

Bestemmingsplan

# **Stationsstraat-Haspelweg**

**Gemeente Deurne**

**Nota zienswijzen**

Datum: 23 december 2013

ID: NL.IMRO.0762.BP2013-C001



## **INHOUD**

|            |                                        |          |
|------------|----------------------------------------|----------|
| <b>1</b>   | <b>Inleiding</b>                       | <b>3</b> |
| <b>1.1</b> | <b>Algemeen</b>                        | <b>3</b> |
| <b>1.2</b> | <b>Anonimiseringsplicht</b>            | <b>3</b> |
| <b>1.3</b> | <b>Opbouw van deze notitie</b>         | <b>3</b> |
| <br>       |                                        |          |
| <b>2</b>   | <b>Zienswijzen</b>                     | <b>4</b> |
| <b>2.1</b> | <b>Overzicht indieners zienswijzen</b> | <b>4</b> |
| <b>2.2</b> | <b>Inhoudelijke beoordeling</b>        | <b>5</b> |



# **1 Inleiding**

## **1.1 Algemeen**

Het ontwerp bestemmingsplan 'Stationsstraat-Haspelweg' heeft van 25 oktober 2013 tot 6 december 2013 ter visie gelegen. Binnen deze periode had een ieder de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen.

## **1.2 Anonimiseringsplicht**

In deze nota zijn in het kader van de "anonimiseringsverplichting" de NAW-gegevens (Naam, Adres en Woonplaats) van de appellanten van de zienswijzen weggelaten. Deze anonimiseringsverplichting vloeit voort uit de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp), waarin is bepaald dat dergelijke NAW-gegevens niet elektronisch beschikbaar mogen komen. In de versie van de nota die digitaal beschikbaar wordt gemaakt zijn de reacties daarom vervangen door een nummer. In de "papieren" (analoge) versie van de Nota -en dus niet bij de digitaal raadpleegbare versie- zijn de NAW-gegevens wel opgenomen.

## **1.3 Opbouw van deze notitie**

In hoofdstuk 2 is de individuele beoordeling van de binnengekomen reacties opgenomen. Alle reacties zijn in dit hoofdstuk samengevat en beoordeeld. Ook is aangegeven wanneer de reacties hebben geleid tot aanpassing van het plan.

## **2 Zienswijzen**

### **2.1 Overzicht indieners zienswijzen.**

De zienswijzen zijn als volgt opgenomen in deze beantwoording:

1. De bewoners van Spoorlaan 19 te Deurne;
2. De bewoners van Stationsstraat 118 te Deurne;
3. De bewoners van Haspelweg 33 te Deurne;
4. De belangenbehartigers van een economisch en vitaal centrum van Deurne

## 2.2 Inhoudelijke beoordeling

Hieronder zijn alle ingekomen zienswijzen beoordeeld. Steeds is eerst de essentie van de reactie samengevat. Als de reactie uiteen valt in een aantal onderwerpen, dan zijn deze onderwerpen genummerd (in a, b, c, etc). Daarna is iedere reactie beoordeeld, waarbij eveneens dezelfde verdeling in onderwerpen wordt aangehouden. Vervolgens is aangegeven of de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan en welke aanpassingen dan worden verricht.

### Zienswijze 1

*De bewoners van Spoorlaan 19, 5751 JM Deurne*

Ingekomen: 29 november 2013.

#### Reactie:

- a. Achtergrond en bedoelingen: Het inzagepakket bevat niet de visiedocumenten van het Spoorzonetraject.
- b. Spoorzone Masterplannen: Het bestemmingsplan bevat tegenstellingen ten opzichte van zowel het Masterplan Spoorzone als het Masterplan Openbare Ruimte.
- c. Convenant: Bijlage 1 van de Toelichting betreft een Convenant tussen de gemeente en de Boerenbond. Dit convenant strookt niet met de brief van 22 oktober 2013.
- d. Bodemverontreiniging: Appellant vraagt of Tauw BV een door Deurne erkend bureau betreft. Is het Verkennend Bodemonderzoek onafhankelijk. Het saneringsplan ontbreekt.
- e. Verkeer: De verkeersstromen en verkeersvoorzieningen zijn niet afdoende onderbouwd.
- f. Milieuzonering: Het bestemmingsplan lijkt niet te voldoen aan de milieuzoneringsrichtlijnen.
- g. Toelichtingsregels:
  1. Op pagina 6 van de Toelichting wordt vermeld “door een muisklik op een bepaalde plek verschijnen de bijbehorende regels”. Dit geldt niet voor de analoge versie.
  2. Bij de kern Deurne gaat het om een plattelands dorpskern. Moet in de regels geen inrichting met groen worden voorgeschreven?
  3. De bedoeling van figuur opgenomen in hoofdstuk 3.3.2 is onduidelijk.
  4. In hoofdstuk 3.3.3 staat Haspelweg omschreven als ontsluitingsweg. Dat is volgens appellant onjuist ten aanzien Boerenbondterrein, aangezien het terrein met een hek is afgesloten.
  5. Het bedrijvenoverzicht op p. 34 bevat minstens 1 vermeende fout.
  6. Op pagina 36 staat een oud saneringsplan dat niet meer van deze tijd is.
  7. De afstanden naar gevoelige bestemmingen wordt niet gehaald. Dit geldt wellicht ook voor de vestigingen in het perifere detailhandelsgebied.
  8. Bestemmingsplan kan niet goed beoordeeld worden. De verantwoording van groepsrisico, h. 3.5.4., ontbreekt.
  9. H. 3.5.6. (p. 44) is onjuist, aangezien de verantwoording van openbare orde en veiligheid onjuist is.

10. Op p. 46 wordt de indruk gewekt dat geen rekening is gehouden met voorkomende vleermuissoorten.
  11. Het rapport van Goudappel Coffeng wordt in twijfel getrokken.
  12. De afvoer van water mag niet leiden tot overlast van derden. Waarom niet de eis van ruime regenwaterafvoer?
  13. H. 9 is niet ingevuld.
  14. Op p. 90 artikel 4 worden bouwregels voor bedrijfs- en burgerwoningen aangegeven. Eerder is gesteld dat woningbouw in dit gebied is uitgesloten. Duidelijker zou zijn als in art. 4 wordt gesteld dat nieuwbouw niet is toegestaan.
  15. In art. 4 is niet de maximale bebouwingsoppervlakte opgenomen.
  16. In art. 4 worden geen regels gesteld aan inrichting van gebied voor een goede in- en uitstroom vanaf en naar Stationsstraat.
  17. In art. 4 wordt ondergronds bouwen genoemd. In het kader van conserverend bestemmingsplan wordt uitsluiting duidelijker geacht.
  18. In art. 7 wordt de kantoorbestemming geregeld. Het betreft bestaande gebouwen, maar parkeren op eigen terrein is niet geregeld aangezien dit niet in de oppervlakte aanduiding is opgenomen.
  19. Verzocht om in art. 11 ook horeca en huisvesting van arbeidsmigranten uit te sluiten.
  20. Art. 13 vermeldt geen minimale afstand van GSM-masten van bestaande bebouwing. Dat wordt wel fatsoenlijk geacht.
- h. Verkeersonderzoek en luchtkwaliteitsonderzoek: De uitgangspunten genomen in het verkeersonderzoek en luchtkwaliteitsonderzoek worden betwist.
  - i. Uitgangspunten voor Toelichting en Regels: De uitgangspunten welke ten grondslag hebben gelegen aan eerder verleende vrijstellingen voor Boerenbond Deurne en Praxis, het convenant en onthouden van goedkeuring door GS aan bestemming "Detailhandel" zijn gewijzigd.
  - j. Vervoer gevaarlijke stoffen: Het wegvervoer van gevaarlijke stoffen vindt niet slechts plaats over Vlierdenseweg en Stationsstraat zoals in inzagepakket wordt gesteld.
  - k. Externe veiligheid: Het rapport Cauberg-Huygen bevat onvolledigheden, waardoor controle niet mogelijk is. De uitgangspunten t.a.v. het LPG vulstation dienen goed te zijn vastgelegd. Dat blijkt niet duidelijk uit het bestemmingsplan. Onbekend is of het vervoersoverzicht van NS oprecht en óf waarheidsgetrouw is. Is er een verantwoordingslijst bij NS bekend over de wat en hoeveel getransporteerde producten, materialen en chemicaliën zijn vervoerd over het spoor?
  - l. Financiële lasten: Het inzagepakket zegt niets over voorziene kosten voor gemeente Deurne gemoeid met het bestemmingsplan.

#### Beoordeling:

- a. Het aan de orde zijnde bestemmingsplan 'Stationsstraat-Haspelweg' heeft primair tot doel het actualiseren van het planologisch-juridische regime voor het plangebied, zodat voldaan wordt aan de eis uit artikel 3.1 lid 2 Wet ruimtelijke ordening (Wro). De geldende bestemmingen zijn de 10jaars termijn inmiddels (ruim) gepasseerd. De gemeente Deurne heeft dit gebied tot op heden niet meegenomen in haar actualiseringsprogramma, omdat het gebied in het bestemmingsplan 'Spoorzone' opgenomen zou worden. Als onderdeel van de totale herontwikkeling van het zogenaamde 'Spoorzone-gebied', bestond namelijk het voornemen om het onderhavige gebied te herontwikkelen tot woongebied. Vanwege zowel de vernietiging van het bestemmingsplan 'Spoorzone' door de Afdeling Bestuursrecht-

spraak Raad van State alsmede als gevolg van de huidige economische- en marktsituatie is een dergelijke herontwikkeling op afzienbare termijn niet meer aan de orde. De realisatie van het ruimtelijke plan c.q. de ruimtelijke ambities zoals neergelegd in – onder meer- het Masterplan Spoorzone en het Masterplan Openbare Ruimte voor het onderhavige plangebied, kunnen derhalve niet worden verwezenlijkt. Gelet hierop, zijn voor onderhavig plangebied het Masterplan Spoorzone en Masterplan Openbare Ruimte niet meer aan de orde en hoeven deze daarom niet ter inzage te worden gelegd.

Om bovengenoemde redenen heeft het College van Burgemeester en Wethouders van Deurne dan ook besloten om dit gebied alsnog bij het actualiseringsprogramma te betrekken en over te gaan tot het opleggen van een geactualiseerd planologisch-juridisch regime in de vorm van een (voornamelijk) conserverend bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan wordt het gebruik van de grond en de wijze van bouwen in het gebied Stationsstraat-Haspelweg vastgelegd voor de komende 10 jaar.

Wel is het zo dat een aantal onderzoeken die in het kader van het bestemmingsplan 'Spoorzone' zijn opgesteld en waarbij het onderhavige plangebied op een aantal onderdelen is onderzocht en waarvan de onderzoeksresultaten nog steeds bruikbaar zijn, opnieuw gebruikt zijn voor de onderhavige planontwikkeling. Daar waar de onderzoeken vanuit de Spoorzone-ontwikkeling niet (meer) gebruikt konden worden, zijn nieuwe onderzoeken verricht. Voor wat betreft de gevolgen van de uitbreiding van perifere detailhandel op het terrein van Boerenbond en voormalig Van de Wal is nog een onderzoek verricht naar verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling op de Stationsstraat-Haspelweg en een Verkennend Bodemonderzoek.

- b. Voor beantwoording wordt verwezen naar de beoordeling van Zienswijze 1 onder a.
- c. Het convenant van 14 november 2003 bevat de distributief-planologische randvoorwaarden waarbinnen zowel de gemeente Deurne als de provincie Noord-Brabant bereid waren medewerking te verlenen aan de verzochte uitbreiding van de PDV-activiteiten (bouwmarkt/doe-het-zelfcentrum) van de Boerenbond. Deze randvoorwaarden garandeerden dat de beoogde PDV-uitbreiding bleef binnen de grenzen van het perifere detailhandelsbeleid van de gemeente en provincie. Het convenant bevat ook de kernafspraken tussen Boerenbond en de gemeente Deurne, waarin is bepaald dat de bestaande bouwmarkt (Praxis) verplaatst zal worden naar de nieuwbouwlocatie, waar deze bouwmarkt in uitgebreide vorm geherhuisvest zou worden. De bouwvergunning voor de Praxis is echter ingetrokken door Boerenbond onder de opschortende voorwaarde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Het convenant verliest daarmee haar waarde, tenzij het onderhavige bestemmingsplan niet in werking treedt.
- d. Wijziging van de bestemming waarbij mogelijkheden worden gecreëerd voor het realiseren van bebouwing is in sommige gevallen het uitvoeren van bodemonderzoek noodzakelijk. De gemeente heeft voor de locatie met de bestemming 'Detailhandel' een Historisch vooronderzoek bodem laten uitvoeren. Uit het Historisch vooronderzoek blijkt dat er een vermoeden van ernstige bodemverontreiniging is voor het terrein. Dit heeft tot gevolg gehad dat voor het perceel een Verkennend

bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd moest worden. Deze onderzoeken dienen volgens de wettelijke kwaliteitseisen gelijktijdig met of gevolgd door een nader onderzoek te worden uitgevoerd. Tauw B.V. heeft dit Verkennend bodem-onderzoek uitgevoerd. Dit betreft een gekwalificeerd bureau dat het onderzoek conform de wettelijke kwaliteitseisen heeft uitgevoerd. Alvorens een omgevingsvergunning kan worden verleend voor de realisering van bebouwing dient voor het gedeelte waarvoor eventueel een saneringsplan noodzakelijk is, dit saneringsplan ter beoordeling en goedkeuring te worden overgelegd aan het daartoe bevoegde orgaan. Het thans overleggen van een saneringsplan is prematuur.

- e. Onderhavig bestemmingsplan heeft primair tot doel het actualiseren van het planologisch-juridisch regime van het plangebied in de vorm van een conserverend bestemmingsplan. Het terrein Boerenbond is aan de achterzijde vanuit de Haspelweg toegankelijk via een poort in het hekwerk dat rond het terrein is geplaatst. Deze poort is ter plaatse van de 'cul-de-sac' aan het einde van de Haspelweg. De poort staat regelmatig open, waardoor het voor het verkeer mogelijk is om vanuit de Haspelweg via het terrein van de Boerenbond naar de Stationsstraat te rijden. Het gesloten houden van de poort kan echter niet via het bestemmingsplan worden geregeld.

In een overeenkomst d.d. 3 juli 2002 met de bewoners Haspelweg 15 en 25 is door de Boerenbond gegarandeerd dat de Boerenbond de Haspelweg niet voor ontsluiting of bevoorrading zal gebruiken. De Haspelweg heeft verkeerstechnisch gezien louter een perceelontsluitende functie en vormt verblijfsgebied. Het weg-profiel met inrichting van de Haspelweg is afgestemd op deze beperkte verkeerskundige taak.

De verkeersaantrekkende werking en verkeersstromen zijn onderzocht door Goudappel Coffeng te Eindhoven. Uit het rapport blijkt dat na realisering van de mogelijke bebouwing de gemiddelde verkeersstroom licht toenemen. Deze toename zorgt echter niet voor (nieuwe) afwikkelingsknelpunten. Er is geen reden om de conclusies in twijfel te trekken.

- f. De minimale (30 meter) en maximale (100 meter) voorkeursafstanden tussen bedrijvigheid en de beide genoemde omgevingstypen, wordt bijna overal gehaald, met uitzondering van twee bestaande knelpunten (Haspelweg 15 en Haspelweg 30-32). In alle andere delen van de omgeving van het plangebied (referentiegebieden), leidt de gekozen milieuzonering tot een verbetering van de milieuhygiënische situatie, terwijl ter plaatse van de Haspelweg 15 en 30-32 – door de feitelijke ligging van het bedrijventerrein en woningen ten opzichte van elkaar – de bestaande situatie wordt gehandhaafd. Wel leidt de nieuwe bedrijfsbestemming ertoe dat zwaardere bedrijvigheid (categorie 3.1 en hoger) in de toekomst niet meer in de directe omgeving van woningen mogelijk is.
- g. 1. De gemeenten en andere overheidsorganen hebben vanaf 1 januari 2010 de plicht hun ruimtelijke plannen (onder andere bestemmingsplannen, structuurvisie, projectbesluiten) digitaal beschikbaar te stellen. Het digitale plan dat na 1 januari 2010 in procedure wordt gebracht is raadpleegbaar via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Dit digitale plan is leidend. Er is ook nog steeds een bestemmingsplan in de vorm van een boekwerk aanwezig. Alleen deze analoge verbeelding (zoals dat ge-

noemd wordt) is niet meer leidend, dat is het digitale bestemmingsplan, de digitale verbeelding.

2. De inrichting van het plan wordt beoordeeld aan de hand van de Welstandsnota.

3. In de eerste alinea van paragraaf 3.3.2 staat dat de bedoelde afbeelding de schematische bouwkundige opbouw van het plangebied betreft. Het betreft de bestaande situatie.

4. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beoordeling onder punt e. van deze zienswijze.

5. Appellant is van mening dat het bedrijvenoverzicht op p. 34 minstens 1 vermeende fout bevat. Nagelaten wordt te vermelden wat de fout is, zodat beoordeling niet mogelijk is.

6. Op pagina 36 van de Toelichting wordt een saneringsplan beschreven ten behoeve van een verleende omgevingsvergunning voor de oprichting van grootschalige detailhandel. Deze omgevingsvergunning is door aanvrager ingetrokken. Het bedoelde saneringsplan is daardoor voor dit bestemmingsplan niet meer opportuun. Op basis van het recent uitgevoerde Verkennend Bodemonderzoek zal bij de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen opnieuw beoordeeld worden of een saneringsplan opgesteld en uitgevoerd moet worden. De hiervoor van toepassing zijnde procedure zal gevolgd worden.

7. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beoordeling onder punt f. van deze zienswijze.

8. Binnen het plangebied is één risicovolle inrichting gelegen. Het betreft een tankstation aan de Stationsstraat 122 te Deurne met een doorzet van 500 m<sup>3</sup> LPG per jaar en valt onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Indien het Bevi van toepassing is, dient altijd te worden getoetst aan de in het Bevi opgenomen grens- en richtwaarden dan wel de in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) opgenomen vaste afstanden voor het plaatsgebonden risico. Conform het Revi gelden voor het betreffende tankstation de PR-contouren zoals weergegeven in de onderstaande tabel.

|                                                 | PR-10-6 contour (m) |                    |
|-------------------------------------------------|---------------------|--------------------|
|                                                 | Nieuwe situatie     | Bestaande situatie |
| Afstand tot vulpunt                             | 45 m                | 25 m               |
| Afstand vanaf ondergrond of ingeterpt reservoir | 25 m                | 25 m               |
| Afstand vanaf leverzuil                         | 15 m                | 15 m               |

Bij de vaststelling van een conserverend bestemmingsplan is blijkens de Nota van toelichting bij het Bevi sprake van een nieuwe situatie, ook al wordt een feitelijk reeds bestaande situatie opnieuw vastgelegd in een bestemmingsplan. Ook de bestuursrechter interpreteert het Bevi in deze zin. Binnen de betreffende PR-contouren zijn een drietal objecten gesitueerd welke geen onderdeel uit maken

van de milieu-inrichting waartoe het LPG-tankstation behoort, namelijk Stationsstraat 130, 130a en 132-134. De betreffende objecten zijn gelegen binnen de bestemming 'Gemengd'. Het betreft hier een winkel, een industrieel bedrijf en een bedrijfswoning en kunnen derhalve als beperkt kwetsbare objecten worden aangemerkt. De in bovenstaande tabel opgenomen PR 10-6 contouren gelden derhalve als richtwaarde en niet als grenswaarde. Aangezien het allen reeds bestaande objecten betreft wordt afwijking van de richtwaarde acceptabel geacht.

De eveneens binnen de bestemming 'Gemengd' toegelaten bestaande burgerwoningen zijn gelegen binnen het bestemmingsvlak aan de Stationsstraat 120-120c. Deze liggen echter buiten de PR-10-6 contour. Verder kan het kantoor van de Boerenbond aan de Stationsstraat 122 ook buiten beschouwing blijven omdat dit deel uitmaakt van de inrichting waartoe ook het LPG-tankstation behoort.

Het ontwerpbestemmingsplan is voor advies voorgelegd aan de Veiligheidsregio. Dit advies hebben wij op 5 december 2013 ontvangen en zal worden meegenomen bij de verantwoording van het groepsrisico. De verantwoording van het groepsrisico vindt plaats bij vaststelling van het bestemmingsplan.

9. Onduidelijk is waarom hoofdstuk 3.5.6. (p. 44) onjuist zou zijn. In het bestemmingsplan is een verantwoording gegeven voor sociale veiligheid. In de regels is in de bepalingen "Nadere eisen" geregeld dat het College van Burgemeester en Wethouders nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bebouwing en het bebouwingspercentage ten behoeve van o.a. sociale veiligheid. (artikel 3.3 onder c., artikel 4.3 onder c. en artikel 5.3 onder c.).

10. Staro B.V. heeft een Quicksan Natuurwaarden uitgevoerd. Eerstens heeft er een bronnenonderzoek plaatsgevonden waarbij is gekeken naar gebiedsgerichte bescherming en mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Er is voor het soortenonderzoek gebruikgemaakt van gegevens van de websites waarneming.nl en telmee.nl en diverse verspreidingsatlassen. De gegevens over vleermuizen, amfibieën, reptielen, vissen, vlinders en libellen zijn uit o.a. dergelijke atlassen afkomstig. Voor de gebiedsgerichte bescherming is gekeken naar de aanwezigheid van relevante natuurterreinen in de omgeving. De ligging van Natuurbeschermingswet 1998 gebieden (o.a. Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) en de EHS in de nabijheid van het plangebied zijn onderzocht. Vervolgens heeft een veldbezoek plaatsgevonden waarbij alle in het plangebied aanwezige biotopen zijn opgenomen. De aanwezigheid van deze biotopen vormt de basis voor de mogelijkheid tot het voorkomen van beschermde soorten. Naast de biotopen zijn directe en indirecte aanwijzingen opgenomen die duiden op het voorkomen van beschermde soorten. Dergelijke aanwijzingen zijn bijvoorbeeld het fysiek aantreffen van exemplaren van soorten en het aantreffen van holen, uitwerpselen, prooiresten, vraat-, loop- en veegsporen. Deze waarnemingen zijn bij de beoordeling betrokken. De aanwezige biotopen zijn vergeleken met de habitateisen van beschermde planten- en diersoorten. Op basis van deze vergelijking is beoordeeld welke van deze soorten in het plangebied kunnen voorkomen. De bevindingen van het veldbezoek en het literatuuronderzoek zijn vervolgens gebundeld in de rapportage welke als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Er is dus weldegelijk rekening gehouden met de eventueel voorkomende vleermuissoorten.

11. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beoordeling onder punt e. van deze zienswijze.

12. Binnen de locaties waarvoor in het bestemmingsplan slechts een conserverende regeling wordt opgenomen, dat wil zeggen waarbinnen geen sprake is van een wijziging van de bestaande bestemming of waar een wijziging geen aanleiding geeft voor compenserende maatregelen, wordt vooral ingezet om de kansen voor herstel en verbetering te benutten. De gemeente Deurne streeft in principe voor wat betreft de bestaande bebouwing naar het op termijn aanleggen van een gescheiden rioolstelsel waardoor het afvalwater en het hemelwater afzonderlijk worden afgevoerd. Bij iedere vervanging van de riolering zal de haalbaarheid van scheiding van hemelwater en afvalwater worden afgewogen. Ook worden op dat moment de concrete mogelijkheden om hemelwater te infiltreren of te bergen gebruikt.

Door het gebruik maken van de mogelijkheden voor afkoppelen, bergen en infiltreren van regenwater is er ruimte voor het opvangen van de autonome groei van verharde oppervlakken binnen de huidige bestemmingen en is compensatie mogelijk indien maatregelen in verband met hydrologisch neutraal bouwen binnen een locatie binnen het bestemmingsplan niet mogelijk blijken.

Bij nieuwe ontwikkelingen binnen een bestemmingsplan wordt wel ingezet op de realisering van een duurzaam huishoudkundig systeem volgens de uitgangspunten en randvoorwaarden van het waterschap. Overlast voor derden wordt hierdoor voorkomen.

13. Hoofdstuk 9 van het bestemmingsplan 'procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid' wordt gevuld bij vaststelling van het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk wordt ter verduidelijking de gevolgde procedure geschetst zonder dat er rechtsgevolgen aan gekoppeld zijn.

14. In artikel 4 Detailhandel (planregels) wordt onder artikel 4.1 omschreven dat de voor 'Detailhandel' aangewezen gronden bestemd zijn voor: o.a. c. bestaande bedrijfswoningen en d. bestaande burgerwoningen. In artikel 4.2.2 onder a. is expliciet opgenomen dat nieuwbouw van een bedrijfs- of burgerwoning niet is toegestaan, echter vervangende nieuwbouw is mogelijk. Dit is in overeenstemming met de gehanteerde uitgangspunten van een conserverend bestemmingsplan.

15. De maximale bebouwingshoogte van niet-inpandige bedrijfs- en burgerwoningen is opgenomen in artikel 4.2.2 onder c. Voor inpandige bedrijfs- en burgerwoningen staat de maximale bebouwingshoogte op de Verbeelding.

16. De inrichting van het gebied is niet dwingend bepaald met diverse bouwvlakken op de Verbeelding. De gemeenteraad heeft in de vergadering van 26 juni 2012 besloten dat het opnemen van bouwvlakken niet gewenst is. Binnen de bestemming 'Detailhandel' mag de bebouwing flexibel worden gepositioneerd. Het verkeer wordt conform bestaand beleid geregeld. Het College van Burgemeester en Wethouders kan eventueel met gebruik making van art. 4.3 nadere eisen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing stellen ten behoeve van o.a. de verkeersveiligheid.

17. Ondergrondse bebouwing is mogelijk binnen dit bestemmingsplan. Ondergronds bouwen is toegestaan onder hoofd- en bijgebouwen of in gronden aansluitend aan deze gebouwen, mits 80% van het ondergrondse gebouw onder een hoofd- en/of bijgebouw is gelegen. De verticale diepte mag hierbij maximaal 4 meter bedragen. De ruimtelijke uitstraling wordt nihil geacht, zodat dit passend is binnen dit bestemmingsplan.

18. In artikel 7 (Kantoor) is in artikel 7.1 aangegeven dat de voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren met de daarbij behorende (o.a.) parkeervoorzieningen. In artikel 7.2.1 is geregeld dat het bebouwingspercentage voor het bouwen van gebouwen maximaal 100% is. Echter, gelet op artikel 7.2.1 onder d. is de parkeernormen zoals geregeld in artikel 10.3 van toepassing alvorens medewerking kan worden verleend aan het realiseren van een gebouw. In artikel 7.2.2 is geregeld dat een parkeergarage ondergronds kan worden gerealiseerd. Met een bebouwingspercentage van 100% is het mogelijk te voldoen aan de parkeernorm.

19. Op grond van artikel 1 onder 49 (Woning) van de Regels is een woning een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Een bedrijfswoning is op grond van artikel 1.13 bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein wenselijk is. De woning ter beschikking stellen voor de huisvesting van arbeidsmigranten is op basis hiervan niet mogelijk. Horeca is in de artikelen 4.5 onder a (met uitzondering van ondergeschikte horeca als bedoeld in artikel 4.1 onder a) en 5.5.1 onder d uitgesloten. Artikel 3 sluit zelfstandige horeca niet afdoende uit. Artikel 3.5 is daarom ter verduidelijking uitgebreid met "3.5 i het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor horeca", waardoor horeca is uitgesloten.

20. In artikel 13 is een algemene afwijkingsregel opgenomen voor de oprichting van GSM-masten. Het College van Burgemeester en Wethouders kan een omgevingsvergunning verlenen als voldaan wordt aan de inpassing in het landschap en stedenbouwkundig opzicht. Bij de situering van een GSM-mast wordt derhalve rekening gehouden met afstanden tot bestaande bebouwing.

- h. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beoordeling onder punt e. van deze zienswijze.
- i. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 27 mei 2009 het bestemmingsplan 'Spoorzone' vernietigd. Hierdoor zijn de voorgaande bestemmingsplannen voor het onderhavige gebied weer gaan gelden. Het bestemmingsplan 'Spoorzone' heeft juridisch geen betekenis meer. Zoals al aangegeven onder de beoordeling a. en b. van deze zienswijze hebben –naast de vernietiging van het bestemmingsplan 'Spoorzone'– ook de huidige economische- en marktomstandigheden geleid tot de situatie dat de oorspronkelijk beoogde ontwikkeling van het onderhavige plangebied tot binnenstedelijk woongebied, niet aan de orde is. Om te voldoen aan haar wettelijke verplichting om een bestemmingsplan iedere 10 jaar te herzien (artikel 3.1 lid 2 Wro) dient de raad een geactualiseerd bestemmingsplan op te stellen. Door middel van het onderhavige bestemmingsplan 'Stationsstraat-Haspelweg' is dat gebeurd. De realisatie van het ruimtelijke plan

c.q. de ruimtelijke ambities zoals neergelegd in –onder meer- het Masterplan Spoorzone en het Masterplan Openbare Ruimte voor het onderhavige plangebied, kunnen niet worden verwezenlijkt. Daarnaast heeft de gemeenteraad in de vergadering van 26 juni 2012 besloten tot een andere invulling over te gaan. Eerder is er vanuit gegaan dat aaneensluiting van oude Praxis en Van de Wal niet mogelijk is, omdat samenvoegen het lokaal voorzieningenniveau overtreft. De raad heeft besloten deze voorwaarde niet in het bestemmingsplan op te nemen. Door dit voorzieningenniveau los te laten worden feitelijk geen m<sup>2</sup> toegevoegd maar ontstaat er ruimte voor realisatie van aaneengesloten PDV van ca. 8.200 m<sup>2</sup>. De bebouwing mag flexibel gepositioneerd worden. Dat wil zeggen dat in het bestemmingsplan het aantal m<sup>2</sup> bebouwing worden opgenomen maar dat de bebouwingsvlakken niet exact zijn aangegeven op de Verbeelding. Daarnaast mag vanwege natuurlijke groei de bebouwing met maximaal 15% worden uitgebreid.

- j. Transport van gevaarlijke stoffen wordt geregeld via de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs). In de Wvgs is de bevoegdheid opgenomen voor het aanwijzen van wegen voor routing van vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen de gemeente Deurne is van deze bevoegdheid geen gebruik gemaakt. Dit betekent niet dat er geen beperkingen zijn voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In dat geval geldt de basis regel dat bij vervoer van gevaarlijke stoffen de bebouwde kom zoveel mogelijk moet worden vermeden. Het vervoer van gevaarlijke stoffen mag alleen door de bebouwde kom als dit noodzakelijk is om te laden of te lossen, of als er redelijkerwijze geen route buiten de bebouwde kom beschikbaar is. De meest voor de hand liggende doorgaande route voor het laden en lossen ten behoeve van het tankstation is via de Vlierdenseweg/Stationsstraat. De Helmondseweg ligt op meer dan 200 meter van het plangebied en is derhalve conform de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen niet relevant. Het gebruik van de Spoorlaan/Schutboom in deze is in strijd met de basisregel uit de Wvgs. Derhalve is de Spoorlaan en de Schutboom terecht niet meegenomen in het Externe Veiligheidsonderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan 'Stationsstraat-Haspelweg'.
- k. Appellant is van mening dat het rapport Cauberg-Huygen onvolledigheden bevat. Nagelaten wordt te vermelden welke onvolkomenheden dat zijn. De uitgangspunten ten aanzien van het LPG tankstation zijn vastgelegd in de milieuvergunning van 1 juni 2010. Voor de vervoersgegevens kan worden opgemerkt dat het traject Eindhoven-Venlo een Basisnetroute betreft. Op basis van bijlage 4 van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen behoeft uitsluitend rekening gehouden te worden met transporten van brandbare gassen over het betreffende spoortraject.
- l. Het bestemmingsplan 'Stationsstraat-Haspelweg' heeft primair tot doel het actualiseren van het planologisch-juridische regime voor het plangebied. Voor de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de bestemming 'Detailhandel' is met de betreffende partij een anterieure en planschadeovereenkomst gesloten. Het financiële risico voor de gemeente is daarmee afgewenteld.

Aanpassing van het plan:

De zienswijze leidt deels, voor wat betreft artikel 3.5 i, tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **Zienswijze 2**

*De bewoners van Stationsstraat 118, 5751 HJ Deurne*

Ingekomen: 2 december 2013

### Reactie:

- a. Appellant maakt tevens bezwaar tegen de bouwvergunning die met het plangebied van het ontwerp (grotendeels) samenvalt.
- b. De realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw is verschoven en vermindert het woongenot van appellant vanwege de zichtlijnen, horizonbelemmering en schaduwwerking. Daarnaast verwacht appellant geluids- en stankoverlast door laden/lossen en werkzaamheden aan de achterkant van de gebouwen. Dit kan overdag, maar ook 's avonds of 's ochtends. Ook het werken met overhead deuren open met goed weer kan geluidsoverlast veroorzaken. Daarbij komt de vermindering van de veiligheid vanwege het ontstaan van uithoeken en grotere bezoekersaantallen.
- c. Het parkeerperceel is in strijd met het bestemmingsplan.
- d. Op de digitale verbeelding ontbreekt de maatvoering, zodat de toegestane maximale bouw-, nok- en goothoogtes onduidelijk zijn.
- e. Door de opnemings van een "Veiligheidszone-LPG" wordt miskend dat de woning van appellant direct in gevaar is vanwege het feit dat binnen deze zone geen kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd. Hiermee is het bestemmingsplan in strijd met Bevi en het Revi. De verantwoording van het groepsrisico ontbreekt, waardoor vaststelling niet mogelijk wordt geacht.
- f. Appellant vreest waardevermindering van zijn woning. De haalbaarheid van het plan wordt gevreesd.
- g. Niet blijkt dat alternatieve locaties zijn onderzocht, zodat er strijd is met een goede ruimtelijke ontwikkeling.

### Beoordeling:

- a. De eerder verleende, nog niet gerealiseerde bouwvergunningen en aanvragen om omgevingsvergunning binnen het plangebied met de bestemming "DH" zijn onder opschortende voorwaarde van inwerkingtreding van onderhavig bestemmingsplan ingetrokken. In lopende procedures wordt daar rekening mee gehouden. Het college heeft de verleende bouwvergunningen ingetrokken.
- b. Zie voor beantwoording de beoordeling onder a van deze zienswijze. De intrekking betreft ook de bouwvergunning voor het bedrijfsverzamelgebouw. Voor het overige wordt verwezen naar de beoordeling van zienswijze 1 onder e.
- c. Onduidelijk is welk perceel hiermee wordt bedoeld. Tijdens de hoorzitting op 17 december 2013 is door appellant toegelicht dat perceel Stationsstraat 120 wordt bedoeld. In het ontwerpbestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming "Gemengd" conform bestaand gebruik.
- d. De gemeenten en andere overheidsorganen hebben vanaf 1 januari 2010 de plicht hun ruimtelijke plannen (onder andere bestemmingsplannen, structuurvisie, projectbesluiten) digitaal beschikbaar te stellen. Het digitale plan dat na 1 januari

2010 in procedure wordt gebracht is raadpleegbaar via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Op de digitale verbeelding zijn wel degelijk de maximale bebouwings- en goot-hoogte opgenomen. Deze staan opgenomen in de "Detailinformatie locatie". Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke publicatieverplichtingen.

- e. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beoordeling van zienswijze 1 onder g punt 8.
- f. De appellant heeft de mogelijkheid om een planschadeclaim in te dienen. Dit verloopt via een separaat traject.
- g. Onderhavig bestemmingsplan heeft primair tot doel het actualiseren van het planologisch-juridisch regime van het plangebied in de vorm van een conserverend bestemmingsplan. Hiermee wordt voldaan aan de eis uit artikel 3.1 lid 2 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Vanuit deze plansystematiek is ook bestaande perifere detailhandel beschermd en toegelaten. De locatie wordt op basis van diverse onderzoeken geschikt geacht en derhalve ruimtelijk aanvaardbaar.

Aanpassing van het plan:

De zienswijze leidt niet aanleiding tot aanpassing van het plan.

**Zienswijze 3**

*De bewoners van Haspelweg 33, 5751 JH te Deurne*

Ingekomen: 5 december 2013

Reactie:

- a. De bedrijfsvoering van appellanten wordt belemmerd doordat buitenopslag niet meer is toegestaan. Dit is in strijd met de randvoorwaarden gesteld door de raad.
- b. Het opnemen van een regeling dat parkeren alsmede het laden en lossen ter plaatse van het plangebied primair op eigen terrein dient plaats te vinden, is in strijd met het jarenlange gebruik en dient gerespecteerd te worden.

Beoordeling:

- a. Het bedrijf Wouters Montage en Onderhoud is als één van de bestaande bedrijven toegelaten binnen de bestemming "Bedrijf". Het bedrijf is te kwalificeren als een categorie 3.2 bedrijf en is gelegen binnen het deel van de bestemming waar dergelijke milieucategorie-bedrijven (tot en met milieucategorie 3.2) zijn toegestaan. Buitenopslag van onder meer voorwerpen, goederen, stoffen en materialen is –onder voorwaarden- gewoon mogelijk (zie artikel 3.6.3 van de planregels). Hierbij wordt opgemerkt dat binnen het bestemmingsplan 'Schutsboom-de Romein' buitenopslag langs de Haspelweg (buiten het bebouwingsvlak) is verboden. De nieuwe buitenopslagregeling in het bestemmingsplan 'Stationsstraat-Haspelweg' biedt de mogelijkheid om – indien voldaan wordt aan een aantal ruimtelijke randvoorwaarden, zoals het aantonen van de bedrijfseconomische noodzaak, het blijvend garanderen van de brandveiligheid en voldoende parkeergelegenheid en het voorkomen van een aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden- het gehele bestemmingsvlak te gebruiken voor buitenopslag. Dit betekent een duidelijke verruiming van de buitenopslagmogelijkheden ten opzichte van de huidige regeling.

- b. De Haspelweg heeft in het bestemmingsplan 'Schutsboom-de Romein' een openbare verkeersfunctie (bestemming "Verkeersdoeleinden"). Deze situatie blijft onveranderd. In het nieuwe bestemmingsplan 'Stationsstraat-Haspelweg' heeft de (openbare) Haspelweg de bestemming "Verkeer-verblijfsgebied" gekregen. Uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit en verkeersveiligheid wordt door de planwetgever primair ingestoken om parkeren en laden en lossen zoveel mogelijk te laten plaatsvinden op eigen terrein. In de gemeentelijke bouwverordening is dit zelfs als verplichting opgenomen. Dat is nu het geval, maar dat gold ook al in 1974. Vanwege het ruimtelijke kwaliteits- en verkeerskundige belang, maakt de eis op eigen terrein te laden en lossen deel uit van de bevoegdheid om nadere eisen te stellen aan de (situering van) bebouwing en het toegelaten bebouwingspercentage (artikel 3.3). Ook maakt het deel uit van de bevoegdheid om een omgevingsvergunning te verlenen voor buitenopslag (artikel 3.6.3).

Een en ander laat echter onverlet dat zowel binnen de huidige als de toekomstige verkeersbestemming van de Haspelweg parkeren en laden en lossen gewoon mogelijk is en blijft ter plaatse van deze weg, zolang de raad geen verkeersbesluit op grond van de Wegenwet heeft genomen die dit verbiedt. Op dit moment bestaat daar geen concreet voornemen toe. Laden en lossen blijft dan ook zowel op de bedrijfspercelen langs de Haspelweg als op de Haspelweg zelf mogelijk.

#### Aanpassing van het plan:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **Zienswijze 4**

*De belangenbehartigers van een economisch en vitaal centrum van Deurne, Postbus 342, 5750 AH, Deurne*

#### Reactie:

- a. Er lijkt nog een bouwvergunning te zijn die niet is gerealiseerd, maar ook niet ingetrokken lijkt te zijn.
- b. Uit de lijst van bedrijfsactiviteiten dient 'hypermarkt' te worden geschrapt dan wel dat in de regels de vestiging van een 'hypermarkt' wordt uitgesloten.
- c. 'Reguliere' winkels dienen uitgesloten te worden, behalve de bestaande winkels aan de Stationsstraat.

#### Beoordeling:

- a. Reeds verleende bouwvergunningen voor het terrein met de bestemming 'Detailhandel' zijn door betrokkenen ingetrokken onder de opschortende voorwaarde van inwerkingtreding van onderhavig bestemmingsplan.
- b. De Lijst van Bedrijfsactiviteiten betreft een algemene lijst uit de Brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG. Op basis van de regels is de vestiging van een 'hypermarkt', inhoudende een supermarkt met warenhuis, niet mogelijk. Daarnaast wordt detailhandel in levensmiddelen niet genoemd in de definitie van perifere detailhandel. Daarnaast wordt in de bestemming "Bedrijven" detailhandel (regulier en perifeer) uitgesloten (artikel 3.5 onder d), met uitzondering van productiegebonden en de bestaande autohandelaar aan de Haspelweg. Binnen de bestemming "Detailhandel" wordt reguliere detailhandel uitgesloten (art.4.5 onder b). Binnen de bestemming "Gemengd" wordt alleen de bestaande detailhandel aan de Stationsstraat toegestaan. Voor de duidelijkheid is de het woord "hypermarkt" uit Lijst van de Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1 van de regels) geschrapt.

c. In artikel 5.1.2 wordt nieuwe detailhandel niet toegestaan.

Aanpassing van het plan:

De zienswijze leidt deels, voor wat betreft het schrappen van “hypermarkt” uit de Lijst van bedrijfsactiviteiten, tot aanpassing van het bestemmingsplan.