogerd groeit van 325 leerlingen nu tot 405 leerlingen de komende jaren. Dit vraagt, naast de vorig jaar geplaatste noodlokalen, om een uitbreiding met nog eens ongeveer 600 m2 aan capaciteit van het bestaande schoolgebouw. Als we recht willen doen aan voldoende bewegingsruimte voor de kinderen, zal overeenkomstig daarmee ook de speelruimte buiten moeten groeien. Het vasthouden aan de wettelijk gedefinieerde ruimtenorm van 3m2 per kind is vragen om problemen en doet ook geen recht aan het belang van bewegen in het kader van gezondheid, het voorkomen van obesitas en het bevorderen van de verbinding van kinderen met de natuur. Een Schoolplein van de Toekomst is groen en biedt daarmee een lokaal voor buitenlessen dat ruimte biedt voor ontspanning en stimuleert om te ontdekken. Daarnaast helpt het huidige groen tegen hittestress en is het ook zeer geschikt als waterafvoer bij extreme buien.

Vanuit de aanvraag omgevingsvergunning HZ-2023-0759 wordt niet duidelijk hoe het plan voor de bouw van 53 appartementen samenhangt of conflicteert met andere plannen die momenteel of binnenkort worden uitgewerkt voor de uitbreiding van D'n Bogerd. In de plannen voor de herinrichting van het groen binnen de woonservicezone Sint Jozefparochie is dit ook slechts deels meegenomen. De huidige en toekomstige plannen moeten met elkaar concurreren binnen dezelfde ruimte van het bestaande Sint Jozefpark. Welk plan voorrang heeft en welke alternatieven er zijn wordt helaas niet toegelicht. Wel is duidelijk dat als het plan voor de 53 appartementen daadwerkelijk gerealiseerd zou worden zoals nu gepland, de overige plannen in het gedrang komen vanwege het gebrek aan ruimte binnen het Sint Jozefpark. Er zal dan gezocht moeten worden naar alternatieve ruimte met het reële risico dat dit afbreuk doet aan de bestaande maatschappelijke voorzieningen en planschade gaat opleveren voor de Beltaine appartementen. De plannen voor de herinrichting van het restgroen zien er op papier goed uit. Echter, onze langdurige en uiterst negatieve ervaringen met het onderhoud van het groen en het feit dat er nu al wordt gesproken over het benutten van het restgroen en de openbare ruimte rondom onze appartementen als verlengstuk van de speelplaats, doen hierbij het ergste vermoeden. Als het ontwerpbesluit in zijn huidige vorm definitief wordt, dan zien wij dit als een schadeveroorzakend besluit en sluiten we als Beltaine een planschade of nadeelcompensatieclaim niet uit.

Op basis van bovenstaande argumenten hebben wij bezwaar tegen het ontwerpbesluit voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van het appartementencomplex op de hoek van Beukenstraat-Sint Jozefpark te Deurne. Wij verzoeken dan ook uw raad, met inachtneming van deze zienswijze, de aanvraag voor de omgevingsvergunning HZ-2023-0759 af te wijzen.

De mogelijkheid om een mondelinge toelichting te geven op ons zienswijze stel ik erg op prijs en ik ontvang daarvoor ook graag een uitnodiging. Ik ga er verder van uit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

[Redacted]
[Redacted]
Voorzitter Vereniging van Eigenaren Beltaine I en II
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted] nl
Tel: 06 [Redacted]