

Ontwerpbeheersverordening Zeilberg

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Nota van inspraak

Hoofdstuk 2 Nota ambtelijk-technische aanpassingen

Hoofdstuk 1 Nota van inspraak

In het kader van de voorbereiding van de beheersverordening Zeilberg, heeft de ontwerpbeheersverordening gedurende zes weken, vanaf 27 oktober t/m 15 december 2014, bij de klantenbalie in het gemeentehuis en via www.deurne.nl ter inzage gelegen. Voorts heeft op 3 november 2014 een informatieavond plaatsgevonden in het gemeenschapshuis in Den Draai te Deurne.

Van de terinzagelegging is openbaar kennis gegeven door bekendmaking in het Weekblad voor Deurne van 23 oktober 2014. In die kennisgeving is melding gemaakt van de mogelijkheid voor iedereen tot het indienen van een inspraakreactie op De ontwerpbeheersverordening binnen de termijn van terinzagelegging.

Tijdens de termijn van terinzagelegging van de ontwerpbeheersverordening zijn 2 inspraakreacties ingebracht. In het kader van de Wet bescherming persoonsgegevens worden in het vervolg van de digitale beantwoording geen namen genoemd. In de papieren versie die ter inzage wordt gelegd zijn wel de naam en adres van betreffende indiener van de inspraakreactie opgenomen.

Onderstaand zijn de inspraakreacties samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen die niet expliciet worden genoemd niet bij de beoordeling zijn betrokken. De inspraakreacties zijn in hun geheel beoordeeld. Bij iedere inspraakreactie is aangegeven of deze aanleiding geeft tot het aanpassen van de ontwerpbeheersverordening en welke aanpassing, indien noodzakelijk, wordt doorgevoerd.

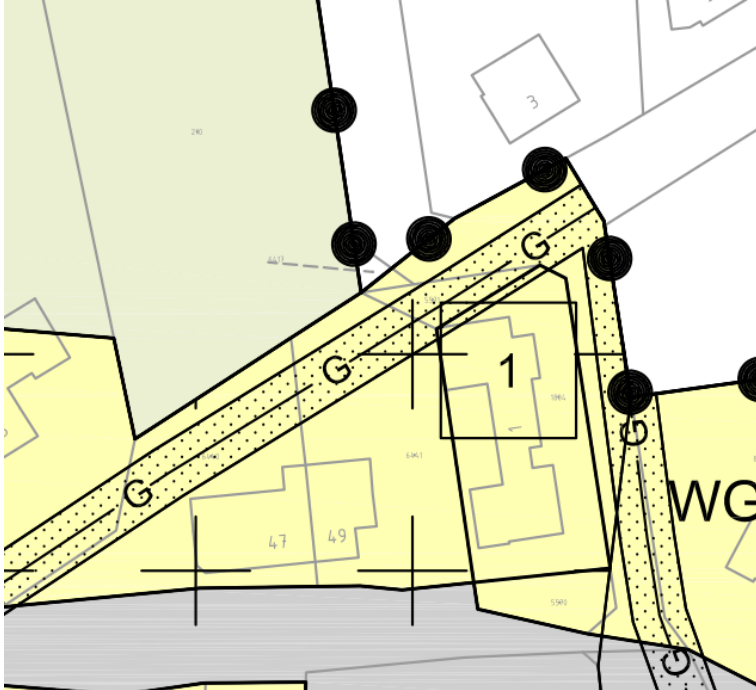
De inspraakreacties zijn in volgorde van binnenkomst als volgt opgenomen in deze beantwoording:

1. [indiener A].
2. [indiener B].

1. [indiener A].

Inspiraakreactie

Verzocht wordt om de bouwtitel aan de Merlenbergseweg 1 (sectie L, nummer 1804) uit het vigerende bestemmingsplan te verplaatsen naar het perceel Hazenveldweg ong. (sectie L, nr. 201).



invulling bouwtitel in beheersverordening



gewenste invulling [indiener A]

Standpunt

In 2003 is medewerking toegezegd aan de mogelijkheid tot splitsing van de woning aan de Merlenbergseweg 1. In het op 7 december 2004 vastgestelde bestemmingsplan "Zeilberg" heeft het perceel de aanduiding "aantal toegestane extra woningen: 1" gekregen. Van de mogelijkheid tot splitsing van de woning is nooit gebruik gemaakt.

Inspreker heeft in 2014 een verzoek om principemedewerking ingediend. Besproken is toen om te beoordelen of het verzoek meegenomen kan worden in het nieuwe planologische regime voor Zeilberg. In 2014 is er besloten om, in eerste instantie, een beheersverordening voor Zeilberg op te stellen. Ongeacht of het verzoek ruimtelijk aanvaardbaar is en of het gewenst is om medewerking te verlenen moet ook beoordeeld worden of het verzoek überhaupt meegenomen kan worden in deze beheersverordening.

De beheersverordening Zeilberg legt de bestaande situatie vast. "Bestaand" in ruime zin (brede variant): de bestaande planologisch situatie wordt overgenomen. Een beheersverordening kun je gebruiken wanneer er in een gebied geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien. Van een "ruimtelijke ontwikkeling" is sprake als het gaat om ruimtelijk relevante veranderingen in het planologisch gebruik van gronden en opstallen.

Het omzetten van de bestemming Agrarisch gebied naar Woongebied is een ruimtelijk relevante verandering in het planologisch gebruik van gronden en opstallen. Op basis van het geldende bestemmingsplan mag het perceel alleen gebruikt worden voor agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening. Er mogen alleen schuilgelegenheden en bouwwerken geen gebouwen zijn de worden gerealiseerd. Wanneer het perceel een woonbestemming krijgt kan het perceel intensiever gebruikt worden (tuin) en bebouwd worden (woning met bijgebouwen).

Daarnaast heeft het verzoek ook betrekking op het niet opnieuw opnemen van een bouwtitel op het perceel Merlenbergseweg 1. Dit is in strijd met het uitgangspunt van de verordening dat de bestaande planologische situatie wordt overgenomen.

Aan het voorliggende verzoek kan, mits ruimtelijke aanvaardbaar en gewenst, wel worden meegewerkt middels het opstellen van een partiële bestemmingsplan-herziening voor die locatie. Indien mogelijk kan die herziening worden gecombineerd met een andere herziening in de (directe) omgeving.

Aanpassing

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de ontwerpbeheersverordening.

2. [indiener B].

Inspiraakreactie

In deze inspraakreactie wordt verzocht om het centrumgebied begrensd door de Blasiusstraat, Zeilbergsestraat, Irenestraat, Mariastraat en Margrietstraat buiten de beheersverordening te laten vallen. Op deze locatie moet een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvinden die op dit moment nog niet concreet is.



Standpunt

Nieuwe ontwikkelingen dienen 'concreet' te zijn en tevens dient de haalbaarheid van een initiatief voldoende vast te staan. Een plan is voldoende haalbaar indien:

- voldoende duidelijk is hoe de plannen eruit zien;
- de plannen passen binnen het woningbouwprogramma en ander gemeentelijk beleid;
- gegarandeerd is dat de ontwikkeling binnen de planperiode plaatsvindt;
- de uitvoerbaarheid (geluid, bodem en ecologie) voldoende is aangetoond;
- de economische uitvoerbaarheid is aangetoond (exploitatieovereenkomst).

Er wordt in de inspraakreactie niet aangegeven wat de ontwikkeling inhoudt. Er wordt ook aan geen enkele van de gestelde voorwaarden voldaan om te kunnen spreken van een 'concrete' ontwikkeling. Er is dus geen reden om de locatie waarop de reactie betrekking heeft op dit moment buiten het plangebied te houden of om zelfs geen beheersverordening maar een bestemmingsplan voor Zeilberg vast te stellen.

Door het opnemen van de locatie in de beheersverordening wordt in principe de geldende juridisch planologische regeling overgenomen. De bouw- en gebruiksmogelijkheden wijzigen dus niet ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Zeilberg.

Indien er binnen enkele jaren op die locatie alsnog nieuwe 'concrete' ontwikkelingen aan de orde zijn kan aan die plannen medewerking worden verleend via een partiële bestemmingsplanherziening.

De vaststelling van deze beheersverordening verzet zich daar niet tegen. Indien het betreffende gebied buiten de beheersverordening wordt gelaten blijft het oude

bestemmingsplan Zeilberg gelden en kunnen er na 22 juli 2015 geen leges meer geïnd worden.

Aanpassing

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de ontwerpbeheersverordening.

Hoofdstuk 2 Nota ambtelijk-technische aanpassingen

Een nadere inventarisatie van de bestaande situatie, alsmede toetsing van de manier van regelen heeft geleid tot de volgende ambtelijk-technische aanpassingen.

1. In Bijlage 1 bij de toelichting (Analyse BAG) wordt ten aanzien van het pand Blasiusstraat 47 opgemerkt dat er geen horecafunctie in dit pand aanwezig is geweest.
2. Er is op dit moment een kandidaathuurder voor de kerk die het gebouw als fitnesscentrum wil gebruiken en enkele aanpassingen aan het gebouw wil doen. Binnen het bestemmingsplan "Zeilberg" geldt voor dit pand de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. Binnen deze bestemming kunnen gebouwen in zijn algemeenheid worden gebruikt voor sportdoeleinden. Deze functiewijziging is in de regels en de verbeelding van de beheersverordening verwerkt, door opname van het besluitsubvlak 'sportcentrum' ter plaatse van de kerk.
3. De begrippen detailhandel en horeca als hoofdactiviteiten zijn opgenomen en gedefinieerd in de regels van de beheersverordening Zeilberg. Detailhandel en horeca als hoofdactiviteit moeten duidelijk worden onderscheiden van ondergeschikte detailhandel en horeca. Ondergeschikte functies onderscheiden zich vooral doordat zij ondersteunend zijn aan de hoofdfunctie en moeten de kwaliteit van de hoofdfunctie vergroten of completeren. Er moet duidelijk waarneembaar blijven wat de hoofdactiviteit is.
 - a. In de regels zijn definities opgenomen voor de begrippen 'ondergeschikte detailhandel' en 'ondergeschikte horeca'.
 - b. Ter plaatse van de molen en de bijbehorende gebouwen aan de Zeilbergsestraat 98 is het besluitsubvlak 'specifieke vorm van gemengd - ondergeschikte detailhandel en horeca' opgenomen.