

Afzender:

Bewoners Steenovenweg, Fabriekstraat, Klinkerhof (zie onderaan deze brief)

Aan:

De gemeenteraad van Deurne
t.a.v. de griffie

Deurne, 13 juli 2026

Onderwerp: bewonersbrief over de plannen voor een appartementencomplex op de hoeklocatie Fabriekstraat 22a en Leembaan 2 in Deurne

Geachte leden van de gemeenteraad van Deurne,

Namens een aantal omwonenden (Steenovenweg, Klinkerhof en Fabriekstraat) sturen wij u deze brief. De meesten van ons hebben via de media vernomen dat er voorgenomen bouwplannen zijn voor een appartementencomplex op de hoeklocatie van de Fabriekstraat 22a en Leembaan 2 in Deurne.

Wij hebben een aantal vragen, zorgen en aandachtspunten met betrekking tot deze voorgenomen plannen. Deze willen wij graag met u delen, wetende dat er nog geen definitief plan is en dat het op dit moment gaat om een principemedewerking 'onder voorwaarden' van de gemeente.

Allereerst willen wij benadrukken dat we begrijpen dat er meer woningen moeten worden gebouwd. Wij erkennen de woningbouwopgave waar de gemeente Deurne voor staat. Wij vinden het belangrijk dat er voldoende woningen worden gerealiseerd voor starters, senioren en gezinnen, en wij denken dat deze locatie zeker kansen biedt om woningen te bouwen. Wij zijn dan ook niet principieel tegen woningbouw op deze locatie; integendeel.

Tegelijkertijd vinden wij daarnaast óók dat de ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie zorgvuldig moet worden ingepast in de omgeving. Een plan van deze omvang heeft mogelijk grote gevolgen voor het woon- en leefklimaat van de buurt en de aangrenzende woningen. Wij vragen u dan ook om zorgvuldig te kijken naar de gevolgen en de impact op de woonkwaliteit. Denk hierbij aan de gevolgen voor privacy, bezonning, uitzicht, verkeersveiligheid, leefbaarheid en de stedenbouwkundige inpassing in de omgeving. Wij zien graag dat wij als omwonenden worden meegenomen in de plannen en dat ons belang met betrekking tot onze woonkwaliteit wordt meegewogen in de planvorming.

Aandachtspunten en vragen

Privacy en uitzicht

Onze grootste zorg betreft de impact van een gebouw met vijf woonlagen op de privacy van de omliggende woningen en tuinen, en daarmee de impact op de woon- en leefkwaliteit. De aangrenzende woningen bestaan uit grondgebonden laagbouw. De komst van appartementen met meerdere bouwlagen, balkons, galerijen en ramen kan leiden tot aanzienlijke inkijk in tuinen, woonkamers, slaapkamers en badkamers van bestaande woningen. Daarnaast heeft dit ook invloed op het uitzicht vanuit de bestaande woningen en tuinen.

Wij hebben hierbij de volgende vragen:

- Wat zijn de gevolgen voor de privacy en de inkijk in tuinen en woningen?
- Wat is de afstand tussen het appartementencomplex en de bestaande woningen?
- Hoe komen galerijen, balkons en ramen te liggen ten opzichte van de huidige woningen?
- Welke gevolgen heeft dit plan voor het uitzicht van de rondom liggende woningen? Op dit moment hebben wij uitzicht op het groen van de bomen; in hoeverre blijven we dit uitzicht behouden?
- Worden de zichtlijnen in kaart gebracht, worden de gevolgen hiervan getoetst en wordt er een objectieve privacyanalyse uitgevoerd?

In de beschikbare informatie wordt aangegeven dat er rondom het gebouw ruimte voor groen zal worden gerealiseerd. Voor zover wij kunnen zien in de bestaande informatie blijven de huidige bomen behouden. Dat vinden wij een positief punt.

Schaduw en bezonning

Een gebouw met vijf woonlagen kan een aanzienlijke invloed hebben op de hoeveelheid zonlicht in de omliggende woningen en tuinen. Voor veel bewoners vormen hun tuin, terras en buitenruimte een belangrijk onderdeel van hun woonplezier. Verlies van zonlicht en een toename van schaduwwerking kunnen een grote invloed hebben op de leefbaarheid in de omgeving.

De vragen die wij hierover hebben:

- Welke effecten gaan de bouwwerken hebben op het noodzakelijke zon- en daglicht in de tuinen en woningen?
- Wordt er een onafhankelijke bezonnings- en schaduwstudie uitgevoerd? En worden de resultaten daarvan openbaar beschikbaar gesteld?

Hoogte, afstand en stedenbouwkundige inpassing

Wij vragen u om zorgvuldig te kijken naar de stedenbouwkundige inpassing van het appartementencomplex in de omgeving. Dit betekent onder andere dat een gebouw qua hoogte en grootte moet passen bij de buurt, en dat het ontwerp aansluit bij de huidige woningen en het straatbeeld. Op basis van de huidige informatie vrezen wij dat het gebouw een zeer dominante

en massale uitstraling krijgt ten opzichte van de omliggende woningen en tuinen, met name door de bouwhoogte van vijf woonlagen en de korte afstand tot de andere woningen en tuinen. Daarnaast vragen wij ons af of de beoogde bouwstijl past bij het karakter van de wijk.

Een aantal vragen die wij over dit punt hebben:

- Hoeveel lagen komen waar?
- Wat worden de exacte bouwhoogten?
- Wat is de afstand tot de huidige aangrenzende woningen en tuinen?
- Hoe past dit volgens u in de stedenbouwkundige structuur? En hoe verhoudt zich dit tot de ruimtelijke uitstraling en het karakter van de wijk?
- Hoe ziet de overgang eruit tussen de bestaande woningen (laagbouw) en de aangrenzende bouwwerken in het plan?
- Zijn er alternatieve bouwvormen en woonprogramma's onderzocht die beter aansluiten bij de omgeving?

Een gebouw met vijf woonlagen past wat ons betreft niet in de huidige omgeving. In onze buurt en aan de andere kant van het station staan woningen met maximaal drie woonlagen. Het voorgestelde plan heeft, zoals omschreven bij de vorige twee punten, een grote impact op ons woongenot en de kwaliteit van wonen en leven. Daarom vragen wij de gemeente om in gesprek te gaan met de initiatiefnemer over alternatieven met betrekking tot de hoogte, en een vergelijkbaar woningprogramma te onderzoeken met een bouwvorm die beter aansluit op de bestaande laagbouw woningen. Denk bijvoorbeeld aan een trapsgewijze bouw met één woonlaag naast de direct gelegen woningen, opbouwend richting de kruising (Fabriekstraat/Leembaan) naar twee- en drie woonlagen, eventueel met een kap. Dit is een voorbeeld, er zijn nog meer voorbeelden te vinden waar men in andere gemeente voor kiest direct naast laagbouw.

Verkeersveiligheid en parkeren

In de huidige situatie merken wij dat de parkeerdruk in de wijk al hoog is. De parkeervakken in de Steenovenweg en Fabriekstraat staan meestal vol. Daarnaast wordt er vaak hard gereden als men vanuit de Leembaan de Steenovenweg komt ingereden. Aangezien hier ook een toekomstige in- en uitrit komt van de parkeervoorziening, vragen wij u om specifiek aandacht te hebben voor de verkeersveiligheid.

De vragen die wij hierover hebben:

- Wat zijn de gevolgen voor de huidige verkeerssituatie en de verkeersveiligheid?
- Is er inzicht in de verwachte verkeersstromen?
- Wat is het aantal voorziene parkeerplaatsen? En hoe verhoudt zich dat tot de behoefte aan parkeerplaatsen voor toekomstige bewoners en bezoekers?

Betrokkenheid buurt, participatie en communicatie

Wij vinden het jammer dat de meeste omwonenden via de media kennis hebben moeten nemen van deze plannen. Wij hechten veel waarde aan een zorgvuldig participatieproces waarbij omwonenden tijdig worden betrokken bij de verdere uitwerking van dit plan (vroegtijdige

participatie conform de omgevingswet). Wij vragen u dan ook om erop aan te sturen dat bewoners actief worden betrokken: zowel om hen te informeren als om hen mee te laten denken over de verdere uitwerking van het plan.

Graag willen wij weten:

- Wanneer en op welke manier worden we als (direct) omwonenden en buurt betrokken?
- Wanneer volgt er een bewonersavond?

Precedentwerking

Naast de directe gevolgen voor de omwonenden, leven er bij enkele buurtbewoners ook vragen en zorgen over de precedentwerking. Wanneer op deze locatie een appartementengebouw met vijf lagen grenzend aan een bestaande laagbouwwijk ruimtelijk aanvaard wordt, kan dit bij toekomstige ontwikkelingen binnen Deurne en de wijk Sint Jozefparochie als referentie dienen. Daarmee gaat de besluitvorming niet alleen over deze locatie, maar ook over de vraag welke overgang tussen hoogbouw en laagbouw de gemeente in de toekomst wenselijk vindt. Wij vragen u dan ook om, naast de woningbouwopgave van vandaag, ook te kijken naar de ruimtelijke kwaliteit van de woonwijk(en) op de langere termijn.

Vragen:

- Zijn er andere locaties in de wijk en in Deurne waar vergelijkbare plannen spelen?
- Welke uitgangspunten wil de gemeente hanteren voor vergelijkbare situaties waarin bestaande laagbouw grenst aan mogelijke herontwikkelingslocaties?

Een punt dat we nog niet benoemd hebben, maar wat ook meespeelt in de zorgen van een aantal omwonenden, is de waardevermindering van de woningen. De omvang, hoogte en afstand van het gebouw kunnen gevolgen hebben voor de aantrekkelijkheid en waarde van de direct aangrenzende woningen. Wij verzoeken u deze effecten en de eventuele noodzaak tot nadeelcompensatie mee te wegen bij de beoordeling van het plan.

Verzoek aan de gemeenteraad:

Naar aanleiding van onze zorgpunten en vragen, vragen wij u om een zorgvuldige afweging te maken met betrekking tot dit voorgenomen plan. Wij vragen u om onze belangen omtrent woonkwaliteit en leefbaarheid mee te nemen in de plan- en besluitvorming, naast de opgave om nieuwe woningen te bouwen, zodat deze belangen een waardevolle aanvulling op elkaar vormen.

Wij vragen u expliciet om:

1. Dit onderwerp te agenderen voor een bespreking binnen de commissie Omgeving. Zoals we via de raadsinformatiebrief hebben kunnen lezen, kan dit tot 23 juli kenbaar gemaakt worden bij de griffie.
2. Aanvullende onderzoeken te laten uitvoeren naar privacy, bezonning, verkeersveiligheid en ruimtelijke inpassing.

3. Kritisch te kijken naar de voorgestelde bouwhoogte van vijf woonlagen en de afstand tot de huidige woningen en tuinen, en in gesprek met de initiatiefnemer te zoeken naar een alternatieve, lagere bouwvorm.
4. Onze vragen te beantwoorden.
5. Erop toe te zien dat wij als buurt tijdig worden betrokken in het participatieproces.

Wij hebben u op een open en transparante manier meegenomen in wat ons bezighoudt met betrekking tot deze voorgenomen plannen. Als daar vragen over zijn, beantwoorden wij die uiteraard graag.

Tot slot nodigen wij de fracties van harte uit om met ons hierover met ons in gesprek te gaan bij ons in de buurt en de situatie met eigen ogen te bekijken. Dat zouden we zeer waarderen. Wij zorgen dat de koffie klaarstaat. Hiervoor kunt u contact opnemen met de contactpersoon onderaan deze brief *. Wij hopen u snel te spreken!

Met vriendelijke groet,

[redacted] en [redacted]
[redacted]
[redacted], [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted] en [redacted]
[redacted] en [redacted]
[redacted]
[redacted] en [redacted]
[redacted] en [redacted]
[redacted] en [redacted]
[redacted]

**Contactpersoon n.a.v. deze brief:*

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]@hotmail.com