



# Ontwerpbestemmingsplan Spoorzone-Middengebied gemeente Deurne

## Nota van Zienswijzen

4<sup>e</sup> Concept, 8 augustus 2013

Anonieme versie geschikt voor digitale verspreiding

**BEUSMANS & JANSEN**

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Locatie- en haalbaarheidsonderzoeken ■ Bestemmingsplannen ■ Ruimtelijke onderbouwingen  
Planschaderisico-analyses ■ Begeleiding bouwprojecten

[www.beusmans-jansen.nl](http://www.beusmans-jansen.nl)

## Nota van Zienswijzen

### Ontwerpbestemmingsplan ‘Spoorzone-Middengebied’ gemeente Deurne

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Spoorzone-Middengebied’ gemeente Deurne en de bijbehorende onderzoeken/planstukken hebben vanaf 8 februari 2013 gedurende 6 weken (tot en met 21 maart 2013) voor een ieder ter inzage gelegen bij het klantencontactcentrum in het gemeentehuis van DEURNE, Markt 1 te DEURNE. Tevens zijn het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken/planstukken in deze periode langs elektronische weg beschikbaar gesteld op de gemeentelijke website ([www.deurne.nl/bestemmingsplannen](http://www.deurne.nl/bestemmingsplannen)) en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). In die periode kon **een ieder** mondelinge of schriftelijke zienswijzen indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. De navolgende natuurlijke- of rechtspersonen hebben zienswijzen ingediend.

Deze nota bevat een samenvatting van de door de reclamanten ingebrachte zienswijzen. Vervolgens bevat deze nota een gemotiveerde gemeentelijke reactie op deze zienswijzen.

nr	Reclamanten	Gemachtigde
1	Steenovenweg 54 Deurne	nvt
2	Energiestraat 4a 5753 RN Deurne	nvt
3	Industrieweg 23 5753 PB Deurne	nvt
4	Steenovenweg 56 Steenovenweg 60	DAS Rechtsbijstand Mr. M.M. Breukers Postbus 23000 1100 DM Amsterdam
5	Katoenstraat 47 5753 AX Deurne	nvt
6	Laurens Costerstraat 10 5753 AM Deurne	Ir. K.J.A. Berghauser Pont
7	Sint Jozefstraat 36 5753AV Deurne	Lanen & Standhardt Advocaten mr. J.P.C. Obbink Postbus 14057 3508 SC Utrecht
8	Leembaan 10 5753 SL DEURNE	Boskamp & Willems Advocaten mr. F.K. van den Akker Postbus 8727 5605 LS EINDHOVEN
9	Leembaan 2 5753 CV Deurne	nvt
10	Spoorlaan 19 5751 JM Deurne	ARAG Rechtsbijstand mr. R.T. Kirpestein Postbus 230 3830 AE Leusden
11	Grote Bottel 6 5753 PE Deurne	nvt
12	Spoorlaan 1 5751 JH Deurne	nvt

<b>Nr. 1</b>	<b>Reclamanten</b>
Steenovenweg 54 Deurne	
<b>Ontvankelijkheid</b>	
Deze zienswijze is gedateerd op 21 maart 2013 en is via afgifte aan de receptie van het gemeentehuis ontvangen op 22 maart 2013. De zienswijze is niet ter post bezorgd.	
<p>Uit artikel 3.8 lid 1 aanhef Wro jo. artikel 3.16 Awb volgt onder meer dat de zienswijzen moeten zijn ontvangen binnen 6 weken nadat het ontwerpbesluit ter inzage is gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft vanaf 8 februari 2013 ter inzage gelegen. Dat betekent dat de termijn om zienswijzen in te dienen liep tot en met 21 maart! De zienswijzen is op 22 maart 2013 ontvangen. Verder bevatten de zienswijze naam en adres van reclamanten, is inhoudelijk gemotiveerd en ondertekend.</p> <p>Vastgesteld is dat vanuit het Klantencontactcentrum (KCC) aan de reclamanten de mededeling is gedaan dat <b>tot en met</b> 22 maart 2013 zienswijzen konden worden ingediend. Deze mededeling was echter onjuist en heeft er toe geleid dat de reclamanten hun zienswijze één dag te laat hebben ingediend. Wij hebben desalniettemin besloten dat hier sprake is van een verschoonbare termijnoverschrijding, omdat reclamanten aan de uitlatingen van het KCC redelijkerwijs het vertrouwen mochten ontleenen dat hun zienswijze nog op 22 maart 2013 konden worden ingediend.</p> <p>De zienswijze is ontvankelijk.</p>	
<b>Samenvatting</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De optredende milieubelasting vanwege het bedrijf Weijer Aanhangwagenfabriek BV staat er aan in de weg dat woningbouw binnen het Middengebied mogelijk is. Dat met name gezien de aan te houden afstand van 200 meter (Weijer is een milieucategorie 4-bedrijf).</li> <li>2. De inrichting van parkeerplaatsen voor bewoners moet gewaarborgd zijn. Gevreesd wordt voor parkeeroverlast in de Steenovenweg. De straatinrichting moet worden aangepast om een goede verkeersdoorstroming te waarborgen.</li> <li>3. Waarom is er geen onderzoek verricht naar de ernstige bodemverontreiniging nabij het perceel van reclamant, aangezien er om de vervuilde terreinen geen sprake is van horizontale inperking.</li> </ol>	
<b>Reactie op zienswijzen</b>	
<p><b>Ad 1</b></p> <p>Bij de realisatie van nieuwe hindergevoelige functies, zoals woningen, moet er rekening worden gehouden met eventuele milieuhinder van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Hierbij is het uitgangspunt dat ter plaatse van de woning sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat daarnaast bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Om de afstanden te bepalen die aangehouden moet worden tussen de verschillende functies, wordt de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering 2009" toegepast. Bij de richtafstanden die in deze publicatie worden genoemd, wordt rekening gehouden met milieuaspecten zoals geur-, stof en geluidshinder. De opgenomen richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie is gebleken dat in het geval van een gemengd gebied, verkleinde richtafstanden van toepassing kunnen worden gesteld.</p> <p>Aan de Leembaan 10 is het bedrijf Weijer Aanhangwagenfabriek BV (hoek Steenovenweg-Leembaan) gelegen. Weijer is een bedrijf van milieucategorie 4.1, waarbij een hindercontour aangehouden moet worden van 200 m. Hierbij is <b>geluid</b> de maatgevende afstand.</p> <p>Gezien de aanwezigheid van de spoorlijn Eindhoven-Venlo op minder dan 100 meter, NS-intercitystation, bedrijvigheid in het plangebied en grenzend aan een bedrijventerrein, kan de aard van de omgeving van de betreffende locatie niet omschreven worden als een 'rustige woonwijk', maar als een 'gemengd gebied'. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Indien sprake is van omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. Gezien de omschrijving van de aard van de omgeving van de betreffende locatie is dit ook gerechtvaardigd.</p>	

Wij zijn derhalve van mening dat deze menging van de diverse functies in het gebied rond het bedrijf van Weijer en de percelen van reclamanten, terecht leidt tot een kwalificatie 'gemengd gebied', waarbij een kleinere afstandsmaat aangehouden kan worden, namelijk 100 m. Daarnaast zijn de in de VNG-publicatie aangegeven richtafstanden indicatief en zijn slechts bedoeld als hulpmiddel bij het ontwerpen van een bestemmingsplan. Met ander woorden van de richtafstand mag worden afgeweken, mits gemotiveerd. Wij zijn derhalve van mening dat deze menging van de diverse functies in het gebied rond het bedrijf van Weijer en de percelen van reclamanten, terecht leiden tot een kwalificatie 'gemengd gebied', waarbij een kleinere afstandsmaat aangehouden kan worden, namelijk 100 m. Daarnaast zijn de in de VNG-publicatie aangegeven richtafstanden indicatief en zijn slechts bedoeld als hulpmiddel bij het ontwerpen van een bestemmingsplan. Met ander woorden van de richtafstand mag worden afgeweken, mits gemotiveerd. In dat kader is een akoestisch onderzoek (2006) uitgevoerd naar de invloed van dit bedrijf. Uit dit onderzoek volgt dat het stellen van maatwerkvoorschriften voor Weijer noodzakelijk en ook mogelijk is. Via **maatwerkvoorschriften** zal worden gegarandeerd dat Weijer bedrijfsmatig verder kan functioneren terwijl de maximale toegelaten geluidsbelasting op de gevels van de nieuwbouwwoningen - in combinatie met de geluidwerendheid van de gevels van deze nieuwbouwwoningen – ertoe leidt dat de maximale binnenwaarde van 35 dB(A) (= 33dB) in verblijfsruimten – zoals genoemd in het Bouwbesluit – niet wordt overschreden, waardoor wordt voorkomen dat het functioneren van Weijer leidt tot ontoelaatbare hinder in de nieuwbouwwoningen.

Naar aanleiding van – onder meer - uw zienswijzen hebben wij nog een nader akoestisch onderzoek laten verrichten door Peutz Adviseurs (rapport d.d. 26 juli 2013, rapportnr. FA 18057-1-RA-001). Hierin is nader onderzocht welke geluidniveaus in het toekomstige woongebied verwacht kunnen worden als gevolg van Weijer Aanhangwagenfabriek B.V. aan de Leembaan 10 (en 5/5a) (verder genoemd: Weijer). Aan het rekenmodel in genoemd rapport is de actuele te voorziene woonbebouwing in het nieuwe woongebied toegevoegd. Daarmee zijn de te verwachten geluidniveaus bij die woonbebouwing bepaald. Daarnaast zijn geluidbelastingcontouren bepaald uitgaande van onbebouwd woongebied (zgn. poldercontouren), waarbij er van is uitgegaan dat de huidige bedrijfsbebouwing aan de Leembaan 2 (momenteel geen bedrijf gevestigd) en de Laurens Costerstraat 2-6 (Gebr. Nies drukkerij en kartonnage) nog wel aanwezig zijn, ter indicatie van het gebied dat binnen de invloedssfeer van Weijer ligt.

Op grond van het onderzoek kan worden geconstateerd dat in de dagperiode op de dan relevante beoordelingshoogte van 1,5 m bij de zijgevel van 1 woning een hogere waarde vanwege Weijer wordt berekend dan de standaard grenswaarde van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit. In de nachtperiode is er eveneens slechts 1 woning waar het berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau marginaal hoger is dan de standaard grenswaarde van 40 dB(A) uit het Activiteitenbesluit. Dat wordt veroorzaakt door een activiteit die op grond van de bestaande maatwerkvoorschriften voor Weijer niet meer dan 12 maal per jaar mag optreden. Met betrekking tot de maximale geluidniveaus vanwege laden en lossen e.d. wordt opgemerkt dat dat in de dagperiode over het algemeen niet tot hinder leidt.

In de nachtperiode worden hogere maximale geluidniveaus berekend dan de standaard grenswaarde vanwege:

- een wekelijkse activiteit (aankomst en vertrek van een bestelwagen/lichte oplegger op het achterterrein van de inrichting) die vergelijkbaar is met wegvrijden van een dergelijk voertuig op de openbare weg. Dat is voor een slechts wekelijks optredende activiteit acceptabel;
- een maximaal maandelijks toegestane activiteit (laden van aanhangers op het voorterrein van de inrichting). Mede gezien de hoogte van de berekende niveaus (tot 66 dB(A)) is dat als acceptabel aan te merken.

Dit nadere onderzoek naar aanleiding van uw zienswijzen zal samen met het vastgestelde bestemmingsplan (toelichting, bijlagen bij de toelichting, regels, bijlagen bij de regels en verbeelding) beschikbaar worden gesteld op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) alsmede ter visie worden gelegd. Tevens doen wij u dit nadere onderzoek samen met onze reactie op uw zienswijzen afzonderlijk toekomen.

Teneinde te voorkomen dat woningen worden opgericht binnen de invloedssfeer van Weijer en die het functioneren van het bedrijf kunnen belemmeren alsmede om te voorkomen dat woningen kunnen worden opgericht waarbij de (gevel)geluidgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit niet gehaald worden, is besloten het aan de orde zijnde deel van de bestemming 'Wonen-2' te voorzien van de gebiedsaanduiding '**Milieuzone-hindergevoelige functie**'. Via deze gebiedsaanduiding wordt juridisch geborgd dat binnen de bestemming 'Wonen-2' uitsluitend woningen mogen worden gebouwd, nadat het hindergevende bedrijf is opgeheven, dan wel de hindergevende afstandsmaat is verminderd, een en ander zoals vastgelegd in een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de activiteit milieu dan wel een onherroepelijk besluit in het kader van een Algemene Maatregel van Bestuur.

In het geval van Weijer zal dit met name betekenen dat de betreffende woningen pas gebouwd kunnen worden nadat via de bovengenoemde onherroepelijk geworden maatwerkvoorschriften de bedrijfsvoering van Weijer zodanig is aangepast. Weijer vormt op deze wijze geen belemmering voor de ontwikkeling van woningbouw aan de Steenovenweg.

#### **Ad 2**

Voor het Middengebied worden in totaal 133 woningen beoogd. Voor deze woningen moeten gedeeltelijk op eigen terrein, maar grotendeels in het openbaar gebied, parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. De parkeerbalans zoals opgenomen in de plantoelichting geeft aan hoeveel parkeerplaatsen per type woning op eigen terrein of in het openbaar gebied moeten worden gerealiseerd. Naar aanleiding van de zienswijzen van reclamanten zal de uitvoering van deze parkeerbalans juridisch geborgd worden door de betreffende parkeercijfers - die gebaseerd zijn op de Parkeernota 2009 - als bijlage bij de planregels op te nemen. Hierbij wordt aangetekend dat inmiddels een nieuwe Parkeernota 2013 is vastgesteld. Deze nota kent echter overgangsrecht voor lopende projecten welke nog onder de Parkeernota 2009 blijven vallen.

#### **Ad 3**

In het kader van een bestemmingsplanwijziging zijn door Grontmij, in opdracht van de gemeente Deurne, bodemonderzoek verricht binnen het gebied Spoorzone. De resultaten van deze onderzoeken geven voor de bestemmingsplanprocedure voldoende inzicht of de gronden al dan niet vervuild zijn en in welke mate dit is. De bodemonderzoeken zijn uitgevoerd in de periode 2004-2007 wat inhoudt dat diverse onderzoeken in principe niet meer bruikbaar zijn voor het ontwerpbestemmingsplan. Derhalve is voor het ontwikkelingsgebied een actualiseringsnotitie opgesteld, waarin de gebruiksgeschiedenis van de voorbije jaren sinds het voorgaande onderzoek weergegeven wordt.

Op een aantal locaties is een bodemverontreiniging aanwezig. Voor deze locaties zal door het uitvoeren van een bodemsanering de bodem weer geschikt gemaakt worden voor de nieuwe woonbestemming. Uitgangspunt is, en dat is ook wettelijk bepaald, dat het uitvoeren van de bodemsanering plaats zal vinden voordat de daadwerkelijke invulling van de bestemming gerealiseerd zal gaan worden.

Uit de onderzoeken blijkt dat de aanwezige bodemverontreinigingen zowel horizontaal als verticaal zijn ingekaderd. Dat betekent dat de aanwezige verontreiniging zodanig van aard zijn dat deze andere percelen niet kunnen verontreinigen.

**Conclusie: deze zienswijze is deels gegrond.**

<b>Nr. 2</b>	<b>Reclamant</b>
Energiestraat 4a 5753 RN Deurne	
<b>Ontvankelijkheid</b>	
Deze zienswijze is gedateerd op 21 maart 2013 en is via afgifte aan de receptie van het gemeentehuis ontvangen op 21 maart 2013. De zienswijzen is niet ter post bezorgd.	
<p>Uit artikel 3.8 lid 1 aanhef Wro jo. artikel 3.16 Awb volgt onder meer dat de zienswijzen moeten zijn ontvangen binnen 6 weken nadat het ontwerpbesluit ter inzage is gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft vanaf 8 februari 2013 ter inzage gelegen. Dat betekent dat de termijn om zienswijzen in te dienen liep tot en met 21 maart! De zienswijze is op 21 maart 2013 ontvangen. Verder bevatten de zienswijze naam en adres van reclamant, is inhoudelijk gemotiveerd en ondertekend.</p> <p>Deze zienswijze is ontvankelijk.</p>	
<b>Samenvatting</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Reclamant verzoekt om de bestemming 'Gemengd-1' zodanig aan te passen dat nieuwe en extra woningen gerealiseerd mogen worden.</li> <li>2. Reclamant verzoekt om op zijn percelen Industrieweg 23a en 25 ook de mogelijkheid te (be-)houden om een horecafunctie toe te voegen.</li> <li>3. Reclamant geeft aan dat een aantal bouwregels m.b.t. bebouwingsoppervlakten, afstanden tot perceelgrenzen en afmetingen niet overeenkomen met de feitelijke situatie en met de bebouwing welke vergund is door middel van een omgevingsvergunning d.d. 1-6-2012.</li> </ol>	
<b>Reactie op zienswijzen</b>	
<p><b>Ad 1</b> Burgemeester &amp; Wethouders bij besluit van 1 februari 2011 hebben besloten om voor een gefaseerde uitvoering van het project Spoorzone te kiezen. Hierbij is besloten om het deelgebied 'Stationsplein' (d.w.z. het hele noordelijke plandeel (ten noorden van de spoorverbinding Eindhoven-Venlo)) uit het voorontwerpbestemmingsplan te halen.</p> <p>Op de korte termijn komt de nadruk bij de herontwikkeling van de Spoorzone te liggen op de realisatie van het deelgebied 'Middengebied' tot een binnenstedelijk woonmilieu met maximaal 180 woningen voor vooral (startende) 1- en 2-persoonhuishoudens en jonge gezinnen. De ligging nabij het intercitystation (mobiliteit) en centrum wordt daarmee uitstekend benut. Bedrijvigheid wordt in dit deelgebied nadrukkelijk <b>niet</b> mogelijk gemaakt, met uitzondering van de reguliere aan huis gebonden beroepen in woningen.</p> <p>Deze gefaseerde projectuitvoering zal worden geregeld in een aangepast bestemmingsplan. Het onderhavige voorontwerpbestemmingsplan 'Spoorzone-Stationsomgeving' zal worden om - en voortgezet als ontwerpbestemmingsplan 'Spoorzone-Middengebied'.</p> <p>Aan het nieuwe plangebied zijn – naast het 'Middengebied' – nog twee andere gebieden toegevoegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gebied ten westen van het 'Middengebied' (begrenst door de Fabrikstraat-Ringoven-Steenovenweg-Vlierdenseweg): In dit woon-en werkgebied zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Het aangepaste bestemmingsplan Spoorzone-Middengebied zal voor dit gebied gaan voorzien in een conserverende regeling. Dit gebied was in het onderhavige voorontwerp-bestemmingsplan ook al meegenomen;</li> <li>• Mobiliteitsknooppunt: Gebied begrenst door de spoorverbinding Eindhoven-Venlo, Fabrikstraat en Vlierdenseweg. Hier wordt onder meer voorzien in een parkeerterrein en een fietsenstalling ten behoeve van de reizigers die gebruik maken van de trein.</li> </ul>	

De percelen van de reclamant –Industrieweg 23a en 25 – maken deel uit van gedeelte van het plangebied waarvoor alleen een conserverende regeling wordt opgenomen. De vigerende bestemming op de beide percelen is ‘Handel en Nijverheid’ uit het ‘Uitbreidingsplan in Hoofdzaken’, vastgesteld door de raad op 11 december 1951 en goedgekeurd door GS op 3 juni 1953. Dit plan kent zeer ruime gebruiks- en bebouwingmogelijkheden.

Uitgangspunt bij de beheersregeling die in dit ontwerpbestemmingsplan is opgenomen is dat bestaande en legale bebouwing en bestaand en legaal gebruik beschermd c.q. planologisch-juridisch geregeld wordt. Daarbij kan ook betekenis worden toegekend aan bouw- en gebruiksmogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan kent, maar die (nog) niet gebruikt zijn.

Zowel het geldende Uitbreidingsplan in hoofdzaken als het bestemmingsplan ‘Spoorzone’ kende de mogelijkheid tot woningbouw op deze gronden. Ruimtelijk gezien bestaan er in principe geen overwegende bezwaren om de bestemming ‘Gemengd-1’ om te zetten in ‘Wonen’. Het genoemde uitgangspunt van de conserverende regeling in het ontwerpbestemmingsplan in acht nemend (d.w.z. bestaande bebouwing en bestaand gebruik beschermen), maar ook rekening houdend met de ruimtelijke (onder meer stedenbouwkundige, (milieu)planologische en overige beleidsmatige) mogelijkheden van reclamants percelen, moet dan ook geconcludeerd worden dat voor deze locatie de mogelijkheid moet bestaan om – met in acht name van een aantal ruimtelijke en milieu-planologische voorwaarden- woningbouw toe te staan.

Uitgangspunt daarbij zal zijn het alsnog opnemen binnen de bestemming ‘Gemengd-1’ van een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van maximaal twee woningen - één langs de Katoenstraat en één langs de Industrieweg – e.e.a. conform de regeling in het bestemmingsplan Spoorzone uit 2007.

#### **Ad 2**

Het horecabeleid van de gemeente is gericht op concentratie van horecavoorzieningen in het centrum van Deurne. Thans is er geen bestaande horecafunctie aanwezig. Nieuwe horecafuncties kunnen beleidsmatig ter plaatse van de percelen van reclamant niet worden toegelaten.

#### **Ad 3**

In het vastgestelde plan zal ervoor zorggedragen worden dat het bouwvlak, afstanden tot perceelgrenzen en bouwkundige maatvoering in overeenstemming zijn met de feitelijke en/of vergunde situatie ter plaatse van reclamants percelen.

**Conclusie: deze zienswijze is deels gegrond**

<b>Nr. 3</b>	<b>Reclamant</b>
Industrieweg 23 5753 PB Deurne	
<b>Ontvankelijkheid</b>	
Deze zienswijze is niet gedateerd, maar is ontvangen op 20 maart 2013.	
<p>Uit artikel 3.8 lid 1 aanhef Wro jo. artikel 3.16 Awb volgt onder meer dat de zienswijzen moeten zijn ontvangen binnen 6 weken nadat het ontwerpbesluit ter inzage is gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft vanaf 8 februari 2013 ter inzage gelegen. Dat betekent dat de termijn om zienswijzen in te dienen liep tot en met 21 maart. Verder bevatten de zienswijze naam en adres van reclamant, is inhoudelijk gemotiveerd en ondertekend.</p> <p>Deze zienswijze is ontvankelijk.</p>	
<b>Samenvatting</b>	
De reclamant verzoekt om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat detailhandel in de vorm van een kapsalon mogelijk is ter plaatse van zijn perceel Industrieweg 23.	
<b>Reactie op zienswijzen</b>	
<p>Burgemeester &amp; Wethouders bij besluit van 1 februari 2011 hebben besloten om voor een gefaseerde uitvoering van het project Spoorzone te kiezen. Hierbij is besloten om het deelgebied 'Stationsplein' (d.w.z. het hele noordelijke plandeel (ten noorden van de spoorverbinding Eindhoven-Venlo)) uit het voorontwerpbestemmingsplan te halen.</p> <p>Op de korte termijn komt de nadruk bij de herontwikkeling van de Spoorzone te liggen op de realisatie van het deelgebied 'Middengebied' tot een binnenstedelijk woonmilieu met maximaal 180 woningen.</p> <p>Aan het nieuwe plangebied zijn – naast het 'Middengebied' – nog twee andere gebieden toegevoegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gebied ten westen van het 'Middengebied' (begrenst door de Fabrikstraat-Ringoven-Steenovenweg-Vlierdenseweg): In dit woon-en werkgebied zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Het aangepaste bestemmingsplan Spoorzone-Middengebied zal voor dit gebied gaan voorzien in een conserverende regeling. Dit gebied was in het onderhavige voorontwerp-bestemmingsplan ook al meegenomen;</li> <li>• Mobiliteitsknooppunt: Gebied begrenst door de spoorverbinding Eindhoven-Venlo, Fabrikstraat en Vlierdenseweg. Hier wordt onder meer voorzien in een parkeerterrein en een fietsenstalling ten behoeve van de reizigers die gebruik maken van de trein.</li> </ul> <p>Het perceel van de reclamant –Industrieweg 23 – maakt deel uit van gedeelte van het plangebied waarvoor alleen een conserverende regeling wordt opgenomen. De vigerende bestemming op het perceel is 'Handel en Nijverheid' uit het 'Uitbreidingsplan in Hoofdzaken', vastgesteld door de raad op 11 december 1951 en goedgekeurd door GS op 3 juni 1953. Dit plan kent zeer ruime gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden.</p> <p>Uitgangspunt bij de beheersregeling die in dit ontwerpbestemmingsplan is opgenomen is dat bestaande en legale bebouwing en bestaand en legaal gebruik beschermd c.q. planologisch-juridisch geregeld wordt. Daarbij kan ook betekenis worden toegekend aan bouw- en gebruiksmogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan kent, maar die (nog) niet gebruikt zijn.</p> <p>De beoogde kapsalon betreft <u>geen</u> bestaande functie/bestaand gebruik. Nieuwe consument gebonden dienstverlening (zoals kapsalons) worden niet toegelaten binnen de woongebieden, maar uitsluitend binnen het centrumgebied.</p>	
<b>Conclusie: deze zienswijze ongegrond</b>	



<b>Nr. 4</b>	<b>Reclamanten</b>
<p>Steenovenweg 56 en Steenovenweg 60 met als gemachtigde:</p> <p>DAS Rechtsbijstand Mr. M.M. Breukers Postbus 23000 1100 DM Amsterdam</p>	
<b>Ontvankelijkheid</b>	
<p>Deze zienswijze is gedateerd op 20 maart 2013 en is per fax ook op deze datum ontvangen.</p> <p>Uit artikel 3.8 lid 1 aanhef Wro jo. artikel 3.16 Awb volgt onder meer dat de zienswijzen moeten zijn ontvangen binnen 6 weken nadat het ontwerpbesluit ter inzage is gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft vanaf 8 februari 2013 ter inzage gelegen. Dat betekent dat de termijn om zienswijzen in te dienen liep tot en met 21 maart. Verder bevatten de zienswijze naam en adres van reclamanten, is inhoudelijk gemotiveerd en ondertekend.</p> <p>Deze zienswijze is ontvankelijk.</p>	
<b>Samenvatting</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Reclamanten zijn van mening dat een aanvaardbaar woon-en leefklimaat van de woningen binnen het Middengebied die binnen een straal van 200 meter van de aanhangwagenfabriek van Weijer Aanhangwagenfabriek BV, Leembaan 10 zijn gelegen, niet gegarandeerd kan worden;</li> <li>2. Een nader akoestisch onderzoek naar de geluidsgevolgen van het bedrijf Weijer Aanhangwagenfabriek BV zit niet bij de planstukken. Niet duidelijk is wat er wordt bedoeld met het vaststellen van maatwerkvoorschriften. Zijn dit hogere grenswaarden of het vaststellen van maatwerkvoorschriften. Indien het laatste is het niet uit te sluiten dat Weijer, met succes, rechtsmiddelen instelt tegen een dergelijk, voor hem belastend, besluit. In het kader van deze planprocedure kan daaraan geen enkele waarborg ontleend worden.</li> <li>3. Reclamanten vrezen dat bodemverontreinigingen binnen en buiten het plangebied gevolgen hebben voor hun percelen;</li> <li>4. Reclamanten vrezen voor een aantasting van hun privacy, mede door de onduidelijkheid over de maximale bouwhoogtes;</li> <li>5. Door de aanleg van een ontsluitingsweg tegenover hun percelen, verwachten reclamanten o.m. verkeersonveilige situaties;</li> <li>6. Reclamanten vinden de parkeerregeling in het ontwerpbestemmingsplan onduidelijk.</li> </ol>	
<b>Reactie op zienswijzen</b>	
<p><b>Ad 1</b></p> <p>Bij de realisatie van nieuwe hindergevoelige functies, zoals woningen, moet er rekening worden gehouden met eventuele milieuhinder van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Hierbij is het uitgangspunt dat ter plaatse van de woning sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat daarnaast bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Om de afstanden te bepalen die aangehouden moet worden tussen de verschillende functies, wordt de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering 2009" toegepast. Bij de richtafstanden die in deze publicatie worden genoemd, wordt rekening gehouden met milieuaspecten zoals geur-, stof en geluidshinder. De opgenomen richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie is gebleken dat in het geval van een gemengd gebied, verkleinde richtafstanden van toepassing kunnen worden gesteld.</p> <p>Aan de Leembaan 10 is het bedrijf Weijer Aanhangwagenfabriek BV (hoek Steenovenweg-Leembaan) gelegen. Weijer is een bedrijf van milieucategorie 4.1, waarbij een hindercontour aangehouden moet worden van 200 m. Hierbij is <b>geluid</b> de maatgevende afstand.</p> <p>Gezien de aanwezigheid van de spoorlijn Eindhoven-Venlo op minder dan 100 meter, NS-intercitystation, bedrijvigheid in het plangebied en grenzend aan een bedrijventerrein, kan de aard van de omgeving van de betreffende locatie niet omschreven worden als een 'rustige woonwijk', maar als een 'gemengd gebied'. De</p>	

richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Indien sprake is van omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. Gezien de omschrijving van de aard van de omgeving van de betreffende locatie is dit ook gerechtvaardigd.

Wij zijn derhalve van mening dat deze menging van de diverse functies in het gebied rond het bedrijf van Weijer en de percelen van reclamanten, terecht leiden tot een kwalificatie 'gemengd gebied', waarbij een kleinere afstandsmaat aangehouden kan worden, namelijk 100 m. Daarnaast zijn de in de VNG-publicatie aangegeven richtafstanden indicatief en zijn slechts bedoeld als hulpmiddel bij het ontwerpen van een bestemmingsplan. Met ander woorden van de richtafstand mag worden afgeweken, mits gemotiveerd. Wij zijn derhalve van mening dat deze menging van de diverse functies in het gebied rond het bedrijf van Weijer en de percelen van reclamanten, terecht leiden tot een kwalificatie 'gemengd gebied', waarbij een kleinere afstandsmaat aangehouden kan worden, namelijk 100 m. Daarnaast zijn de in de VNG-publicatie aangegeven richtafstanden indicatief en zijn slechts bedoeld als hulpmiddel bij het ontwerpen van een bestemmingsplan. Met ander woorden van de richtafstand mag worden afgeweken, mits gemotiveerd. In dat kader is een akoestisch onderzoek (2006) uitgevoerd naar de invloed van dit bedrijf. Uit dit onderzoek volgt dat het stellen van maatwerkvoorschriften voor Weijer noodzakelijk en ook mogelijk is. Via **maatwerkvoorschriften** zal worden gegarandeerd dat Weijer bedrijfsmatig verder kan functioneren terwijl de maximale toegelaten geluidsbelasting op de gevels van de nieuwbouwwoningen - in combinatie met de geluidwerendheid van de gevels van deze nieuwbouwwoningen – ertoe leidt dat de maximale binnenwaarde van 35 dB(A) (= 33dB) in verblijfsruimten – zoals genoemd in het Bouwbesluit – niet wordt overschreden, waardoor wordt voorkomen dat het functioneren van Weijer leidt tot ontoelaatbare hinder in de nieuwbouwwoningen.

Naar aanleiding van – onder meer - uw zienswijzen hebben wij nog een nader akoestisch onderzoek laten verrichten door Peutz Adviseurs (rapport d.d. 26 juli 2013, rapportnr. FA 18057-1-RA-001). Hierin is nader onderzocht welke geluidniveaus in het toekomstige woongebied verwacht kunnen worden als gevolg van Weijer Aanhangwagenfabriek B.V. aan de Leembaan 10 (en 5/5a) (verder genoemd: Weijer). Aan het rekenmodel in genoemd rapport is de actuele te voorziene woonbebouwing in het nieuwe woongebied toegevoegd. Daarmee zijn de te verwachten geluidniveaus bij die woonbebouwing bepaald. Daarnaast zijn geluidbelastingcontouren bepaald uitgaande van onbebouwd woongebied (zgn. poldercontouren), waarbij er van is uitgegaan dat de huidige bedrijfsbebouwing aan de Leembaan 2 (momenteel geen bedrijf gevestigd) en de Laurens Costerstraat 2-6 (Gebr. Nies drukkerij en kartonnage) nog wel aanwezig zijn, ter indicatie van het gebied dat binnen de invloedssfeer van Weijer ligt.

Op grond van het onderzoek kan worden geconstateerd dat in de dagperiode op de dan relevante beoordelingshoogte van 1,5 m bij de zijgevel van 1 woning een hogere waarde vanwege Weijer wordt berekend dan de standaard grenswaarde van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit. In de nachtperiode is er eveneens slechts 1 woning waar het berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau marginaal hoger is dan de standaard grenswaarde van 40 dB(A) uit het Activiteitenbesluit. Dat wordt veroorzaakt door een activiteit die op grond van de bestaande maatwerkvoorschriften voor Weijer niet meer dan 12 maal per jaar mag optreden. Met betrekking tot de maximale geluidniveaus vanwege laden en lossen e.d. wordt opgemerkt dat dat in de dagperiode over het algemeen niet tot hinder leidt.

In de nachtperiode worden hogere maximale geluidniveaus berekend dan de standaard grenswaarde vanwege:

- een wekelijkse activiteit (aankomst en vertrek van een bestelwagen/lichte oplegger op het achterterrein van de inrichting) die vergelijkbaar is met wegrijden van een dergelijk voertuig op de openbare weg. Dat is voor een slechts wekelijks optredende activiteit acceptabel;
- een maximaal maandelijks toegestane activiteit (laden van aanhangers op het voorterrein van de inrichting). Mede gezien de hoogte van de berekende niveaus (tot 66 dB(A)) is dat als acceptabel aan te merken.

Dit nadere onderzoek naar aanleiding van uw zienswijzen zal samen met het vastgestelde bestemmingsplan (toelichting, bijlagen bij de toelichting, regels, bijlagen bij de regels en verbeelding) beschikbaar worden gesteld op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) alsmede ter visie worden gelegd. Tevens doen wij u dit nadere onderzoek samen met onze reactie op uw zienswijzen afzonderlijk toekomen.

Teneinde te voorkomen dat woningen worden opgericht binnen de invloedssfeer van Weijer en die het functioneren van het bedrijf kunnen belemmeren alsmede om te voorkomen dat woningen kunnen worden opgericht waarbij de (gevel)geluidgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit niet gehaald worden, is besloten het aan de orde zijnde deel van de bestemming 'Wonen-2' te voorzien van de gebiedsaanduiding '**Milieuzone-hindergevoelige functie**'. Via deze gebiedsaanduiding wordt juridisch geborgd dat binnen de bestemming 'Wonen-2' uitsluitend woningen mogen worden gebouwd, nadat het hindergevende bedrijf is opgeheven, dan wel de hindergevende afstandsmaat is verminderd, een en ander zoals vastgelegd in een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de activiteit milieu dan wel een onherroepelijk besluit in het kader van een Algemene Maatregel van Bestuur.

In het geval van Weijer zal dit met name betekenen dat de betreffende woningen pas gebouwd kunnen worden nadat via de bovengenoemde onherroepelijk geworden maatwerkvoorschriften de bedrijfsvoering van Weijer zodanig is aangepast. Weijer vormt op deze wijze geen belemmering voor de ontwikkeling van woningbouw aan de Steenovenweg.

#### **Ad 2**

Abusievelijk heeft het genoemde akoestisch onderzoek (2006) niet bij de planstukken ter inzage gelegen. Teneinde een ieder toch de kans te geven kennis te nemen van de inhoud van dit onderzoek, is besloten om dit onderzoek vanaf 28 maart 2013 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage te leggen. In deze periode kan een ieder ook zienswijzen indienen met betrekking tot dit akoestische onderzoek. Deze kennisgeving is gepubliceerd op de gemeentelijke internetsite, in de Staatscourant en in een gemeentelijk huis-aan-huisblad. Voor het overige wordt verwezen naar onze reactie op zienswijze 1 (zie boven).

#### **Ad 3**

In het kader van een bestemmingsplanwijziging zijn door Grontmij, in opdracht van de gemeente Deurne, bodemonderzoek verricht binnen het gebied Spoorzone. De resultaten van deze onderzoeken geven voor de bestemmingsplanprocedure voldoende inzicht of de gronden al dan niet vervuild zijn en in welke mate dit is. De bodemonderzoeken zijn uitgevoerd in de periode 2004-2007 wat inhoudt dat diverse onderzoeken in principe niet meer bruikbaar zijn voor het ontwerpbestemmingsplan. Derhalve is voor het ontwikkelingsgebied een actualiseringsnotitie opgesteld, waarin de gebruiksgeschiedenis van de voorbije jaren sinds het voorgaande onderzoek aangegeven wordt.

Op een aantal locaties is een bodemverontreiniging aanwezig. Voor deze locaties zal door het uitvoeren van een bodemsanering de bodem weer geschikt gemaakt worden voor de nieuwe woonbestemming. Uitgangspunt is, en dat is ook wettelijk bepaald, dat het uitvoeren van de bodemsanering plaats zal vinden voordat de daadwerkelijke invulling van de bestemming gerealiseerd zal gaan worden.

Uit de onderzoeken blijkt dat de aanwezige bodemverontreinigingen zowel horizontaal als verticaal zijn ingekaderd. Dat betekent dat de aanwezige verontreiniging zodanig van aard zijn dat deze andere percelen niet kunnen verontreinigen.

#### **Ad 4**

De onderhavige woningbouwontwikkeling zal de privacy-situatie van reclamanten nauwelijks veranderen. De afstand tussen de woningen van reclamanten en de nieuwe woningen aan de Steenovenweg zal ca. 20-25 meter bedragen. Dat zijn in Nederland volkomen aanvaardbare afstanden tussen woningen in een binnenstedelijke omgeving. Daarbij kan nog gesteld dat in de omgeving van de woningen van reclamanten er andere bestaande woningen veel dichterbij gelegen zijn. Ook is hier van belang dat de ligging van de nieuwe woningen ten opzichte van de woningen van reclamanten tot een zogenaamde 'voorkant-voorkant-situatie' leidt. Dat wil zeggen dat de voorkanten van de woningen van reclamanten en de voorkanten van de nieuwe woningen naar elkaar toe zijn gericht. Daardoor is er geen inkijk vanuit beide woningen in elkaars tuinen. Ook de bouwkundige vormgeving van de woningen is gelijk (twee bouwlagen en een kap). Er is geen sprake van een onaanvaardbare privacy-aantasting.

Het bestemmingsplan zal wel worden aangepast waarbij de bouwhoogte zal worden begrensd tot een maximale hoogte van 12 meter.

**Ad 5**

De ontsluitingsweg die ter plaatse kan worden aangelegd is ter ontsluiting van maximaal 3 woningen. Dit blijkt uit het meest actuele verkavelingsplan. De overige woningen in dit deel van het plangebied worden direct ontsloten via de Steenovenweg of de Laurens Costerstraat. De aan te leggen ontsluitingsweg eindigt in een cul-de-sac. Dat betekent dat de weg redelijkerwijs alleen maar gebruikt zal worden voor bewoners-en bezoekersverkeer van de drie aan deze weg te realiseren woningen. Het profiel van deze weg – ook daar waar deze in een hoeksituatie aansluit op de Steenovenweg – zal worden vormgegeven met in acht name van de passende verkeerskundige voorwaarden uit het ASVV 2012 van het CROW.

Door zowel het beoogde profiel en het zeer beperkte verkeersaanbod van en naar deze weg, zal deze ontsluitingsweg gelet op de aspecten van verkeersveiligheid en verkeersdoorstroming weinig gevaar en hinder veroorzaken. Het verkeer van en naar deze weg gaat op in het algemene verkeersbeeld van de Steenovenweg.

**Ad 6**

Voor het Middengebied worden in totaal 133 woningen beoogd. Voor deze woningen moeten gedeeltelijk op eigen terrein, maar grotendeels in het openbaar gebied, parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. De parkeerbalans zoals opgenomen in de plandoelstelling geeft aan hoeveel parkeerplaatsen per type woning moet worden gerealiseerd op eigen terrein of in het openbaar gebied. Naar aanleiding van de zienswijzen van reclamanten zal de uitvoering van deze parkeerbalans juridisch geborgd worden door de betreffende parkeercijfers – gebaseerd op de Parkeernota 2009 - als bijlage bij de planregels op te nemen. Hierbij wordt aangekend dat inmiddels een nieuwe Parkeernota 2013 is vastgesteld. Deze nota kent echter overgangsrecht voor lopende projecten welke nog onder de Parkeernota 2009 blijven vallen.

**Conclusie: deze zienswijze is deels gegrond**

<b>Nr. 5</b>	<b>Reclamant</b>
Katoenstraat 47 5753 AX Deurne	
<b>Ontvankelijkheid</b>	
Deze zienswijze is niet gedateerd, maar is ontvangen op 20 maart 2013.	
<p>Uit artikel 3.8 lid 1 aanhef Wro jo. artikel 3.16 Awb volgt onder meer dat de zienswijzen moeten zijn ontvangen binnen 6 weken nadat het ontwerpbesluit ter inzage is gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft vanaf 8 februari 2013 ter inzage gelegen. Dat betekent dat de termijn om zienswijzen in te dienen liep tot en met 21 maart. Verder bevatten de zienswijze naam en adres van reclamant, is inhoudelijk gemotiveerd en ondertekend.</p> <p>Deze zienswijze is ontvankelijk.</p>	
<b>Samenvatting</b>	
Reclamant geeft aan dat met toestemming van de gemeente Deurne ter plaatse van het perceel Katoenstraat 47 een detailhandelsbedrijf voert in de verkoop van sieraden. Tevens organiseert reclamant ter plaatse workshops. In het onderhavige ontwerpbestemmingsplan is deze detailhandelsfunctie niet toegestaan binnen de toegekende bestemming 'Wonen-1'.	
<b>Reactie op zienswijzen</b>	
<p>Burgemeester &amp; Wethouders bij besluit van 1 februari 2011 hebben besloten om voor een gefaseerde uitvoering van het project Spoorzone te kiezen. Hierbij is besloten om het deelgebied 'Stationsplein' (d.w.z. het hele noordelijke plandeel (ten noorden van de spoorverbinding Eindhoven-Venlo)) uit het voorontwerpbestemmingsplan te halen.</p> <p>Op de korte termijn komt de nadruk bij de herontwikkeling van de Spoorzone te liggen op de realisatie van het deelgebied 'Middengebied' tot een binnenstedelijk woonmilieu met maximaal 180 woningen voor vooral (startende) 1- en 2-persoonhuishoudens en jonge gezinnen. De ligging nabij het intercitystation (mobiliteit) en centrum wordt daarmee uitstekend benut. Bedrijvigheid wordt in dit deelgebied nadrukkelijk <b>niet</b> mogelijk gemaakt, met uitzondering van de reguliere aan huis gebonden beroepen in woningen.</p> <p>Deze gefaseerde projectuitvoering zal worden geregeld in een aangepast bestemmingsplan. Het onderhavige voorontwerpbestemmingsplan 'Spoorzone-Stationsomgeving' zal worden om- en voortgezet als ontwerpbestemmingsplan 'Spoorzone-Middengebied'.</p> <p>Aan het nieuwe plangebied zijn – naast het 'Middengebied' – nog twee andere gebieden toegevoegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gebied ten westen van het 'Middengebied' (begrenst door de Fabriekstraat-Ringoven-Steenovenweg-Vlierdenseweg): In dit woon- en werkgebied zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Het aangepaste bestemmingsplan Spoorzone-Middengebied zal voor dit gebied gaan voorzien in een conserverende regeling. Dit gebied was in het onderhavige voorontwerpbestemmingsplan ook al meegenomen;</li> <li>• Mobiliteitsknooppunt: Gebied begrenst door de spoorverbinding Eindhoven-Venlo, Fabriekstraat en Vlierdenseweg. Hier wordt onder meer voorzien in een parkeerterrein en een fietsenstalling ten behoeve van de reizigers die gebruik maken van de trein.</li> </ul> <p>Het perceel van de reclamant –Katoenstraat 47 – maakt deel uit van gedeelte van het plangebied waarvoor alleen een conserverende regeling wordt opgenomen. De vigerende bestemming op het perceel is 'Handel en Nijverheid' uit het 'Uitbreidingsplan in Hoofdzaken', vastgesteld door de raad op 11 december 1951 en goedgekeurd door GS op 3 juni 1953. Dit plan kent zeer ruime gebruiks- en bebouwingmogelijkheden.</p> <p>Uitgangspunt bij de beheersregeling die in dit ontwerpbestemmingsplan is opgenomen is dat bestaande en legale bebouwing en bestaand en legaal gebruik beschermd c.q. planologisch-juridisch geregeld wordt. Daarbij kan ook betekenis worden toegekend aan bouw- en gebruiksmogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan kent, maar die (nog) niet gebruikt zijn.</p>	

De detailhandel ter plaatse van het perceel van reclamant vindt vanaf 22 november 2010 volkomen legaal plaats. Immers het vigerende 'Uitbreidingsplan in Hoofdzaken' maakt detailhandel hier gewoon mogelijk. Volgens het uitgangspunt van de beheersregeling van het thans aan de orde zijnde bestemmingsplan, had deze bestaande en legale detailhandelsfunctie meegenomen moeten worden. Dat is abusievelijk niet gebeurd. Het bestemmingsplan zal worden aangepast via het opnemen van de aanduiding 'detailhandel' binnen de bestemming 'Wonen' op het perceel Katoenstraat 47.

**Conclusie: deze zienswijze is gegrond**

<b>Nr. 6</b>	<b>Reclamant</b>
Laurens Costerstraat 10 te 5753 AM Deurne, gemachtigde: ir. K.J.A. Berghauser Pont	
<b>Ontvankelijkheid</b>	
Deze zienswijze is gedateerd op 21 maart 2013 en is op gelijke datum ontvangen.	
<p>Uit artikel 3.8 lid 1 aanhef Wro jo. artikel 3.16 Awb volgt onder meer dat de zienswijzen moeten zijn ontvangen binnen 6 weken nadat het ontwerpbesluit ter inzage is gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft vanaf 8 februari 2013 ter inzage gelegen. Dat betekent dat de termijn om zienswijzen in te dienen liep tot en met 21 maart. Verder bevatten de zienswijze naam en adres van reclamant, is inhoudelijk gemotiveerd en ondertekend.</p> <p>Deze zienswijze is ontvankelijk.</p>	
<b>Samenvatting</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Reclamant constateert dat het ontwerpbestemmingsplan haar huidige activiteiten (autohandel en autoreparatie) en haar toekomstige activiteiten (autodemontage) mogelijk maakt.</li> <li>2. Wel vraagt reclamant zich af of de nabijheid van de beoogde nieuwe woningbouw geen belemmeringen voor zijn bedrijfsvoering oplevert.</li> <li>3. Tevens vraagt reclamant zich af of de toekomstige verkeersstructuur zodanig ingericht is dat hiermee de verkeersbewegingen van en naar zijn bedrijf afgewikkeld kan worden.</li> </ol>	
<b>Reactie op zienswijzen</b>	
<p><b>Ad 1</b></p> <p>De planregels van de bestemming 'Bedrijf' maken het mogelijk om ter plaatse van deze bestemming een bedrijf te voeren dat behoort tot de milieucategorieën 1 of 2 (zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten bij de planregels). Een autoreparatiebedrijf is een milieucategorie 2-bedrijf. Autosloperijen daartegen worden - afhankelijk van de omvang van het bedrijfsoppervlak (b.o.) – gekwalificeerd als milieucategorie 3.1 of 3.2 en zijn derhalve binnen dit plan niet toegelaten. De autohandel van reclamant is wel toegestaan. Het betreft hier namelijk de toegelaten volumineuze detailhandel in auto's.</p> <p><b>Ad 2</b></p> <p>Bij de realisatie van nieuwe hindergevoelige functies, zoals woningen, moet er rekening worden gehouden met eventuele milieuhinder van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Hierbij is het uitgangspunt dat ter plaatse van de woning sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat daarnaast bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Om de afstanden te bepalen die aangehouden moet worden tussen de verschillende functies, wordt de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering 2009" toegepast. Bij de richtafstanden die in deze publicatie worden genoemd, wordt rekening gehouden met milieuaspecten zoals geur-, stof en geluidshinder. De opgenomen richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie is gebleken dat in het geval van een gemengd gebied, verkleinde richtafstanden van toepassing kunnen worden gesteld.</p> <p>Binnen het plangebied is een groot aantal bedrijven aanwezig welke zijn verworven en zullen worden vervangen door woningen. Een aantal bedrijven – waaronder die van reclamant – kan echter op korte termijn niet tegen aanvaardbare prijzen verworven worden. Daarom is besloten om deze bedrijven te handhaven en positioneel te bestemmen. Het bedrijf van reclamant is een milieucategorie 2-bedrijf.</p> <p>Voorlopig wordt niet langer uitgegaan van een verwerving op korte termijn. Om deze reden is dan ook besloten de bevoegdheid om de bestemming 'Bedrijven' te wijzigen in de bestemming 'Wonen-2' – die nog wel in het ontwerp-bestemmingsplan zat – te laten vervallen in het vastgestelde bestemmingsplan.</p> <p>Teneinde te voorkomen dat woningen worden gebouwd binnen de invloedssfeer van het bedrijf van reclamant en die het functioneren van dit bedrijf kunnen belemmeren alsmede om te voorkomen dat woningen</p>	

kunnen worden opgericht waarbij de (gevel)geluidgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit niet gehaald worden, is besloten het aan de orde zijnde deel van de bestemming 'Wonen-2' te voorzien van de gebiedsaanduiding '**Milieuzone-hindergevoelige functie**'. Via deze gebiedsaanduiding wordt juridisch geborgd dat binnen de bestemming 'Wonen-2' uitsluitend woningen mogen worden gebouwd, nadat het hindergevende bedrijf is opgeheven, dan wel de hindergevende afstandsmaat is verminderd, een en ander zoals vastgelegd in een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de activiteit milieu dan wel een onherroepelijk besluit in het kader van een Algemene Maatregel van Bestuur.

**Ad 3**

Het onderhavige plan heeft geen wezenlijke gevolgen voor het afwikkelen van het bestaande verkeersaanbod van en naar het bedrijf van reclamant. Zowel de bestaande (hoofd)wegenstructuur als de breedte van de wegen en straten in de omgeving van reclamants bedrijf blijven nagenoeg onveranderd. De bestaande wijze van ontsluiting van reclamants bedrijf verandert derhalve niet. Hooguit kan het bouwverkeer in verband met de realisatie van het nieuwe woongebied wat extra verkeer en extra stremming veroorzaken op de Steenovenweg of de Fabriekstraat. Dit zal echter slechts incidenteel en kortstondig (minuten) zijn en is maatschappelijk volkomen verantwoord. De bereikbaarheid van reclamants bedrijf zal hierdoor niet wezenlijk veranderen.

**Conclusie: deze zienswijze is deels gegrond**



<b>Nr. 7</b>	<b>Reclamant</b>
<p>Sint Jozefstraat 36, 5753AV Deurne  gemachtigde:  Lanen &amp; Standhardt Advocaten  Mr. J.P.C. Obbink  Postbus 14057  3508 SC Utrecht</p>	
<b>Ontvankelijkheid</b>	
<p>Deze zienswijze is gedateerd op 19 maart 2013 en is op 21 maart 2013 ontvangen.</p> <p>Uit artikel 3.8 lid 1 aanhef Wro jo. artikel 3.16 Awb volgt onder meer dat de zienswijzen moeten zijn ontvangen binnen 6 weken nadat het ontwerpbesluit ter inzage is gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft vanaf 8 februari 2013 ter inzage gelegen. Dat betekent dat de termijn om zienswijzen in te dienen liep tot en met 21 maart. Verder bevatten de zienswijze naam en adres van reclamant, is inhoudelijk gemotiveerd en ondertekend.</p> <p>Deze zienswijze is ontvankelijk.</p>	
<b>Samenvatting</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Reclamant is van mening dat door de mogelijkheid om via een wijzigingsbevoegdheid een supermarkt binnen Deurne te verplaatsen naar het plangebied, met een BVO van 2000 m<sup>2</sup>, door deze concurrentie het bestaan van haar huidige supermarkt in het geding komt.</li> <li>2. Reclamant toont interesse om haar huidige supermarkt te verplaatsen naar de nieuwe locatie binnen het plangebied, maar constateert tegelijkertijd dat ook andere supermarkten in Deurne die mogelijkheid hebben.</li> <li>3. Reclamant vraagt of de wijzigingsbevoegdheid tot verplaatsing van een supermarkt niet zodanig kan worden aangepast dat de verplaatsing niet kan betreffen de supermarkten die thans in het centrum van Deurne gevestigd zijn.</li> <li>4. Reclamant geeft ook aan open te staan om te komen tot bindende afspraken met betrekking tot een verplaatsing van haar supermarkt naar de locatie binnen het plangebied.</li> </ol>	
<b>Reactie op zienswijzen</b>	
<p>De oorspronkelijke bedoeling van de genoemde wijzigingsbevoegdheid was de vestiging van een supermarkt-functie in het spoorzone-gebied om daarmee de bestaande omwonenden, de bewoners van de nieuwe woonwijk en het marktsegment van de winkelende forens te bedienen. Een nadere beschouwing – mede gelet op het advies vanuit de raadscommissie W+E - heeft ons echter doen besluiten dit onderdeel van de planvorming te wijzigen.</p> <p>Het vigerende gemeentelijke detailhandelsbeleid gaat – onder meer- uit van een (planologisch) evenwichtige verdeling van de detailhandelsfuncties binnen de gemeente. Onderdeel daarvan is de blijvende aanwezigheid van voldoende supermarkten <i>buiten</i> het centrum. Dit beleidsmatige uitgangspunt verdraagt zich niet met een verplaatsing van een bestaande supermarkt vanuit de wijken naar het spoorzone-gebied. Om deze reden is besloten om de wijzigingsbevoegdheid voor de verplaatsing van een supermarkt naar de spoorzone, in het definitieve bestemmingsplan te laten vervallen.</p>	
<b>Conclusie: deze zienswijze is gegrond</b>	

<b>Nr. 8</b>	<b>Reclamant</b>
Leembaan 10 te 5753 SL DEURNE gemachtigde: Boskamp & Willems Advocaten, Mr. F.K. van den Akker, Postbus 8727 te 5605 LS EINDHOVEN	
<b>Ontvankelijkheid</b>	
Deze zienswijze is gedateerd op 19 maart 2013 en is op gelijke datum via een faxbericht ontvangen.	
<p>Uit artikel 3.8 lid 1 aanhef Wro jo. artikel 3.16 Awb volgt onder meer dat de zienswijzen moeten zijn ontvangen binnen 6 weken nadat het ontwerpbesluit ter inzage is gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft vanaf 8 februari 2013 ter inzage gelegen. Dat betekent dat de termijn om zienswijzen in te dienen liep tot en met 21 maart. Verder bevat de zienswijze naam en adres van reclamant, is inhoudelijk gemotiveerd en ondertekend.</p> <p>Deze zienswijze is ontvankelijk.</p> <p>Deze zienswijze is verder aangevuld bij schrijven van 7 mei 2013 en is op gelijke datum via een faxbericht ontvangen. Verder bevat de zienswijze naam en adres van reclamant, is inhoudelijk gemotiveerd en ondertekend. Deze aanvullende zienswijze heeft betrekking op een nader akoestisch onderzoek naar de geluidsgevolgen van reclamants bedrijf. Dit onderzoek heeft vanaf 28 maart tot en met 8 mei 2013 alsnog ter inzage gelegen. In deze periode kon een ieder zienswijzen indienen tegen dit onderzoek.</p> <p>Deze aanvullende zienswijze is ontvankelijk.</p>	
<b>Samenvatting</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk dat woningen op een zeer korte afstand van niet meer dan circa 15 meter van de grens van de inrichting van inspreker kunnen worden bebouwd. Reclamant is van mening dat daarmee haar bedrijfsbelangen onevenredig worden geschaad.</li> <li>2. Een nader akoestisch onderzoek naar de geluidsgevolgen van het reclamants bedrijf zit niet bij de planstukken.</li> <li>3. Reclamant stelt dat met de bouw van nieuwe woningen ten noorden van de Steenovenweg de bestaande problemen met betrekking tot de ontsluiting van het bedrijfsperceel van reclamant nog zullen verergeren.</li> </ol> <p><i>Aanvullende zienswijze d.d. 7 mei 2013</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. Het akoestisch rapport bevestigt dat de geprojecteerde woningen aan de overzijde van de Steenovenweg ertoe zullen leiden dat reclamants bedrijf niet langer kan voldoen aan de voor haar geldende geluidsnormen en dat de geluidsnormen zodanig aangepast moeten worden dat de bedrijfsvoering kan worden voortgezet (via maatwerkvoorschriften). Dit moet gebeuren voordat voor de woningen een vrijstelling of bestemmingsplanwijziging van kracht wordt. De beoogde woningbouw ten noorden van de Steenovenweg is derhalve op dit moment nog in strijd met een goede ruimtelijke ordening.</li> </ol>	
<b>Reactie op zienswijzen</b>	
<p><b>Ad 1 en ad 4</b></p> <p>Bij de realisatie van nieuwe hindergevoelige functies, zoals woningen, moet er rekening worden gehouden met eventuele milieuhinder van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Hierbij is het uitgangspunt dat ter plaatse van de woning sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat daarnaast bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Om de afstanden te bepalen die aangehouden moet worden tussen de verschillende functies, wordt de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering 2009" toegepast. Bij de richtafstanden die in deze publicatie worden genoemd, wordt rekening gehouden met milieuaspecten zoals geur-, stof en geluidshinder. De opgenomen richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk.</p> <p>Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie is gebleken dat in het geval van een gemengd gebied, verkleinde richtafstanden van toepassing kunnen worden gesteld.</p>	

Aan de Leembaan 10 is het bedrijf Weijer Aanhangwagenfabriek BV (hoek Steenovenweg-Leembaan) gelegen. Weijer is een bedrijf van milieucategorie 4.1, waarbij een hindercontour aangehouden moet worden van 200 m. Hierbij is **geluid** de maatgevende afstand.

Gezien de aanwezigheid van de spoorlijn Eindhoven-Venlo op minder dan 100 meter, NS-intercitystation, bedrijvigheid in het plangebied en grenzend aan een bedrijventerrein, kan de aard van de omgeving van de betreffende locatie niet omschreven worden als een 'rustige woonwijk', maar als een 'gemengd gebied'. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Indien sprake is van omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. Gezien de omschrijving van de aard van de omgeving van de betreffende locatie is dit ook gerechtvaardigd.

Wij zijn derhalve van mening dat deze menging van de diverse functies in het gebied rond het bedrijf van Weijer en de percelen van reclamanten, terecht leidt tot een kwalificatie 'gemengd gebied', waarbij een kleinere afstandsmaat aangehouden kan worden, namelijk 100 m. Daarnaast zijn de in de VNG-publicatie aangegeven richtafstanden indicatief en zijn slechts bedoeld als hulpmiddel bij het ontwerpen van een bestemmingsplan. Met ander woorden van de richtafstand mag worden afgeweken, mits gemotiveerd. Wij zijn derhalve van mening dat deze menging van de diverse functies in het gebied rond het bedrijf van Weijer en de percelen van reclamanten, terecht leiden tot een kwalificatie 'gemengd gebied', waarbij een kleinere afstandsmaat aangehouden kan worden, namelijk 100 m. Daarnaast zijn de in de VNG-publicatie aangegeven richtafstanden indicatief en zijn slechts bedoeld als hulpmiddel bij het ontwerpen van een bestemmingsplan. Met ander woorden van de richtafstand mag worden afgeweken, mits gemotiveerd. In dat kader is een akoestisch onderzoek (2006) uitgevoerd naar de invloed van dit bedrijf. Uit dit onderzoek volgt dat het stellen van maatwerkvoorschriften voor Weijer noodzakelijk en ook mogelijk is. Via **maatwerkvoorschriften** zal worden gegarandeerd dat Weijer bedrijfsmatig verder kan functioneren terwijl de maximale toegelaten geluidsbelasting op de gevels van de nieuwbouwwoningen - in combinatie met de geluidwerendheid van de gevels van deze nieuwbouwwoningen - ertoe leidt dat de maximale binnenwaarde van 35 dB(A) (= 33dB) in verblijfsruimten - zoals genoemd in het Bouwbesluit - niet wordt overschreden, waardoor wordt voorkomen dat het functioneren van Weijer leidt tot ontoelaatbare hinder in de nieuwbouwwoningen.

Naar aanleiding van - onder meer - uw zienswijzen hebben wij nog een nader akoestisch onderzoek laten verrichten door Peutz Adviseurs (rapport d.d. 26 juli 2013, rapportnr. FA 18057-1-RA-001). Hierin is nader onderzocht welke geluidniveaus in het toekomstige woongebied verwacht kunnen worden als gevolg van Weijer Aanhangwagenfabriek B.V. aan de Leembaan 10 (en 5/5a) (verder genoemd: Weijer). Aan het rekenmodel in genoemd rapport is de actuele te voorziene woonbebouwing in het nieuwe woongebied toegevoegd. Daarmee zijn de te verwachten geluidniveaus bij die woonbebouwing bepaald. Daarnaast zijn geluidbelastingscontouren bepaald uitgaande van onbebouwd woongebied (zgn. poldercontouren), waarbij er van is uitgegaan dat de huidige bedrijfsbebouwing aan de Leembaan 2 (momenteel geen bedrijf gevestigd) en de Laurens Costerstraat 2-6 (Gebr. Nies drukkerij en kartonnage) nog wel aanwezig zijn, ter indicatie van het gebied dat binnen de invloedssfeer van Weijer ligt.

Op grond van het onderzoek kan worden geconstateerd dat in de dagperiode op de dan relevante beoordelingshoogte van 1,5 m bij de zijgevel van 1 woning een hogere waarde vanwege Weijer wordt berekend dan de standaard grenswaarde van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit. In de nachtperiode is er eveneens slechts 1 woning waar het berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau marginaal hoger is dan de standaard grenswaarde van 40 dB(A) uit het Activiteitenbesluit. Dat wordt veroorzaakt door een activiteit die op grond van de bestaande maatwerkvoorschriften voor Weijer niet meer dan 12 maal per jaar mag optreden. Met betrekking tot de maximale geluidniveaus vanwege laden en lossen e.d. wordt opgemerkt dat dat in de dagperiode over het algemeen niet tot hinder leidt.

In de nachtperiode worden hogere maximale geluidniveaus berekend dan de standaard grenswaarde vanwege:

- een wekelijkse activiteit (aankomst en vertrek van een bestelwagen/lichte oplegger op het achterterrein van de inrichting) die vergelijkbaar is met wegvrijden van een dergelijk voertuig op de openbare weg. Dat is voor een slechts wekelijks optredende activiteit acceptabel;
- een maximaal maandelijks toegestane activiteit (laden van aanhangers op het voorterrein van de inrichting). Mede gezien de hoogte van de berekende niveaus (tot 66 dB(A)) is dat als acceptabel aan te merken.

Dit nadere onderzoek naar aanleiding van uw zienswijzen zal samen met het vastgestelde bestemmingsplan (toelichting, bijlagen bij de toelichting, regels, bijlagen bij de regels en verbeelding) beschikbaar worden gesteld op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) alsmede ter visie worden gelegd. Tevens doen wij u dit nadere onderzoek samen met onze reactie op uw zienswijzen afzonderlijk toekomen.

Teneinde te voorkomen dat woningen worden opgericht binnen de invloedssfeer van Weijer en die het functioneren van het bedrijf kunnen belemmeren alsmede om te voorkomen dat woningen kunnen worden opgericht waarbij de (gevel)geluidgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit niet gehaald worden, is besloten het aan de orde zijnde deel van de bestemming 'Wonen-2' te voorzien van de gebiedsaanduiding '**Milieuzone-hindergevoelige functie**'. Via deze gebiedsaanduiding wordt juridisch geborgd dat binnen de bestemming 'Wonen-2' uitsluitend woningen mogen worden gebouwd, nadat het hindergevend bedrijf is opgeheven, dan wel de hindergevende afstandsmaat is verminderd, een en ander zoals vastgelegd in een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de activiteit milieu dan wel een onherroepelijk besluit in het kader van een Algemene Maatregel van Bestuur.

In het geval van Weijer zal dit met name betekenen dat de betreffende woningen pas gebouwd kunnen worden nadat via de bovengenoemde onherroepelijk geworden maatwerkvoorschriften de bedrijfsvoering van Weijer zodanig is aangepast. Weijer vormt op deze wijze geen belemmering voor de ontwikkeling van woningbouw aan de Steenovenweg.

#### **Ad 2**

Abusievelijk heeft het onder ad 1 genoemde akoestisch onderzoek niet bij de planstukken ter inzage gelegen. Teneinde een ieder toch de kans te geven kennis te nemen van de inhoud van dit onderzoek, is besloten om dit onderzoek vanaf 28 maart 2013 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage te leggen. In deze periode kan een ieder ook zienswijzen indienen met betrekking tot dit akoestische onderzoek. Deze kennisgeving is gepubliceerd op de gemeentelijke internetsite, in de Staatscourant en in een gemeentelijk huis-aan-huisblad.

#### **Ad 3**

De ontsluitingsproblematiek van reclamants bedrijf wordt niet veroorzaakt of vergroot door de komende realisatie van het Middengebied. De moeizame ontsluiting wordt vooral veroorzaakt door de beperkingen die de bestaande infrastructuur nu eenmaal meebrengt - gelet op de aard en omvang van het vrachtverkeer (bestelauto's of vrachtauto's met oplegger) - voor de huidige bedrijfslocatie van reclamant. De reclamant geeft aan dat de Steenovenweg niet breed genoeg is om het vrachtverkeer zonder problemen van en naar het bedrijf af te werken. Het beoogde nieuwe woongebied (Middengebied) verandert echter aan deze bestaande situatie in wezen niets.

Het profiel van de Steenovenweg verandert weliswaar als gevolg van nieuw te realiseren groenvoorzieningen en langspaarkeerplaatsen. Echter de noordzijde van de wegrand blijft gelijk zodat de ruimte tussen reclamants bedrijf en de weg(rand) - en daarmee ook de bestaande draaicirkel - gelijk blijft.

**Conclusie: deze zienswijze is deels gegrond**

<b>Nr. 9</b>	<b>Reclamant</b>
Leembaan 2 5753 CV Deurne	
<b>Ontvankelijkheid</b>	
Deze zienswijze is gedateerd op 19 maart 2013 en is ook op deze datum ontvangen.	
<p>Uit artikel 3.8 lid 1 aanhef Wro jo. artikel 3.16 Awb volgt onder meer dat de zienswijzen moeten zijn ontvangen binnen 6 weken nadat het ontwerpbesluit ter inzage is gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft vanaf 8 februari 2013 ter inzage gelegen. Dat betekent dat de termijn om zienswijzen in te dienen liep tot en met 21 maart. Verder bevatten de zienswijze naam en adres van reclamant, is inhoudelijk gemotiveerd en ondertekend.</p> <p>Deze zienswijze is ontvankelijk.</p>	
<b>Samenvatting</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zijn er extra kosten gemoeid met het bouwen van de woningen tussen de bestaande bedrijven? Is er gekeken naar marktbehoefte aan nog meer grondgebonden woningen?</li> <li>2. Hoe wil men omgaan met de grote bodemverontreinigingen?</li> <li>3. In het plan staat niets over de vuurwerkbunker aan de Steenovenweg. Hoe wordt dit bij de plannen betrokken?</li> </ol>	
<b>Reactie op zienswijzen</b>	
<p><b>Ad 1</b></p> <p>In principe levert de realisatie van het Middengebied - waarbij de bestaande bedrijven binnen het wijzigingsgebied gehandhaafd blijven – geen extra kosten op. Woningbouw zal namelijk plaatsvinden zonder dat de bedrijfsfuncties en de woonfunctie elkaar belemmeren. Dit wordt gegarandeerd door de ruimtelijke scheiding (afstanden) die in dit bestemmingsplan tussen beide functies gerealiseerd wordt en door – waar nodig – maatwerkvoorschriften te verbinden aan het functioneren van bedrijven. Extra kosten voor – bijvoorbeeld – geluidwerende voorzieningen aan woningen zijn in dit verband dan ook niet noodzakelijk.</p> <p>In 2008 heeft de gemeenteraad de Woonvisie gemeente Deurne 2008-2020 vastgesteld. De gemeente wil vooral voldoen aan de woningbehoefte van de eigen bevolking. Het gemeentelijk woningbouwprogramma is conform de regionale woningbouwafspraken gebaseerd op provinciale prognoses. Deze prognoses geven aan dat in de periode 2012-2021 de gemeente Deurne nog 1080 woningen moet toevoegen aan de woningvoorraad om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. De voorgenomen woningbouw in Spoorzone-Middengebied is onderdeel van dit woningbouwprogramma. De keuze voor woningbouw op de <u>locatie</u> Spoorzone is gebaseerd op fraai Nederland: woningbouw in eerste instantie situeren op herstructureringslocaties en inbreidingslocatie.</p> <p>In de gemeentelijke Woonvisie heeft ‘Spoorzone’ een ‘status aparte’: het is namelijk een transformatielocatie, waarbij niet sec de woningbouw centraal staat, maar waar tegelijkertijd een ruimtelijke kwaliteitsslag wordt gemaakt door het transformeren van andere functies (bedrijvigheid) in wonen. In de Woonvisie werd nog uitgegaan van een zwaar programma (circa 575 woningen totaal) en een nadruk op vrije sector koopwoningen om deze investering in ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Door uitstel van de realisatie van de woningbouw en gelet op de tussentijdse veranderingen in de woningmarkt door de (financiële) crisis, de beperking van financieringsmogelijkheden (hypotheek) en de demografische ontwikkelingen was een aanpassing van het programma en doelgroep echter gewenst en noodzakelijk. Uitgangspunt is nu de realisatie van een woningbouwprogramma van 180 woningen, waarbij de nadruk ligt op grondgebonden woningbouw. Ook bij het nieuwe woningbouwprogramma blijft de kwaliteitsslag echter het uitgangspunt.</p> <p><b>Ad 2</b></p> <p>In het kader van een bestemmingsplanwijziging zijn door Grontmij, in opdracht van de gemeente Deurne, bodemonderzoek verricht binnen het gebied Spoorzone. De resultaten van deze onderzoeken geven voor de bestemmingsplanprocedure voldoende inzicht of de gronden al dan niet vervuild zijn en in welke mate dit is.</p>	

De bodemonderzoeken zijn uitgevoerd in de periode 2004-2007 wat inhoudt dat diverse onderzoeken in principe niet meer bruikbaar zijn voor het ontwerpbestemmingsplan. Derhalve is voor het ontwikkelingsgebied een actualiseringsnotitie opgesteld, waarin de gebruiksgeschiedenis van de voorbije jaren sinds het voorgaande onderzoek aangegeven wordt.

Op een aantal locaties is een bodemverontreiniging aanwezig. Voor deze locaties zal door het uitvoeren van een bodemsanering de bodem weer geschikt gemaakt worden voor de nieuwe woonbestemming. Uitgangspunt is, en dat is ook wettelijk bepaald, dat het uitvoeren van de bodemsanering plaats zal vinden voordat de daadwerkelijke invulling van de bestemming gerealiseerd zal worden.

Uit de onderzoeken blijkt dat de aanwezige bodemverontreinigingen zowel horizontaal als verticaal zijn ingekaderd. Dat betekent dat de aanwezige verontreiniging zodanig van aard is dat deze andere percelen niet kan verontreinigen.

Voor de Spoorzone is door de gemeenteraad van Deurne op 7 november 2007 een besluit genomen over de exploitatie opzet voor het gebied van het bestemmingsplan Spoorzone. Deze exploitatieopzet is onderdeel van de gemeentelijke Nota Grondexploitatie, welke jaarlijks door de gemeenteraad wordt vastgesteld en alle gemeentelijke exploitaties omvat. De laatste bijstelling dateert van 8 november 2012. Onderdeel van deze exploitatie-opzet is onder meer de wijze waarop de kosten van bodemsanering worden gedekt.

### **Ad 3**

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is de vuurwerkopslag tot maximaal 10.000 kg consumentenvuurwerk en vuurwerkverkoop aan de Steenovenweg 41/43 geregeld. Binnen een specifiek aangeduid gebied is deze vuurwerkopslag en vuurwerkverkoop toegestaan. De afstand tussen dit gebied en de toekomstige woningen bedraagt meer dan 8 meter. Deze minimale afstand is belangrijk omdat het Vuurwerkbesluit als eis stelt dat er een afstand van minimaal 8 meter moet zijn tussen o.m. woningen en een opslagplaats waar maximaal 10.000 kg consumentenvuurwerk wordt opgeslagen.

Via een gebiedsaanduiding '**Milieuzone-hindergevoelige functie**' wordt juridisch geborgd dat binnen de genoemde afstand van 8 meter geen woningen gebouwd mogen worden, tenzij het hindergevoelige bedrijf is opgeheven, dan wel de hindergevoelige afstandsmaat is verminderd, een en ander zoals vastgelegd in een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de activiteit milieu dan wel een onherroepelijk besluit in het kader van een Algemene Maatregel van Bestuur.

**Conclusie: deze zienswijze is deels gegrond**

<b>Nr. 10</b>	<b>Inspreker</b>
Sporlaan 19 te 5751 JM Deurne gemachtigde: ARAG Rechtsbijstand, mr. R.T. Kirpestein, Postbus 230 te 3830 AE Leusden	
<b>Ontvankelijkheid</b>	
<p>Deze zienswijze is gedateerd op 18 maart 2013 en is ook op deze datum via afgifte bij de receptie van het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is niet ter post bezorgd.</p> <p>Uit artikel 3.8 lid 1 aanhef Wro jo. artikel 3.16 Awb volgt onder meer dat de zienswijzen moeten zijn ontvangen binnen 6 weken nadat het ontwerpbesluit ter inzage is gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft vanaf 8 februari 2013 ter inzage gelegen. Dat betekent dat de termijn om zienswijzen in te dienen liep tot en met 21 maart. Verder bevatten de zienswijze naam en adres van reclamant, is inhoudelijk gemotiveerd en ondertekend.</p> <p>Deze zienswijze is ontvankelijk.</p> <p>Deze zienswijze is verder aangevuld bij schrijven van 17 april 2013 en is op gelijke datum ontvangen. Verder bevat de zienswijze naam en adres van reclamant, is inhoudelijk gemotiveerd en ondertekend. Deze aanvullende zienswijze heeft betrekking op een nader akoestisch onderzoek naar de geluidsgevolgen van het bedrijf Van de Weijer Aanhangwagenfabriek BV. Dit onderzoek heeft vanaf 28 maart tot en met 8 mei 2013 alsnog ter inzage gelegen. In deze periode kon een ieder zienswijzen indienen tegen dit onderzoek.</p> <p>Deze aanvullende zienswijze is ontvankelijk.</p>	
<b>Samenvatting</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De inspraakreactie tegen het voorontwerp-bestemmingsplan Spoorzone-Stationsomgeving is slechts gedeeltelijk beantwoord.</li> <li>2. Het ontwerpbestemmingsplan wijkt op essentiële onderdelen af van het Masterplan. Op welke punten er afwijkingen zijn en vooral waarom wordt echter niet inzichtelijk gemaakt. Dit klemt vooral omdat het Masterplan uitgaat van een aanmerkelijk grotere parkeerbehoefte voor P+R. Verder wordt in de parkeerbalans geen rekening gehouden met de komst van een supermarkt.</li> <li>3. Het rapport van 7-1-2013 inzake externe veiligheid rond de railverbinding Eindhoven-Venlo roept vragen op. De constatering is dat de transportgegevens voor deze railverbinding totaal anders zijn dan de vermelde gegevens van eerdere rapportages in het kader van het project Spoorzone zonder dat enige verklaring voor deze veranderde uitgangspunten wordt aangebracht.</li> <li>4. De parkeergarage bij het spoor (P+R voorziening) is een gratis parkeervoorziening voor treinreizigers. Het is echter niet gratis voor mensen die niet met de trein reizen en die er 'gewoon' willen parkeren. Reclamant vreest dat deze regeling er voor zorgt dat mensen in de omgeving van het station op zoek gaan naar een gratis parkeerplaats en er dus parkeeroverlast ontstaat.</li> <li>5. Naast vorenstaande opmerkingen betreffende de parkeerproblematiek in het ontwerpbestemmingsplan, heeft reclamant vraagtekens bij de financiële onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan. In dat kader moet worden opgemerkt dat er sprake van ernstige bodemverontreiniging in het plangebied, welke dient te worden gesaneerd in het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Deze kosten worden echter op geen enkele wijze inzichtelijk gemaakt.</li> <li>6. Het Masterplan en het voorontwerpbestemmingsplan hadden betrekking hadden op een groter gebied. Ook de herontwikkeling aan het Stationsplein was bijvoorbeeld onderdeel van de planvorming. Dit gebied, waar reclamant woonachtig is, ondervindt nu wel invloed van onderhavig bestemmingsplan, maar maakt daar geen onderdeel van uit. Aangezien er sprake is van een nadrukkelijk samenhangend gebied, acht reclamant het onjuist dat er nu een schei-</li> </ol>	

ding wordt aangebracht tussen het zuidelijk en noordelijk middengebied van de spoorzone. De nadrukkelijke samenhang heeft onder meer betrekking op de verkeers-en parkeerproblematiek van het stationsgebied.

7. Reclamant formuleert in een groot aantal bijlagen bij deze zienswijze zijn gedachten, maakt opmerkingen, stelt vragen en constateert gebreken in allerlei planstukken (algemene opmerkingen, N.v.l, onderzoeken, regels). Wil een bestemmingsplan draagvlak bij de burgers hebben dan zal aan voorlichting en beantwoording van vragen om informatie aandacht dienen te worden besteed.

*Aanvullende zienswijzen d.d. 17 april 2013*

8. Het onderzoeksrapport is gedateerd op 18 september 2006. De vraag is in hoeverre dit rapport nog relevant is m.b.t. de huidige situatie. Het bedrijf is in de loop der jaren uitgebreid. Dit betekent dat het niet zomaar aannemelijk is dat de geluidsbelasting niet is veranderd (toegenomen). De gemeente Deurne heeft in 2012 nog een aantal (geluids)overtredingen door dit bedrijf moeten constateren. Dit onderzoek wordt in de huidige situatie dan ook niet representatief en relevant geacht.

## Reactie op zienswijzen

### Ad 1 en ad 6

Het oorspronkelijke plangebied van het bestemmingsplan is in de ontwerpfase verkleind ten opzichte van het plangebied in de voorontwerp-fase. De Nederlandse vastgoedmarkt zit momenteel in een diepe crisis. Door onder meer:

- veranderingen in zowel de woningmarkt als de markt voor kantoren, dienstverlening en detailhandel door de (financiële) crisis alsook het langer uitblijven van het economische herstel;
- de beperking van financieringsmogelijkheden (hypotheek);

is het ongewijzigd in de markt zetten van het oorspronkelijke bouwprogramma niet langer verantwoord. Gelet de op sterk veranderende marktomstandigheden is een aanpassing van het programma en de doelgroepen gewenst en noodzakelijk. Hierbij blijft een ruimtelijke kwaliteitsslag binnen het Spoorzonegebied echter onverminderd het uitgangspunt.

Bovengenoemde omstandigheden hebben er toe geleid dat Burgemeester & Wethouders en de raad hebben besloten om voor een gefaseerde uitvoering van het project Spoorzone te kiezen. Hierbij is besloten om het deelgebied 'Stationsplein' (d.w.z. het hele noordelijke plandeel (ten noorden van de spoorverbinding Eindhoven-Venlo)) uit het voorontwerp-bestemmingsplan te halen. Op de korte termijn komt de nadruk bij de herontwikkeling van de Spoorzone te liggen op de realisatie van het deelgebied 'Middengebied' tot een binnenstedelijk woonmilieu met maximaal 180 woningen voor vooral (startende) 1- en 2-persoonhuishoudens en jonge gezinnen. De ligging nabij het intercitystation (mobiliteit) en centrum wordt daarmee uitstekend benut. Dit behoort tot de beleidsvrijheid van het bevoegd gezag/de planwetgever.

De inspraakreactie van reclamant heeft vrijwel volledig betrekking op de ontwikkelingen in het deelgebied 'Stationsplein' en niet zozeer op het deelgebied 'Middengebied'. De oorspronkelijke inspraakreactie van reclamant is derhalve achterhaald door de ontwikkelingen binnen het bestemmingsplanproces.

### Ad 2

Het Masterplan wordt via raadsbesluit ter vaststelling van dit bestemmingsplan ingetrokken.

Voor het Middengebied worden in totaal 133 woningen beoogd. Voor deze woningen moeten gedeeltelijk op eigen terrein, maar grotendeels in het openbaar gebied, parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. De parkeerbalans zoals opgenomen in de plantoelichting geeft aan hoeveel parkeerplaatsen per type woning moet worden gerealiseerd op eigen terrein of in het openbaar gebied. Naar aanleiding van de zienswijzen van diverse reclamanten zal de uitvoering van deze parkeerbalans juridisch geborgd worden door de betreffende parkeerkennijfers - gebaseerd op de Parkeernota 2009 - als bijlage bij de planregels op te nemen.

Hierbij wordt aangetekend dat inmiddels een nieuwe Parkeernota 2013 is vastgesteld. Deze nota kent echter overgangsrecht voor lopende projecten welke nog onder de Parkeernota 2009 blijven vallen.



De verplaatsing van een supermarkt is niet direct mogelijk, maar is gekoppeld aan een wijzigingsbevoegdheid. Eén van de wijzigingsvoorwaarden waaraan voldaan moet zijn voordat medewerking verleend kan worden aan de hervestiging van een supermarkt is dat voorzien moet zijn in voldoende parkeerplaatsen.

#### **Ad 3**

Zoals in paragraaf 2.1 van het onderzoek Externe Veiligheid is vermeld zijn de uitgangspunten gewijzigd als gevolg van gewijzigde wet en regelgeving. Het geformuleerde beleid ten aanzien van het project Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen is vooruitlopend op de inwerkingtreding van het Besluit transportroutes gevaarlijke stoffen (Btev) in de laatste wijziging van de Circulaire risiconormering vervoergevaarlijke stoffen verwerkt. De Circulaire risiconormering vervoergevaarlijke stoffen vormt op dit moment het toetsingskader.

#### **Ad 4**

De nieuwe P+R voorziening is bedoeld om treinreizigers die met de auto naar het station komen, een plek te geven om hun auto's gratis dichtbij het station te parkeren. Door middel van bebording worden reizigers naar de P+R geleid. Zoals uit de parkeeronderzoeken van Empaction blijkt, worden de pieken in de parkeerdruk in de straten rondom het station vooral veroorzaakt door forenzen. Met de nieuwe gratis P+R voorziening wordt juist deze doelgroep een goed alternatief geboden voor het parkeren in de openbare ruimte. Hiermee zal de forenzenparkeerdruk in – onder meer - de straat van reclamant gaan verminderen.

In het ontwerp-bestemmingsplan werd voor wat betreft de beoogde P+R voorziening uitgegaan van een gebouwde parkeervoorziening. De raadscommissie OMG heeft het college op 17 juni 2013 geadviseerd uit te gaan van parkeren op maaiveld. Binnen de voorgestelde bestemming 'Verkeer-Parkeren' is parkeren op maaiveld mogelijk. Om de P+R voorziening toekomstbestendig te houden blijft de juridische mogelijkheid voor een gebouwde P+R voorziening worden gehandhaafd binnen de bestemming 'Verkeer-Parkeren'.

#### **Ad 5**

Voor de Spoorzone is door de gemeenteraad van Deurne op 7 november 2007 een besluit genomen over de exploitatie opzet voor het gebied van het bestemmingsplan Spoorzone. Deze exploitatieopzet is onderdeel van de gemeentelijke Nota Grondexploitatie, welke jaarlijks door de gemeenteraad wordt vastgesteld en alle gemeentelijke exploitaties omvat. De laatste bijstelling dateert van 8 november 2012. Onderdeel van deze exploitatie-opzet is onder meer de wijze waarop de kosten van bodemsanering worden gedekt.

#### **Ad 7**

Door middel van deze reactie reageren wij op alle onderdelen van de onderhavige zienswijze van ARAG rechtsbijstand (gemachtigde van reclamant). Wij gaan er vanuit dat de kernbezwaren van reclamant tegen het ontwerpbestemmingsplan in deze zienswijze neergelegd zijn. Voor het overige hebben wij kennisgenomen van de grote hoeveelheid bijlagen bij de zienswijze. De inhoud daarvan levert echter geen wezenlijk extra argumenten op *waarom* de reclamant het niet eens is met het ontwerpbestemmingsplan. Het bevat vooral veel gedachten en vragen van reclamant, dan wel opmerkingen op detailniveau. Wij menen dat door antwoord te geven op de onderhavige directe zienswijze van ARAG Rechtsbijstand, wij op een zorgvuldige wijze gemotiveerd in zijn gegaan op de kern van de bezwaren van reclamant.

#### **Ad 8**

Aan de Leembaan 10 is het bedrijf Van de Weijer Aanhangwagenfabriek BV (hoek Steenovenweg-Leembaan) gelegen. Van de Weijer is een bedrijf van milieucategorie 4.1, waarbij een hindercontour aangehouden moet worden van 200 m. Hierbij is geluid de maatgevende afstand.

Gezien de aanwezigheid van de spoorlijn Eindhoven-Venlo op minder dan 100 meter, NS-intercitystation, bedrijvigheid in het plangebied en grenzend aan een bedrijventerrein, kan de aard van de omgeving van de betreffende locatie niet omschreven worden als een 'rustige woonwijk', maar als een 'gemengd gebied'. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Indien sprake is van omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met één afstandsstep worden verlaagd. Gezien de omschrijving van de aard van de omgeving van de betreffende locatie is dit ook gerechtvaardigd.

Wij zijn derhalve van mening dat deze menging van de diverse functies in het gebied rond het bedrijf van Weijer en de percelen van reclamanten, terecht leidt tot een kwalificatie 'gemengd gebied', waarbij een kleine-

re afstandsmaat aangehouden kan worden, namelijk 100 m. Daarnaast zijn de in de VNG-publicatie aangegeven richtafstanden indicatief en zijn slechts bedoeld als hulpmiddel bij het ontwerpen van een bestemmingsplan.

Met ander woorden van de richtafstand mag worden afgeweken, mits gemotiveerd. Wij zijn derhalve van mening dat deze menging van de diverse functies in het gebied rond het bedrijf van Weijer en de percelen van reclamanten, terecht leiden tot een kwalificatie 'gemengd gebied', waarbij een kleinere afstandsmaat aangehouden kan worden, namelijk 100 m. Daarnaast zijn de in de VNG-publicatie aangegeven richtafstanden indicatief en zijn slechts bedoeld als hulpmiddel bij het ontwerpen van een bestemmingsplan. Met ander woorden van de richtafstand mag worden afgeweken, mits gemotiveerd. In dat kader is een akoestisch onderzoek (2006) uitgevoerd naar de invloed van dit bedrijf. Uit dit onderzoek volgt dat het stellen van maatwerkvoorschriften voor Weijer noodzakelijk en ook mogelijk is. Via **maatwerkvoorschriften** zal worden gegarandeerd dat Weijer bedrijfsmatig verder kan functioneren terwijl de maximale toegelaten geluidsbelasting op de gevels van de nieuwbouwwoningen - in combinatie met de geluidwerendheid van de gevels van deze nieuwbouwwoningen - ertoe leidt dat de maximale binnenwaarde van 35 dB(A) (= 33dB) in verblijfsruimten - zoals genoemd in het Bouwbesluit - niet wordt overschreden, waardoor wordt voorkomen dat het functioneren van Weijer leidt tot ontoelaatbare hinder in de nieuwbouwwoningen.

Naar aanleiding van - onder meer - uw zienswijzen hebben wij nog een nader akoestisch onderzoek laten verrichten door Peutz Adviseurs (rapport d.d. 26 juli 2013, rapportnr. FA 18057-1-RA-001). Hierin is nader onderzocht welke geluidniveaus in het toekomstige woongebied verwacht kunnen worden als gevolg van Weijer Aanhangwagenfabriek B.V. aan de Leembaan 10 (en 5/5a) (verder genoemd: Weijer). Aan het rekenmodel in genoemd rapport is de actuele te voorziene woonbebouwing in het nieuwe woongebied toegevoegd. Daarmee zijn de te verwachten geluidniveaus bij die woonbebouwing bepaald. Daarnaast zijn geluidbelastingscontouren bepaald uitgaande van onbebouwd woongebied (zgn. poldercontouren), waarbij er van is uitgegaan dat de huidige bedrijfsbebouwing aan de Leembaan 2 (momenteel geen bedrijf gevestigd) en de Laurens Costerstraat 2-6 (Gebr. Nies drukkerij en kartonnage) nog wel aanwezig zijn, ter indicatie van het gebied dat binnen de invloedssfeer van Weijer ligt.

Op grond van het onderzoek kan worden geconstateerd dat in de dagperiode op de dan relevante beoordelingshoogte van 1,5 m bij de zijgevel van 1 woning een hogere waarde vanwege Weijer wordt berekend dan de standaard grenswaarde van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit. In de nachtperiode is er eveneens slechts 1 woning waar het berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau marginaal hoger is dan de standaard grenswaarde van 40 dB(A) uit het Activiteitenbesluit. Dat wordt veroorzaakt door een activiteit die op grond van de bestaande maatwerkvoorschriften voor Weijer niet meer dan 12 maal per jaar mag optreden. Met betrekking tot de maximale geluidniveaus vanwege laden en lossen e.d. wordt opgemerkt dat dat in de dagperiode over het algemeen niet tot hinder leidt.

In de nachtperiode worden hogere maximale geluidniveaus berekend dan de standaard grenswaarde vanwege:

- een wekelijkse activiteit (aankomst en vertrek van een bestelwagen/lichte oplegger op het achterterrein van de inrichting) die vergelijkbaar is met wegrijden van een dergelijk voertuig op de openbare weg. Dat is voor een slechts wekelijks optredende activiteit acceptabel;
- een maximaal maandelijks toegestane activiteit (laden van aanhangers op het voorterrein van de inrichting). Mede gezien de hoogte van de berekende niveaus (tot 66 dB(A)) is dat als acceptabel aan te merken.

Dit nadere onderzoek naar aanleiding van uw zienswijzen zal samen met het vastgestelde bestemmingsplan (toelichting, bijlagen bij de toelichting, regels, bijlagen bij de regels en verbeelding) beschikbaar worden gesteld op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) alsmede ter visie worden gelegd. Tevens doen wij u dit nadere onderzoek samen met onze reactie op uw zienswijzen afzonderlijk toekomen.

Teneinde te voorkomen dat woningen worden opgericht binnen de invloedssfeer van Weijer en die het functioneren van het bedrijf kunnen belemmeren alsmede om te voorkomen dat woningen kunnen worden opgericht waarbij de (gevel)geluidgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit niet gehaald worden, is besloten het aan de orde zijnde deel van de bestemming 'Wonen-2' te voorzien van de gebiedsaanduiding '**Milieuzone-hindergevoelige functie**'. Via deze gebiedsaanduiding wordt juridisch geborgd dat binnen de bestemming 'Wonen-2' uitsluitend woningen mogen worden gebouwd, nadat het hindergevend bedrijf is opgeheven, dan wel de hindergevend afstandsmaat is verminderd, een en ander zoals vastgelegd in een onherroepelijke omge-

vingsvergunning voor de activiteit milieu dan wel een onherroepelijk besluit in het kader van een Algemene Maatregel van Bestuur.

In het geval van Weijer zal dit met name betekenen dat de betreffende woningen pas gebouwd kunnen worden nadat via de bovengenoemde onherroepelijk geworden maatwerkvoorschriften de bedrijfsvoering van Weijer zodanig is aangepast. Weijer vormt op deze wijze geen belemmering voor de ontwikkeling van woningbouw aan de Steenovenweg.

**Conclusie: deze zienswijze is deels gegrond**

<b>Nr. 11</b>	<b>Reclamant</b>
Grote Bottel 6 5753 PE Deurne	
<b>Ontvankelijkheid</b>	
<p>Deze zienswijze is gedateerd op 5 februari 2013 en is ook ontvangen op 5 februari 2013.</p> <p>Uit artikel 3.8 lid 1 aanhef Wro jo. artikel 3.16 Awb volgt onder meer dat de zienswijzen moeten zijn ontvangen binnen 6 weken nadat het ontwerpbesluit ter inzage is gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft vanaf 8 februari 2013 ter inzage gelegen. Dat betekent dat de termijn om zienswijzen in te dienen liep tot en met 21 maart.</p> <p>De zienswijzen zijn te vroeg ingediend. Analoog aan artikel 6:10 Awb kan de behandeling van een zienswijze worden aangehouden totdat de termijn om zienswijzen in te dienen is begonnen. De aan de orde zijnde zienswijze bevat weliswaar naam en adres van de reclamant en is ook ondertekend, maar bevat geen enkele inhoudelijke motivatie. Bij brief van 7 maart 2013 is de reclamant nog door B&amp;W in de gelegenheid gesteld om zijn zienswijze binnen twee weken inhoudelijk te motiveren. Hiervan is door de reclamant geen gebruik gemaakt. Hierdoor is er niet uiterlijk op 21 maart 2013 een inhoudelijk gemotiveerde zienswijze ontvangen.</p> <p>De zienswijze van 5 februari 2013 is niet-ontvankelijk.</p>	
<b>Conclusie: deze zienswijze is niet ontvankelijk</b>	

<b>Nr. 12</b>	<b>Reclamant</b>
Spoorlaan 1 te 5751 JH DEURNE	
<b>Ontvankelijkheid</b>	
<p>Deze zienswijze is gedateerd op 21 maart 2013 en is via afgifte aan de receptie van het gemeentehuis ontvangen op 22 maart 2013. De zienswijzen is niet ter post bezorgd.</p> <p>Uit artikel 3.8 lid 1 aanhef Wro jo. artikel 3.16 Awb volgt onder meer dat de zienswijzen moeten zijn ontvangen binnen 6 weken nadat het ontwerpbesluit ter inzage is gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft vanaf 8 februari 2013 ter inzage gelegen. Dat betekent dat de termijn om zienswijzen in te dienen liep tot en met 21 maart. De zienswijzen is op 22 maart 2013 ontvangen. Verder bevatten de zienswijze naam en adres van reclamant, is inhoudelijk gemotiveerd en ondertekend.</p> <p>Vastgesteld is dat vanuit het Klantencontactcentrum (KCC) aan de reclamanten de mededeling is gedaan dat <b>tot en met</b> 22 maart 2013 zienswijzen konden worden ingediend. Deze mededeling was echter onjuist en heeft er toe geleid dat de reclamanten hun zienswijze één dag te laat hebben ingediend. Wij hebben desalniettemin besloten dat hier sprake is van een verschoonbare termijnoverschrijding, omdat reclamanten aan de uitlatingen van het KCC redelijkerwijs het vertrouwen mochten ontleen dat hun zienswijze nog op 22 maart 2013 konden worden ingediend.</p> <p>De zienswijze is ontvankelijk.</p>	
<b>Samenvatting</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Binnen de bestemming 'Verkeer-Parkeren' mag via een wijzigingsbevoegdheid de bouwhoogte gewijzigd worden van 9 naar maximaal 15 meter. Hierdoor kan zowel het uitzicht als de hoeveelheid zonlicht onaanvaardbaar worden beperkt;</li> <li>2. De aanwezigheid van een hoog parkeergebouw past niet in de omgeving. Zit de gemeenschap op een dergelijke toren te wachten;</li> <li>3. Een dergelijk hoog gebouw (geluidreflectie tegen hoge muren) zal het railverkeersgeluid nog doen toenemen.</li> </ol>	
<b>Reactie op zienswijzen</b>	
<p>In het ontwerp-bestemmingsplan werd voor wat betreft de beoogde P+R voorziening uitgegaan van een gebouwde parkeervoorziening. De raadscommissie OMG heeft het college op 17 juni 2013 geadviseerd uit te gaan van parkeren op maaiveld. Binnen de voorgestelde bestemming 'Verkeer-Parkeren' is parkeren op maaiveld mogelijk. Om de P+R voorziening toekomstbestendig te houden blijft de juridische mogelijkheid voor een gebouwde P+R voorziening worden gehandhaafd binnen de bestemming 'Verkeer-Parkeren'.</p> <p>Wij merken verder op dat het hier om de <u>bevoegdheid</u> gaat om de bouwhoogte van het parkeergebouw bij het spoor te verhogen die uitsluitend gebruikt mag worden indien door middel van een parkeerbehoefteonderzoek nadrukkelijk is aangetoond dat er behoefte bestaat aan een uitbreiding van de parkeervoorzieningen. Het betreft hier dus een bevoegdheid waarbij niet alleen deze onderzoeksresultaten aanwezig moeten zijn, maar ook zal er een zorgvuldig onderzoek aan dit eventuele wijzigingsplan ten grondslag moeten liggen naar de gevolgen van deze grotere bouwhoogte voor andere belangen in de omgeving. Het gaat hierbij nadrukkelijk ook om zaken die door de reclamanten worden aangedragen zoals (geluid)hinder, schaduwwerking/zonlichtbeperking, wijze van bereikbaarheid. Op deze punten zal uit het toekomstige wijzigingsplan moeten blijken dat er geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van deze belangen.</p> <p>Vooralsnog hoeft niet verwacht te worden dat het eventuele gebruik van deze wijzigingsbevoegdheid a priori onaanvaardbare gevolgen voor het perceel van reclamanten heeft. Dit gezien het feit dat de afstand tussen het perceel van reclamanten en de locatie van het parkeergebouw ca. 115 meter bedraagt en door een groenstrook en de spoorverbinding Eindhoven-Venlo van elkaar gescheiden zijn.</p>	
<b>Conclusie: deze zienswijze is ongegrond</b>	