

**Omgevingsdialoog bouwplan betreffende 31 appartementen aan de Blasiusstraat 7-9 te Deurne (Zeilberg).  
Maandag 11 maart 2024 te Zeilberg.**

**Aanwezig**

namens opdrachtgever: Opdrachtgevers en projectmedewerker  
namens van Santvoort Architecten: Projectarchitecten

Uit de omgeving hebben 37 bewoners gehoor gegeven aan de uitnodiging en hebben deze informatieavond bijgewoond. Architect heet alle aanwezigen van harte welkom en stelt de personen die betrokken zijn bij het project voor.

**Korte uiteenzetting van het project (Architect)**

Op de huidige locatie Blasiusstraat 7-9 te Deurne (Zeilberg) is het de bedoeling dat de huidige horecapanden worden gesloopt en dat daarvoor in de plaats 16 appartementen met bergingen aan de Blasiusstraat en 15 duplexwoningen met bergingen aan de Pottenbakker worden gerealiseerd.

De duplexwoningen betreffen wonen op de begane grond met open keuken en 1 slaapkamer, badkamer, toilet en kast. Het oppervlak van deze woningen bedraagt 46 m<sup>2</sup> GBO. De panden hebben een gezamenlijke entree aan de voorgevel. De woningen op de begane grond hebben een eigen tuin.

De woningen op de 1<sup>e</sup> verdieping, met een oppervlak van 60 m<sup>2</sup> GBO zijn voorzien van een woonkamer, open keuken en terras aan de achterzijde en een vaste trap naar slaapkamer en badkamer.

De woningen zullen worden uitgevoerd in een handvorm gevelsteen rood, de dakbedekking bestaat uit dakpannen gebakken grijs. De ramen, kozijnen, dakkapellen en dakranden krijgen een houten uitvoering in de kleuren wit, blauw en grijs.

De appartementen aan de Blasiusstraat variëren tussen 52 en 71 m<sup>2</sup> GBO in 3 tot 4 lagen. Deze appartementen hebben een centrale lift en een trap in het kader van de veiligheid en zijn toegankelijk via de tuin en een galerij. De appartementen beschikken allen over een woonkamer met open keuken, badkamer, toilet, kast en 2 slaapkamers. Dit met uitzondering van de appartementen van 52 m<sup>2</sup> GBO, deze beschikken over slechts 1 slaapkamer.

Alle appartementen hebben een loggia (terras) aan de Blasiusstraat, de appartementen op de begane grond hebben een voor- en achtertuin.

Ook deze woningen worden uitgevoerd in een gevelsteen rood, met een nuancering aan de linkerkant die gedeeltelijk wit gekeimd wordt uitgevoerd. De dakpannen worden ook hier in de kleur grijs uitgevoerd. De ramen, kozijnen en deuren krijgen een uitvoering van hout in de kleuren wit, grijs en blauw.

Op het binnenterrein tussen de 2 woonblokken komen 31 parkeerplaatsen (1 pp per appartement). De in- en uitgang van het parkeerterrein loopt via een doorgang vanaf de Blasiusstraat. Via de betreffende poort kunnen voetgangers en fietsers vanuit de Blasiusstraat doorsteken naar de Pottenbakker en eventueel naar de achterliggende supermarkt. In de avonduren zal deze doorgang automatisch worden gesloten om mogelijke overlast te voorkomen.

Een en ander is te zien op de tekeningen (schetsen) die ter visie zijn gelegd in de vergaderruimte.

## Opmerkingen door de buurtbewoners

Een van de bewoners geeft aan dat hij geen uitnodiging heeft ontvangen en dat hij van buurtbewoners moest horen dat er een informatieavond zou worden gehouden. Mario Martens geeft aan dat er ruim 40 uitnodigingen zijn verspreid in de directe omgeving.

Er wordt gevraagd of alle grond waarop gebouwd gaat worden eigendom is van de familie Martens. Dit wordt bevestigend beantwoord.

Men vraagt ook of de mensen uit Zeilberg prioriteit krijgen bij het huren of kopen van een appartement. Dit wordt bevestigd. De appartementen worden via de familie Martens of een gevolmachtigde op basis van inschrijving verkocht of verhuurd. Daarin speelt de gemeente geen rol. Het is niet de bedoeling dat de appartementen beschikbaar zijn voor statushouders of asielzoekers.

Hiermee is ook de vraag van een andere bewoner beantwoord.

Er wordt gewezen naar het mogelijke gevaar van een sluiproute en overlast op het parkeerterrein vanuit de Blasiusstraat naar de Pottenbakker. Hierin is voorzien doordat de toegangspoort in de avonduren automatisch wordt gesloten, waardoor het parkeerterrein alleen voor bewoners via een pas toegankelijk is.

Een van de aanwezigen vraagt waarom er een dakkapel nodig is op de woningen aan de Pottenbakker van waaruit men direct in zijn tuin kan kijken. Maarten de Kok licht toe dat de dakkapel noodzakelijk is om extra ruimte/hogte te creëren voor de badkamer. Het glas in de dakkapel kan als niet transparant worden uitgevoerd.

Tevens wordt gevraagd op welk niveau de ramen zitten in de woningen aan de Pottenbakker. Voor wat betreft de ramen van de woonkamers is de hoogte 3.80. meter. De bovenramen zitten op maximaal 5.50 meter

De eigenaar van de supermarkt begrijpt niet dat het parkeren is geaccordeerd door het college en dat zij geen akkoord krijgen op hun bouwplan. Ad de Lepper licht toe dat voor berekening van de noodzakelijke parkeerplaatsen de nota parkeernormen gemeente Deurne 2015 is gehanteerd. Op basis van de betreffende regelgeving zou het appartementencomplex over 44 parkeerplaatsen moeten beschikken. Zoals aangegeven worden 31 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. De parkeernota 2015 biedt de mogelijkheid om daarbij, onder voorwaarden, gebruik te maken van de openbare parkeerplaatsen. Er moet wel worden aangetoond dat dit mogelijk is. Na overleg met de gemeente is door firma Buitenruimte uit Veghel een verkeermeting uitgevoerd. Volgens de regelgeving moest dit onderzoek in een straal van 100 meter plaatsvinden vanaf de bouwlocatie. De directe omgeving telt momenteel in totaliteit 160 openbare parkeerplaatsen. Na realisatie van de nieuwbouw zijn dat er nog maar 129. De 18 parkeerplaatsen, op het terrein van de familie Martens aan de Pottenbakker die gehuurd worden door de firma Bouwmans, zijn daarbij inbegrepen. Deze komen te vervallen als de nieuwbouw wordt gerealiseerd. Tevens moeten de 13 plaatsen die voor de nieuwbouw in de openbare ruimte moeten worden gevonden, in mindering worden gebracht op het aantal openbare parkeerplaatsen. Derhalve resteren 129 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. De bezettingsgraad van de openbare parkeerplaatsen mag maximaal 85% bedragen. Uit de metingen is gebleken dat op het drukste moment slechts 74% van de openbare parkeerplaatsen in gebruik waren.

Een van de aanwezigen woonachtig aan de Zeilbergsestraat is bang voor inkijk en verlies van vrijheid in zijn achtertuin. Ook bang voor parkeeroverlast. De architect zal nagaan of er mogelijk

iets te doen is aan de inkijk. De parkeeroverlast zal na het verdwijnen van de horeca verminderen.

Een aantal bewoners verwacht ook inkijk in de tuin en parkeeroverlast. Gevraagd wordt of men compensatie kan krijgen voor een eventuele waardevermindering van de woning. De heer Van Santvoort geeft aan dat voor eventuele waardevermindering men een verzoek in kan dienen bij de gemeente Deurne in verband met planschade. Maarten de Kok zal nagaan in hoeverre er een oplossing mogelijk is voor de inkijk in de tuin.

Een andere bewoner aan de Zeilbergsestraat is bezorgd om zijn privacy aan de achterzijde van zijn woning en de mogelijke inkijk. Hij vraagt zich af of hij zijn hobby's nog kan blijven uitoefenen. Hij vraagt een oplossing voor de inkijk vanaf de gevel van de woningen aan de Pottenbakker. Maarten de Kok zal naar een mogelijke oplossing kijken.

Een van de bewoonsters van het bejaardenhuis vraagt aandacht voor de geluidsoverlast van de horeca-uitspanning Bright Side. Als er bovennormale geluidsoverlast plaatsvindt dan dient men een klacht af te geven bij de gemeente.

Bewoners vragen of de zijgevel van het pand aan de Pottenbakker tegen de schutting wordt geplaatst van hun woning aan de Zeilbergsestraat. Dit is het geval. Zij vragen om mee te denken aan een oplossing aangezien zij vrezen door de gevel een minder fraai uitzicht te hebben. In overleg met de architect zal naar een mogelijke oplossing worden gekeken.

Zeilberg, 12 maart 2024  
adl