

**Nota van inspraak
Voorontwerp bestemmingsplan
"Kom Helenaveen, 2^e herziening"**

gemeente Deurne

status:
datum:

definitief
17-01-2015



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding

Hoofdstuk 1 Inleiding 2

1.1 Procedure 3

1.2 Inspraakreacties 3

1.3 Leeswijzer 3

Hoofdstuk 2 Ingediende inspraakreacties 4

2.1 Inspraakreactie 1, Oude Peelstraat 1 4

2.2 Inspraakreactie 2, Soemeersingel 2 5

2.3 Inspraakreactie 3, Oude Peelstraat 30 7

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Procedure

Ter inzage voor inspraak

Van 9 december 2016 tot 23 december 2016 heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Helenaveen, 2^e herziening', met de bijbehorende stukken, ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging konden inwoners van de gemeente Deurne en belanghebbenden een inspraakreactie indienen over het voorontwerpbestemmingsplan.

Informatieavond

Aanvullend heeft op 14 december 2016 een inloopavond plaatsgevonden in de "Gouden Helm" aan de Oude Peelstraat 3 in Helenaveen. Gedurende deze avond konden belangstellenden het bestemmingsplan (analoog) inzien en vragen stellen.

1.2 Inspraakreacties

Er zijn 3 inspraakreacties ontvangen:

	<i>Adres:</i>	<i>Datum van binnenkomst:</i>
1	Oude Peelstraat 1	15-12-2016
2	Soemeersingel 2	23-12-2016
3	Oude Peelstraat 30	20-01-2017 ¹

1.3 Leeswijzer

In deze 'Nota van inspraak' (verder: de Nota) worden de inspraakreacties samengevat weergegeven. Verder is in deze Nota een reactie gegeven. De samenvattingen van de inspraakreacties hebben overigens slechts tot doel om de leesbaarheid van deze Nota te vergroten. Bij de beoordeling van de inspraakreacties zijn de volledige brieven met bijlagen, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend, betrokken.

¹ De reactie is ontvangen ruim buiten de daarvoor gestelde inspraaktermijn. Gezien een inspraakprocedure echter niet een wettelijke procedure is (vormvrij), is gekozen om deze reactie desondanks mee te nemen in deze Nota.

Hoofdstuk 2 Ingediende inspraakreacties

2.1 Inspraakreactie 1, Oude Peelstraat 1

Samenvatting inspraakreactie

Het pand aan de Oude Peelstraat 1 is in 1989 verbouwd (bouwaanvraagnr. 88323). De oude Hoofdenwoning van het voormalig kloostergebouw is in 1988 weer in gebruik als woonhuis. De aanbouw/vleugel is sinds 1989 in gebruik als groepsaccommodatie. Het pand wordt gebruikt voor overnachtingen van groepen (7/8 slaapkamers) en voor trainingen van o.a. yoga, meditatie, schilderen en dergelijke.

Dit betekent dat het pand aan de Oude Peelstraat 1 op een andere manier wordt gebruikt dan in het huidige bestemmingsplan van 2007 staat. Het verzoek is om het vanaf 1989 vergunde gebruik op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan 'Kom Helenaveen, 2^e herziening'.

Reactie gemeente

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Op 2 mei 1989 is bouwvergunning (nr. 88.323) verleend voor het verbouwen van het voormalig klooster tot:

- atelier- en logiesgebouw en
- het verbouwen van de woning.

In het huidige bestemmingsplan 'Kom Helenaveen, 1^e herziening' (vastgesteld op 28 augustus 2007) hebben de gronden en de daarop aanwezige opstallen de bestemming "Dorpscentrum". Er zijn voor het pand geen (extra) aanduidingen opgenomen, zoals 'horeca', 'detailhandel' of 'hotel'. Ter plaatse is dit gebruik dus niet toegestaan.

De gronden mogen volgens de bestemming gebruikt worden voor onder andere wonen en maatschappelijke voorzieningen. Onder 'maatschappelijke voorzieningen' wordt verstaan (artikel 1.31 van de planregels):

"Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, als ook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen."

Gezien de bouwvergunning heeft het gebouw naast maatschappelijke voorzieningen ook een logiesfunctie. Deze menging van functies in één en hetzelfde gebouw komt in het huidige bestemmingsplan onvoldoende duidelijk naar voren. Aangezien het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Helenaveen, 2^e herziening' een conserverend karakter heeft, waarbij de regeling uit het huidige bestemmingsplan als uitgangspunt is genomen, is de regeling van de bestemming 'Dorpscentrum' overgenomen in de bestemming 'Centrum'. De menging van functies is ook in het voorontwerp dus niet duidelijk opgenomen.

Conclusie

De met toepassing van de verleende en onherroepelijke bouwvergunning toegestane menging van maatschappelijke en logiesfunctie in het voorontwerpbestemmingsplan komt onvoldoende duidelijk naar voren. Dit zal verduidelijkt worden, door het ter plaatse opnemen van een specifieke aanduiding.

2.2 Inspraakreactie 2, Soemeersingel 2

Samenvatting

1. Zowel binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kom Helenaveen, 1^e herziening' als het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Helenaveen, 2^e herziening' ligt de schuur gedeeltelijk buiten het bouwblok. Verzocht wordt de schuur geheel binnen het bouwblok te leggen.
2. Het bestemmingsplan geeft niet aan, dat er een ambachtelijk beroep aan huis wordt uitgeoefend.

Reactie gemeente

1. Het is niet nodig het bestemmingsplan aan te passen.

De term 'bouwblok' wordt in het bestemmingsplan niet gebruikt. Er wordt onderscheid gemaakt tussen 'bouwvlak' en 'bestemming'(svlak). Op grond van het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Helenaveen, 2^e herziening' is de schuur gedeeltelijk gelegen binnen de bestemming 'Wonen – Cultuurhistorische waarden' en gedeeltelijk gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch' (zie figuur 1).

Om aan te geven waar binnen de bestemming hoofdbouwen zijn toegestaan is (aanvullend) een bouwvlak opgenomen. Het opgenomen bouwvlak ligt dus uitsluitend om de woning. Bijgebouwen zijn buiten het bouwvlak toegestaan.

De schuur ligt dus geheel buiten het opgenomen bouwvlak en gedeeltelijk buiten de bestemming(svlak) 'Wonen – cultuurhistorische waarden'. Met betrekking tot het verzoek om de gehele schuur binnen de bestemming(svlak) 'Wonen – Cultuurhistorische waarden' te brengen wordt het volgende overwogen.



Figuur 1: uitsnede voorontwerpbestemmingsplan

Al in het 'oude' bestemmingsplan 'Helenaveen' (vastgesteld op 7 januari 1997) is de keuze gemaakt om de gronden van het perceel Soemeersingel 2 deels te bestemmen als 'Buitenlint' en deels als 'Agrarische doeleinden', waarbij de bestemmingsgrens over de op het perceel aanwezige schuur loopt. Deze planologische keuze/regeling is voortgezet in het huidige bestemmingsplan 'Kom Helenaveen, 1^e herziening' en is als zodanig ook opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Helenaveen, 2^e herziening'.

Dit heeft voor de bewoners geen gevolgen en leidt niet tot materiele schade. Van een illegale situatie is geen sprake. Bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die meer bedragen dan de in de bestemmingsplanregels opgenomen bijgebouwenregeling, zijn

toegestaan². Ook herbouw is altijd toegestaan (op dezelfde plaats). Er is dan ook geen reden om de bestaande schuur geheel binnen de bestemming 'Wonen – cultuurhistorische waarden' te leggen en het bestemmingsvlak dus (onevenredig) te vergroten.

2. In het bestemmingsplan zijn de bestaande rechten opgenomen. Het uitoefenen van een ambachtelijk bedrijf als ondergeschikte activiteit bij een woonfunctie is op grond van het huidige bestemmingsplan 'Kom Helenaveen, 1^e herziening' niet toegestaan. Wel kan hiervoor ontheffing worden (of zijn) verleend. Dit door middel van een omgevingsvergunning.

Om een ontheffing te krijgen voor het starten van een ambachtelijk bedrijf bij een woning, zijn in het bestemmingsplan een aantal criteria opgenomen waaraan je moet voldoen. Op grond van artikel 4.3.2. van het huidige bestemmingsplan 'Kom Helenaveen, 1^e herziening' kunnen burgemeester en wethouders namelijk vrijstelling verlenen voor het aan huis uitoefenen van een ambachtelijk bedrijf, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. *De hoofdfunctie wonen blijft;*
- b. *De omvang van de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40 m²;*
- c. *De bedrijven vallen onder de categorieën 1 of 2, zoals blijkt uit bij de voorschriften behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;*
- d. *Er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat;*
- e. *Eventueel extra benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd;*
- f. *Het bedrijf wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van het pand.*
- g. *Cultuurhistorische waarden behouden blijven.*

Deze mogelijkheid is overgenomen in artikel 18.5.2 van het voorontwerpbestemmingsplan. Daarin wordt het overigens een 'beroep aan huis' genoemd.

Na vergunningverlening is vervolgens geen aanpassing van het bestemmingsplan nodig.

Is al vergunning verleend?

Gebleken is dat in 2011 voor het uitoefenen van een ambachtelijk bedrijf weliswaar vooroverleg is gevoerd, maar dat heeft nooit geleid tot een daadwerkelijk aanvraag/verzoek om omgevingsvergunning. Het vooroverleg is geregistreerd onder nummer HZ-2011-1342. Door het ontbreken van (het aanleveren van) aanvullende gegevens is na herhaald verzoek het vooroverleg beëindigd. Het heeft daarom niet geleid tot een formeel verzoek (aanvraag omgevingsvergunning) en daardoor ook niet tot een vergunning/toestemming voor het uitoefenen van een ambachtelijk bedrijf. Op 29 mei 2012 is dit schriftelijk bevestigd.

Ook de aanvraag om omgevingsvergunning van 14 mei 2012 (HZ-2012-0537) ziet niet op het uitoefenen van een ambachtelijk bedrijf. Dit verzoek zag op het aanbrengen van dakisolatie. Ook deze aanvraag is overigens door het ontbreken van (het aanleveren van) aanvullende gegevens niet in behandeling genomen. Dit is op 19 juni 2012 schriftelijk bevestigd.

² Zie artikel 25.2 van de planregels van het voorontwerp 'Kom Helenaveen, 2^e herziening'.

Bovenstaande betekent dat op dit moment geen sprake is van een vergunning voor het uitoefenen van een ambachtelijk bedrijf/ bedrijf aan huis. Hiervoor kan alsnog een verzoek worden ingediend (aanvraag omgevingsvergunning). Aan de hand van de vergunningsaanvraag wordt gekeken of voldaan wordt aan de in het bestemmingsplan gestelde voorwaarden. Daarmee wordt de ruimtelijke aanvaardbaarheid beoordeeld. Zoals al genoemd, is na vergunningverlening geen aanpassing van het bestemmingsplan nodig.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 Inspraakreactie 3, Oude Peelstraat 30

Samenvatting

1. Op deze locatie werd voorheen een slachterij geëxploiteerd. Dit betreft milieucategorie 3. Op grond van het 'oude' bestemmingsplan 'Kom Helenaveen, 1e herziening' was het mogelijk om elk bedrijf dat valt binnen milieucategorie 3 of lager op deze locatie te vestigen en de locatie daarop in te richten. Op grond van het voorontwerpbestemmingsplan zijn alleen 'bestaande' bedrijven toegestaan en ambachtelijke bedrijven tot en met milieucategorie 2. Dit is een beperking ten opzichte van het 'oude' bestemmingsplan, waar bedrijven tot en met milieucategorie 3 zijn toegestaan. Doordat de locatie te koop staat en daardoor op dit moment geen bedrijf is gevestigd, zou dit betekenen dat op grond van het voorontwerpbestemmingsplan de locatie niet meer voor bedrijfsdoeleinden gebruikt mag worden.
2. Eén gebouw ligt niet binnen het bouwvlak. Vermoed wordt dat dit een tekenfout is, die ook in het 'oude' bestemmingsplan zit. Dit kan wellicht nog hersteld worden. We zijn immers niet voornemens om dat gebouw af te breken.

Reactie

1. In het 'oude' bestemmingsplan "Kom Helenaveen" (vastgesteld 7 januari 1997) is de locatie Oude Peelstraat 30 bestemd als "Buitenlint". De voor Buitenlint aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere:
 - woondoeleinden
 - bedrijfsdoeleinden, die behoren tot de categorie 1 of 2 uit de bij het plan gevoegde bedrijvenlijst (...) - voor zover op kaart 1 aangeduid als "bedrijven" (...).Bedrijven van milieucategorie 1 en 2 en de aangeduide (al aanwezige) bedrijven zijn toegestaan. Op de bedrijvenlijst en kaart 1 is de locatie aangeduid als "vleeshandel slachterij".

Deze wijze van bestemmen is voortgezet in het huidige bestemmingsplan "Kom Helenaveen, 1e Herziening" (vastgesteld 28 augustus 2007), waar de bestemming "Buitenlint (BI)" is gehandhaafd. Naast wonen in bestaande woningen is kleinschalige bedrijvigheid toegestaan en de reeds aanwezige bedrijven zijn door middel van een aanduiding 'bedrijf' op de plankaart aangegeven. Uit de bedrijvenlijst blijkt dat hier de functie slachterij (Slagerij Bouwmans) is.

Om de vestiging van een ambachtelijk bedrijf mogelijk te maken is een (vrijstellings)regeling opgenomen (artikel 6.3.2), mits sprake is van bedrijvigheid in milieucategorie 1 of 2.

In het voorontwerpbestemmingsplan is deze wijze van bestemmen voortgezet, nu als bestemming "Wonen-Buitenlint". Daarbij is gekozen om de planregeling te verduidelijken door bij de aanduiding 'bedrijf' nu concreet te benoemen dat het gaat om de "bestaande bedrijvigheid" en is de mogelijkheid voor de vestiging van een ambachtelijk bedrijf (bedrijf aan huis) van milieucategorie 1 of 2 ook weer opgenomen.

Zoals uit de inspraakreactie blijkt wordt de slachterij ter plaatse niet meer geëxploiteerd en is dit bedrijf met een milieucategorie 3 ter plaatse niet meer aanwezig. Van bestaande bedrijvigheid is hierdoor geen sprake meer.

Omdat bedrijvigheid van milieucategorie 1 of 2 op grond van het 'oude' bestemmingsplan al rechtstreeks was toegestaan, wordt voorgesteld om de planregeling van het voorontwerp aan te passen. Dit door in artikel 17.1 van het ontwerpbestemmingsplan op te nemen, dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', bestaande bedrijven en bedrijven van milieucategorie 1 of 2 zijn toegestaan. Hierdoor is het dan op grond van het bestemmingsplan (rechtstreeks) toegestaan om ter plaatse een ander bedrijf te vestigen. Dit mits sprake is van een bedrijf in de milieucategorie 1 of 2. Nieuwe bedrijvigheid van een milieucategorie 3 of hoger is op grond van provinciale regelgeving niet toegestaan (artikel 6.10 van de Verordening Ruimte 2014³).

2. Het perceel ligt in het huidige bestemmingsplan "Kom Helenaveen, 1^e herziening" en het voorontwerpbestemmingsplan inderdaad deels in de bestemming "Wonen-Buitenlint" en deels in de bestemming "Agrarisch". Het bestemmingsvlak "Wonen-Buitenlint" (en daarvoor: "Buitenlint") is ten opzichte van de feitelijke situatie verschoven. Dit wordt in het ontwerpbestemmingsplan aangepast, zodat de genoemde schuur binnen het bouwvlak "Wonen-Buitenlint" komt te liggen.



Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

³ Geconsolideerde versie per 01-01-2017