

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE AANPASSINGEN
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
"STATIONSSTRAAT-HASPELWEG, 1^E HERZIENING"**

GEMEENTE DEURNE

1 september
2015

Inhoudsopgave	pagina
1 Inleiding	5
2 Zienswijze(n)	7
3 Ambtelijk-technische aanpassingen	10

1 INLEIDING

In het kader van de voorbereiding, als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, heeft het ontwerpbestemmingsplan "Stationsstraat-Haspelweg, 1^e herziening" gedurende zes weken, met ingang van 1 juni 2015 tot en met 12 juli 2015, in het gemeentehuis van Deurne ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan was ook in te zien via de website van de gemeente Deurne en www.ruimtelijkeplannen.nl. Van de terinzagelegging is openbaar kennis gegeven door een bekendmaking in het Weekblad voor Deurne van 28 mei 2015 en in de Staatscourant van 29 mei 2015. In die kennisgeving is melding gemaakt van de mogelijkheid voor iedereen tot het kenbaar maken van zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan binnen de termijn van terinzagelegging. Tijdens de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 2 zienswijzen ingebracht. In het kader van de Wet bescherming persoonsgegevens wordt in het vervolg van deze beantwoording gesproken van 'appellanten'.

Op basis van het gestelde in de verordening Hoorcommissie Ruimtelijke Plannen dienen degenen die hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt in de gelegenheid te worden gesteld tot het geven van een nadere mondelinge toelichting.

Op 20 juli 2015 is hiervoor een hoorzitting gehouden. Van deze hoorzitting is een verslag gemaakt.

Op 26 augustus 2015 is de zienswijze van de bewoners van de woningen Schutsboom 23 tot en met 43 (oneven) te Deurne ingetrokken.

In hoofdstuk 2 is de zienswijze van de huurder van het pand Stationsstraat 132-134 te Deurne samengevat en beoordeeld.

Dit betekent niet dat onderdelen die niet expliciet worden genoemd niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijze is in zijn geheel beoordeeld.

Omtrent de besluitvorming ten aanzien van de zienswijze wordt een nader voorstel gedaan.

In hoofdstuk 3 wordt nog nader ingegaan op enkele ambtshalve aanpassingen die in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt moeten worden.

2 ZIENSWIJZEN

Overzicht zienswijzen

nr.	Reclamant	Datum ontvangst
1	De huurder van het pand Stationsstraat 132-134 te Deurne	3 juli 2015
2	De bewoners van de woningen Schutsboom 23 tot en met 43 (oneven) te Deurne Deze zienswijze is bij mail van 26 augustus 2015 ingetrokken.	10 juli 2015

Hieronder wordt de zienswijze onder 1. beoordeeld.

Na de beoordeling van de ontvankelijkheid wordt eerst de essentie van de reactie samengevat onder **Samenvatting**. Als de reactie uiteen valt in een aantal onderwerpen, dan zijn deze onderwerpen genummerd (in a, b, c, etc). Daarna is iedere reactie beoordeeld (onder **Reactie op zienswijzen**) 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 onder **Aanpassing**

1. Zienswijze van de huurder van het pand Stationsstraat 132-134 te Deurne

Ontvankelijkheid

Deze zienswijze is gedateerd op 2 juli 2015 (ontvangen op 3 juli 2015) en is derhalve tijdig ingediend. Er is derhalve voldaan aan de voorwaarden om ontvangen te worden in deze procedure.

Samenvatting

- a. Appellante is de huurder van het pand Stationsstraat 132-134 te Deurne. In dit pand is al een aantal jaren de winkel D'n Trammelant gevestigd. In dit pand zijn door appellante diverse voorzieningen (waterleiding, gasleiding en stroomleidingen) aangelegd. Het pand was eigendom van de gemeente Deurne en was verhuurd aan appellante. Bij de verkoop van het pand door de gemeente aan de Boerenbond Deurne is het pand inclusief de huurders overgenomen met inachtneming van het huurcontract. Door de ontwikkelingen die er mogelijk zijn in dit ontwerpbestemmingsplan wordt appellante in haar passie bedreigd.
- b. Appellante vraagt zich af hoe de belangen van D'n Trammelant (vanuit het bestaande huurcontract) in deze planherziening zijn meegenomen.
- c. Appellante vraagt zich af welke regelgeving beschikbaar is in het bestemmingsplan voor het toegankelijk hebben en houden van de winkel. Door een grotere hoeveelheid autoverkeer wordt de toegang belemmerd. Welke randvoorwaarden worden in acht genomen tijdens de realisatie van de gebiedsinrichting.
- d. Appellante is van mening dat het voortbestaan van de onderneming D'n Trammelant in gevaar komt door de uitvoering van dit bestemmingsplan dat is opgezet en gericht op een specifiek ondernemer (de Boerenbond Deurne).

Reactie op zienswijzen

Algemeen

Op 25 februari 2014 is in het kader van de verdere ontwikkeling van de Boerenbondlocatie de overeenkomst Nadere uitwerking Koersdocument Stationsstraat-Haspelweg gesloten. Op 11 maart 2014 heeft de raad het bestemmingsplan "Stationsstraat – Haspelweg" vastgesteld. Ons college heeft op 31 maart 2015 op hoofdlijnen ingestemd met het door de Boerenbond overgelegde Masterplan. Gesteld kan worden dat de ontwikkelingen die in dit Masterplan zijn opgenomen ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

Op basis van dit Masterplan is er door de Boerenbond een bestemmingsplanherziening voorbereid. De voorliggende bestemmingsplanherziening omvat een juridisch-planologisch kader om te komen tot een kwalitatieve invulling van het Boerenbondterrein.

De planaanpassingen zijn nodig omdat het plangebied c.q. de eigendommen van de Boerenbond als gevolg van strategische aankopen groter is / zijn geworden. Het gebied met de bestemming Detailhandel is daarom vergroot en het gebied met de bestemming Gemengd is kleiner geworden. De bestemming Kantoor is vervallen. De aanpassingen hebben geen betrekking op de in het geldende bestemmingsplan toegestane m2 perifere detailhandel (PDV), detailhandel en kantoren alsmede het aantal woningen.

Op basis van deze planherziening kan worden voorzien in de realisering van diverse bedrijfsgebouwen voor perifere detailhandel (PDV), detailhandel en kantoren.

Ter plaatse van het pand D'n Trammelant is het (nieuwe) kantoorgebouw van de Boerenbond gesitueerd. De Boerenbond Deurne is de eigenaar van het pand Stationsstraat 132-134, waarin d'n Trammelant is gevestigd. Appellante en de Boerenbond Deurne hebben een huurcontract. Zolang de Boerenbond Deurne niet tot een invulling van het nieuwe kantoorgebouw overgaat kan appellante op de huidige locatie Stationsstraat 132-134 blijven zitten. Op het moment dat de Boerenbond Deurne tot uitvoering van het bestemmingsplan wil komen zal zij op basis van de Huurwet in overleg moeten treden met appellante. De uitvoering van het bestemmingsplan is derhalve afhankelijk van deze privaatrechtelijke aspecten. Appellante heeft ook geen directe planologische bezwaren tegen de planinvulling.

- a. Appellante en de Boerenbond Deurne hebben een huurcontract. Zolang de Boerenbond Deurne niet tot een invulling van het nieuwe kantoorgebouw overgaat kan appellante op de huidige locatie Stationsstraat 132-134 blijven zitten. Op basis van deze planherziening is er binnen de bestemming "Detailhandel" verder bebouwing mogelijk ten behoeve van detailhandel met een maximaal bedrijfsvloeroppervlak van 762 m². Dit oppervlak komt overeen met het bestaande oppervlak van d'n Trammelant. Dit houdt in dat appellante – in overleg met de Boerenbond – de winkel eventueel op een andere plaats binnen het Boerenbondterrein zou kunnen invullen.
- b. In het geldende bestemmingsplan uit 2014 is de winkel D'n Trammelant met de aanduiding 'detailhandel (dh)' opgenomen binnen de bestemming "Gemengd". Op basis van deze planherziening is er binnen de bestemming "Detailhandel" bebouwing mogelijk ten behoeve van detailhandel met een maximaal bedrijfsvloeroppervlak van 762 m². Dit oppervlak komt overeen met het bestaande oppervlak aan detailhandel van d'n Trammelant. Op het moment dat de Boerenbond Deurne tot uitvoering van het bestemmingsplan wil komen zal zij op basis van de Huurwet in overleg moeten treden met appellante. De uitvoering van het bestemmingsplan is derhalve afhankelijk van deze privaatrechtelijke aspecten.

- c. De ontsluiting van het plangebied wordt niet gewijzigd en zal blijven plaats vinden via de huidige ontsluiting van het Boerenbondterrein op de Stationsstraat. De Boerenbond Deurne zal op eigen terrein moeten voorzien in voldoende parkeergelegenheid, dit geldt ook tijdens de bouwwerkzaamheden. Overigens dient de Boerenbond Deurne - op basis van de met de gemeente gesloten exploitatieovereenkomst - te zorgen voor het treffen van noodzakelijke voorzieningen ten behoeve van de ontsluiting van het bouwverkeer en het herstellen van eventuele gevolgschade van het bouwverkeer.
- d. De voorliggende bestemmingsplanherziening omvat een juridisch-planologisch kader om te komen tot een kwalitatieve invulling van het Boerenbondterrein. Het plangebied heeft enkel betrekking op de eigendommen van de Boerenbond Deurne. De Boerenbond Deurne is ook de eigenaar van het pand Stationsstraat 132-134, waarin d'n Trammelant is gevestigd. Appellante en de Boerenbond Deurne hebben een huurcontract. Op het moment dat de Boerenbond Deurne tot uitvoering van het bestemmingsplan wil komen zal zij op basis van de Huurwet in overleg moeten treden met appellante.

Aanpassing

De zienswijze is ongegrond. De planverbeelding, de planregels en de plantoelichting hoeven niet te worden aangepast. De zienswijze vormt overigens ook geen aanleiding om het bestemmingsplan (nog) aan te passen.

3 Ambtelijk-technische aanpassingen

Er zijn nog een 4-tal ambtelijk-technische aanpassingen die in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt moeten worden.

1. De verbeelding en de regels dienen te worden aangepast voor wat betreft de maximale goothoogte van het (nieuwe) kantoorgebouw. Voor een deel van het kantoorgebouw wordt de maximale goothoogte op 7.40 meter vastgelegd.
2. De verbeelding dient te worden aangepast voor wat betreft de situering van het (nieuwe) bedrijfsgebouw Welkoop. Omdat dit bedrijfsgebouw in zuidelijke richting wordt verschoven dienen de begrenzing van het bouwvlak en de maximale bouwhoogte te worden aangepast.
3. De plantoelichting dient te worden aangepast en aangevuld voor wat betreft de nadere verantwoording in hoofdstuk 5.5. Integrale veiligheid. In Hoofdstuk 5.5.4. zal een nadere verantwoording van het groepsrisico worden opgenomen naar aanleiding van het advies van de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost.
4. De verbeelding dient te worden aangepast voor wat betreft de maximale toegestane bouwhoogte voor een klein plandeel ten zuiden van de percelen Schutsboom 27 en 29. De maximale hoogte wordt voor dit deel op 7.00 meter vastgelegd.