

# **Nota van Zienswijzen**

**Ontwerpbestemmingsplan**

**“Bedrijventerreinen Deurne, Zuid en West”**

**Gemeente Deurne**

**Anonieme versie geschikt voor digitale verspreiding**

**Deurne, 11 april 2013**

# 1. Inleiding

Het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen Deurne, Zuid en West” is een van de laatste gebieden waarvoor – in het kader van het Actualiseringsprogramma – nog een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld.

In het kader van de voorbereiding, als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, heeft het ontwerp van het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen Deurne, Zuid en West” gedurende zes weken, van 17 december 2012 tot en met 27 januari 2013, in het gemeentehuis van Deurne ter inzage gelegen. Het ontwerp bestemmingsplan was ook in te zien via de website van de gemeente Deurne en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Van de terinzagelegging is openbaar kennis gegeven door een bekendmaking in de Staatscourant van 13 december 2012 en in het Weekblad voor Deurne van 13 december 2012. In die kennisgeving is melding gemaakt van de mogelijkheid voor iedereen tot het kenbaar maken van zienswijzen omtrent het ontwerp bestemmingsplan binnen de termijn van terinzagelegging. Tijdens de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 18 zienswijzen ingebracht. In het kader van de Wet bescherming persoonsgegevens wordt in het vervolg van deze beantwoording gesproken van 'appellanten'.

Op basis van het gestelde in de verordening Hoorcommissie Ruimtelijke Plannen dienen degenen die hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt in de gelegenheid te worden gesteld tot het geven van een nadere mondelinge toelichting. Op 7 maart 2013 is hiervoor een hoorzitting gehouden. Van deze hoorzitting is een verslag gemaakt.

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

In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen samengevat en beoordeeld. Omtrent de besluitvorming ten aanzien van de zienswijzen wordt een nader voorstel gedaan.

## 2. Zienswijzen

Overzicht zienswijzen

nr	Reclamant
1	Reclamant, Indumastraat 8 te Deurne
2	Reclamant, Grote Bottel 4 te Deurne
3	Reclamant, Kranenmortelweg 6 te Deurne
4	Reclamant, St. Jozefstraat 105 te Deurne
5	Reclamant, Helmondseweg 113 te Deurne
6	Reclamant, Dr. H. van Doorneweg 44 te Deurne
7	Reclamant, Voltstraat 3a, 3 en 1 te Deurne
8	Parkmanagement Peelland
9	Reclamant, Piet Mondriaanstraat 18 en Händelstraat 44 te Deurne
10	Reclamant, Energiestraat 1 te Deurne
11	Reclamant, Leembaan 10 te Deurne
12	Reclamant, Energiestraat 4a te Deurne
13	Reclamant met betrekking tot Voltstraat ongenummerd tussen Voltstraat 16 en Indumastraat 2 te Deurne
14	Reclamant, Piet Mondriaanstraat 5 te Deurne
15	Reclamant, Grote Bottel 7a en 8a te Deurne
16	Reclamant, Korhoender 9 te Deurne
17	Reclamant Liesselseweg 214 te Deurne
18	Reclamant Leembaan 31 te Deurne

### Individueel

Hieronder worden alle zienswijzen beoordeeld.

Na de beoordeling van de ontvankelijkheid wordt eerst de essentie van de reactie samengevat onder **Samenvatting**. Als de reactie uiteen valt in een aantal onderwerpen, dan zijn deze onderwerpen genummerd (in a, b, c, etc). Daarna is iedere reactie beoordeeld ( onder **Reactie op zienswijzen** ) waarbij eveneens dezelfde verdeling in onderwerpen wordt aangehouden. Vervolgens is aangegeven of de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan en welke aanpassingen dan worden verricht onder **Aanpassing**

Nr. 1	Reclamant
	, Indumastraat 8 te Deurne
<b>Ontvankelijkheid</b>	
Deze zienswijze is gedateerd op 2 januari 2013 (ontvangen op 2 januari 2013) en is derhalve tijdig ingediend. Er is derhalve voldaan aan de voorwaarden om ontvangen te worden in deze procedure.	
<b>Samenvatting</b>	
a.	Een koppeling tussen de categorie aanduiding op de plankaart en de regels ontbreekt. Ter plaatse van het bedrijf van reclamant zou een bedrijf in categorie 4.2 toegestaan moeten zijn.
b.	Reclamant verzoekt om de regels zodanig aan te passen dat afwijkende situaties ook in het geval van herbouw toegestaan blijven. Het gaat om artikel 4.2.2.
<b>Reactie op zienswijzen</b>	
a.	<i>De opmerking van reclamant is juist . Op de planverbeelding is voor het plandeel Kranenmortel enkel de aanduiding milieucategorie 4 opgenomen en geen nadere specificatie in 4.1. of 4.2. bedrijven. Dit betreft een omissie. Deze specifieke aanduidingen zullen alsnog worden opgenomen. Het bestemmingsplan ( de planverbeelding) wordt conform de zienswijze aangepast.</i>
b.	<i>In artikel 4.2.7. is bepaald dat bestaande situaties mogen worden gehandhaafd indien deze afwijken van de nieuwe regels. Aan het verzoek kan worden tegemoet gekomen door een bepaling op te nemen in dit artikel dat bestaande situaties die afwijken van de bouwregels bij herbouw mogen worden gehandhaafd.</i>
<b>Aanpassing</b>	
De zienswijze is gegrond en de planverbeelding en de planregels zullen worden aangepast.	

<b>Nr. 2</b>	<b>Reclamant</b>
, Grote Bottel 4 te Deurne	
<b>Ontvankelijkheid</b>	
Deze zienswijze is gedateerd op 11 januari 2013 (ontvangen op 14 januari 2013) en is derhalve tijdig ingediend. Er is derhalve voldaan aan de voorwaarden om ontvangen te worden in deze procedure.	
<b>Samenvatting</b>	
a.	Reclamant stelt dat naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State bedrijven uit ten hoogste categorie 2 zijn toegestaan op bedrijventerrein de Bottel in de nabijheid van de woning van reclamant. De gemeente gaat uit van een woning in een rustige woonwijk terwijl de Raad van State uitging van gemengd gebied. Dit betekent dat de aan te houden afstanden uit de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' hard zijn en afwijking niet of nauwelijks mogelijk is. Het betreffende perceel wordt daarmee feitelijk te klein voor de vestiging van categorie 3.1 of 3.2 bedrijven.
b.	Reclamant blijft van mening dat het volstrekt onlogisch is om een weg de bestemming Bedrijf te geven en wil dat de weg de bestemming Verkeer krijgt.
c.	Reclamant trekt aan de hand van de nota inspraak en overleg de conclusie dat de grens van de verkeersbestemming aan de zuidzijde van de Industrieweg wordt gewijzigd naar Bedrijf. Reclamant wil van de gemeente Deurne kaartmateriaal zien waarop het verschil tussen het voorontwerp en het ontwerp duidelijk wordt gemaakt.
<b>Reactie op zienswijzen</b>	
a.	<i>Op alle bedrijventerreinen wordt in het kader van het actualiseringstraject van dit bestemmingsplan in beginsel maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan, met uitsluiting van categorie 1 bedrijven. Dit laatste omdat deze categorie bedrijvigheid de overige bedrijven te veel beperkt in de bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden. Voor de hogere milieucategorieën 4 en met name 5 staat vooral het bedrijventerrein Kranenmortel ter beschikking. Deze indeling is ingegeven door regelgeving uit oogpunt van overlast op gevoelige functies in de omgeving zoals onder meer wonen. Tevens hebben in zijn algemeenheid de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt een rol gespeeld bij de uitwerking van deze indeling. Voor het door reclamanten bedoelde perceel ten zuiden van de Industrieweg wordt in het voorliggende bestemmingsplan uitgegaan van de vestiging van bedrijven tot maximaal categorie 3.2. Het kleine woongebiedje ten noorden van de Grote Bottel en de omliggende bedrijvigheid kan worden aangemerkt als een zogenaamd gemengd gebied, met een matige tot sterke functiemenging. In de nabijheid van woningen komen er andere functies voor met name bedrijvigheid. Voor de kavel langs reclamanten gelden de volgende richtafstanden op basis van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Richtafstand tot Categorie 2-bedrijven tot omgevingstype gemengd gebied : 10 meter</li> <li>• Richtafstand tot Categorie 3.1.-bedrijven tot omgevingstype gemengd gebied: 30 meter</li> <li>• Richtafstand tot Categorie 3.2.-bedrijven tot omgevingstype gemengd gebied: 50 meter</li> </ul> <i>Op basis van het vorenstaande dient de vestiging van bedrijven in milieucategorie 3.2. te worden uitgesloten. De mogelijkheid voor de vestiging van bedrijven in milieucategorie 3.1. kan wel worden gehandhaafd in dit bestemmingsplan. Deze zienswijze is overigens enerzijds planologisch van aard en anderzijds van milieutechnische aard. De beoordeling van de milieutechnische aspecten zal plaatsvinden binnen een procedure die gevolgd dient te worden in het kader van de aanvraag om milieuvergunning voor deze locatie</i>
b.	<i>Hoewel wegen en verkeersvoorzieningen binnen de bestemming Bedrijf zijn toegestaan en de gemeente Deurne niet voornemens is de wegenstructuur ter plaatse aan te passen, zal de weg Grote Bottel in verband met cultuurhistorische aspecten een verkeersbestemming krijgen.</i>
c.	<i>De verkeersbestemming aan de zuidzijde van de Industrieweg is inderdaad aangepast conform de uitkomsten van inspraak en overleg.</i>
<b>Aanpassing</b>	
De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De planverbeelding zal worden aangepast (regeling milieucategorie 3.1. voor de kavel zuidzijde Industrieweg / de weg Grote Bottel –verkeersbestemming).	
<b>Nr. 3</b>	<b>Reclamant</b>
, Kranenmortelweg 6 te Deurne	
<b>Ontvankelijkheid</b>	

Deze zienswijze is gedateerd op 16 januari 2013 (ontvangen op 16 januari 2013) en is derhalve tijdig ingediend. Er is derhalve voldaan aan de voorwaarden om ontvangen te worden in deze procedure.

#### Samenvatting

- a. De verbeelding en de regels voor de bestemming bedrijf betekenen een vergaande en onacceptabele inperking van de gebruiksmogelijkheden van de gronden aan de Kranenmortelweg 6. Het betreft:
  - Een limitering van het aantal te bouwen bedrijfswoningen tot drie.
  - De nieuwe bestemming laat geen detailhandel toe, de oude wel.
  - De bouwregels kennen een te hoog minimaal bebouwingspercentage, gezien de plannen van reclamant voor kleinschalige bedrijfspanden.
  - De minimale afstandsnorm tot de zijdelingse perceelgrenzen werkt onnodig belemmerend.
  - De maximale goothoogte voor bedrijfswoningen voor 4,5 m is eveneens belemmerend ten aanzien van welstandseisen.
- b. In plaats van de aanduiding 'bedrijfswoning', zou reclamant bouwvlakken willen met voldoende schuifruimte. Met name vanwege het feit dat 2 van de 4 mogelijke bedrijfswoningen nog niet zijn gerealiseerd.
- c. Er is overleg gaande met de gemeente Deurne over de invulling van het perceel van reclamant. Reclamant verzoekt om het opnemen van de resultaten van dit overleg in het vast te stellen bestemmingsplan.
- d. Omdat het bouwvlak binnen de bestemming Sport binnen de milieuzonering blijft gehandhaafd, wordt er geen rekening gehouden met de uitspraak van de Raad van State. Hoewel in de regels een minimale afstandseis van 30 meter is opgenomen, bedraagt de feitelijke afstand tussen de kantine en de woning van reclamant 23 meter.
- e. Ondanks de uitspraak van de Raad van state wordt er binnen de bestemming Sport ter plaatse van de aanduiding parkeren, geen rekening gehouden met wateropvang en/of infiltratiesystemen. Er dient aandacht te worden besteed in het bestemmingsplan aan waterberging.
- f. De voorgestelde bestemming Tuin betekent een vergaande en onacceptabele inperking van de mogelijkheden op het perceel in vergelijking met de geldende bestemming terrein bestemd voor inrichtingen ten behoeve van handel en nijverheid.
- g. De bestemming Verkeer is deels over het perceel van reclamant gelegd.
- h. Een bijgebouw binnen de bestemming Wonen is in gebruik als bedrijfsruimte. Verzoek om het bestemmingsplan hierop aan te passen.
- i. Reclamant wenst erfafscheidingen van 3 meter hoog te mogen realiseren tussen zijn perceel en het sportpark.

#### Reactie op zienswijzen

##### Algemeen

*In deze zienswijze van reclamant wordt opgemerkt dat er overleg wordt gevoerd met de gemeente om tot een oplossing te komen met betrekking tot de bedrijveninvulling op deze locatie. In de vergadering van 5 maart 2013 heeft de raad inmiddels ingestemd met een aantal afspraken neergelegd in een overeenkomst tussen beide partijen. In deze overeenkomst is onder meer vastgelegd dat reclamant de zienswijzen die betrekking hebben op de bestemming "Sport" en de realisering van 3 bedrijfswoningen met bedrijfsruimten (met de bestemming "Bedrijf") zal intrekken binnen 2 weken na de onherroepelijke vergunningverlening voor die bebouwing.*

##### 3. a., b., c., d. en e.

*Op basis van de bepalingen in voormelde overeenkomst kunnen de zienswijzen onder 3.a. ten en met 3.e. verder buiten behandeling worden gelaten. Het ontwerpbestemmingsplan zal in verband met de betreffende afspraken over de planinvulling overigens wel aangepast dienen te worden. Dit betreft aanpassingen van de planverbeelding (bestemmingen "Bedrijf" en "Tuin"), de planregels en de plantoelichting.*

##### 3.f.

*De betreffende tot "Tuin" bestemde gronden hebben in het geldende bestemmingsplan nog een bedrijvenbestemming. Een deel van die gronden is ook daadwerkelijk ingericht als tuin. Een ander deel wordt echter betrokken bij de bedrijveninvulling zoals die tussen partijen is vastgelegd. In verband hiermede dient de regeling voor die gronden overeenkomstig te worden gewijzigd in de bestemming "Bedrijf". Zie ook verder*

onder 3.h.

3.g.

*De constatering van reclamant is juist. Overeenkomstig de regeling van de (toegangs)wegen binnen dit bestemmingsplan kan de bestemming "Verkeer" zich beperken tot de ontsluiting over het parkeerterrein. De ontsluiting van de bedrijfskavels op eigen terrein kan binnen de bestemming "Bedrijf" plaats vinden.*

3.h.

*Reclamant vraagt om voor het betreffende bedrijfsgebouw en de achterliggende gronden de bestemming "Bedrijf" te behouden in verband met het huidig gebruik van dit bedrijfsgebouw. Op basis van de afspraken tussen partijen en gelet op de huidige gebruikssituatie kan aan het verzoek van reclamant worden tegemoet gekomen en de bestemming "Bedrijf" worden opgenomen. Binnen deze bestemming is groothandel toegestaan. Het verzoek van reclamant om ook de mogelijkheid van detailhandel te behouden kan niet worden gehonoreerd aangezien er op dit moment (ook) geen sprake is van enige vorm van bestaande detailhandel. Voor het overblijvende woonperceel zal de bestemming "Wonen" worden opgenomen met een aangepast bouwvlak.*

3.i.

*De maximale hoogte van een erfafscheiding kan overeenkomstig het verzoek worden aangepast naar 3 meter.*

#### **Aanpassing**

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De planverbeelding, de planregels en de plantoelichting zullen worden aangepast. Voor het overige vormt de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

#### **Nr. 4 | Reclamant**

, St. Jozefstraat 105 te Deurne

#### **Ontvankelijkheid**

Deze zienswijze is gedateerd op 21 januari 2013 (ontvangen op 22 januari 2013) en is derhalve tijdig ingediend. Er is derhalve voldaan aan de voorwaarden om ontvangen te worden in deze procedure.

#### **Samenvatting**

- a. Reclamant heeft concrete plannen om een bestaande garage, die nu binnen de bestemming Wonen ligt, te verplaatsen naar een deel van zijn perceel dat de bestemming Agrarisch heeft. Binnen de bestemming Agrarisch mag niet worden gebouwd. Reclamant verzoekt daarom de bestemming Wonen uit te breiden in noordelijke richting.

#### **Reactie op zienswijzen**

- a. *Uit stedenbouwkundige overwegingen zijn er geen bezwaren tegen een verplaatsing van die garage naar het achterterrein daarom wordt ingestemd met de voorgestelde wijziging.*

#### **Aanpassing**

De zienswijze is gegrond. De planverbeelding zal worden aangepast.

#### **Nr. 5 | Reclamant**

, Helmondseweg 113 te Deurne

#### **Ontvankelijkheid**

Deze zienswijze is gedateerd op 18 januari 2013 (ontvangen op 22 januari 2013) en is derhalve tijdig ingediend. Er is derhalve voldaan aan de voorwaarden om ontvangen te worden in deze procedure.

#### **Samenvatting**

- a. Reclamant geeft aan dat op de plankaart twee functie aanduidingen zijn verwisseld.  
b. Met de gemeente is besproken dat de bedrijfswoning bij voorkeur de bestemming Wonen zou moeten krijgen.

#### **Reactie op zienswijzen**

- a. *De opmerking van reclamant is juist. Op de planverbeelding zijn de aanduidingen 'hovenier' en 'groenboulevard' verwisseld. De planverbeelding wordt conform aangepast.*  
b. *De betreffende woning Helmondseweg 113 is tot stand gekomen als bedrijfswoning bij het hoveniersbedrijf op deze locatie. Op basis van het provinciaal en gemeentelijk beleid dient een bedrijfswoning in principe ten dienste te (blijven) staan van het bedrijf. Een burgerwoning kan belemmerend werken voor de (doorontwikkeling van de ) bedrijvigheid in dit gebied. Een*

<i>dergelijke aanpassing heeft dan ook niet de voorkeur van de gemeente Deurne.</i>	
<b>Aanpassing</b>	
De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en de planverbeelding zal worden aangepast.	
<b>Nr. 6</b>	<b>Reclamant</b>
, Dr. H. van Doorneweg 44 te Deurne	
<b>Ontvankelijkheid</b>	
Deze zienswijze is gedateerd op 21 januari 2013 (ontvangen op 23 januari 2013) en is derhalve tijdig ingediend. Er is derhalve voldaan aan de voorwaarden om ontvangen te worden in deze procedure.	
<b>Samenvatting</b>	
a.	Reclamant maakt bezwaar tegen de voorwaarde van een akoestisch onderzoek bij de afwijking ten behoeve van de bouw van nieuwe bedrijfswoningen omdat de gemeente Deurne al een akoestisch onderzoek heeft laten uitvoeren. Uit dit onderzoek blijkt dat ter plaatse van het perceel van reclamant twee bedrijfswoningen kunnen worden gebouwd. Reclamant verzoekt om de bouw van twee bedrijfswoningen direct mogelijk te maken.
<b>Reactie op zienswijzen</b>	
a.	<i>Er is inderdaad inmiddels een akoestisch onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat ter plaatse van de nieuwe bedrijfswoningen - na het vaststellen van een hogere grenswaarde – aan de bepalingen van de Wet Geluidhinder kan worden voldaan. De planregels worden aangepast zodat de bouw van deze 2 bedrijfswoningen rechtstreeks mogelijk wordt gemaakt.</i>
<b>Aanpassing</b>	
De zienswijze is gegrond. De planregels en planverbeelding zullen worden aangepast.	
<b>Nr. 7</b>	<b>Reclamant</b>
, Voltstraat 3a, 3 en 1 te Deurne	
<b>Ontvankelijkheid</b>	
Deze zienswijze is gedateerd op 24 januari 2013 (ontvangen op 24 januari 2013) en is derhalve tijdig ingediend. Er is derhalve voldaan aan de voorwaarden om ontvangen te worden in deze procedure.	
<b>Samenvatting</b>	
Reclamant is van mening dat de gemeente Deurne onvoldoende blijk heeft gegeven van een deugdelijke belangenafweging in het ontwerpbestemmingsplan om de volgende redenen:	
a.	De functie aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4' staat niet in de regels zodat de Staat van Bedrijfsactiviteiten niet van toepassing is op reclamant. Reclamant weet niet waarom de aanduiding op de plankaart is opgenomen.
b.	Reclamant is van mening dat op zijn perceel op grond van artikel 4.1 en de bijlagen 2 en 3 bij de regels, detailhandel en perifere detailhandel is toegestaan. Reclamant hecht er veel belang aan te weten wat de gebruiksmogelijkheden op zijn perceel zijn.
c.	Reclamant heeft in 2006 een aanvraag tot uitbreiding ingediend. In de reactie op de inspraak geven burgemeester en wethouders aan dat het bestemmingsplan mogelijkheden biedt voor de gevraagde uitbreiding. Dit staat haaks op het bepaalde in artikel 4.2.1 lid 2 waarin wordt geregeld dat uitbreiding ten behoeve van detailhandel of perifere detailhandel niet is toegestaan. Deze regel belemmert de groei van het bedrijventerrein volgens reclamant en hij verzoekt dan ook om een zodanige aanpassing dat de aangevraagde uitbreiding gerealiseerd kan worden.
d.	Gelet op de planregeling is op het perceel van reclamant slechts 1 bedrijfswoning toegestaan terwijl er 2 bedrijfswoningen aanwezig zijn. Reclamant verzoekt om aanpassing van het bestemmingsplan.
<b>Reactie op zienswijzen</b>	
<i>Algemeen</i>	
<i>Het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Deurne, Zuid en West" heeft primair tot doel het actualiseren van de diverse planologisch-juridische regimes voor dit plangebied, zodat voldaan wordt aan de eis uit artikel 3.1 lid 2 Wet ruimtelijke ordening (Wro). De geldende bestemmingsplannen voor deze bedrijventerreinen zijn veelal verouderd. Dit planologisch-juridische regime moest derhalve hoognodig geactualiseerd worden aan de huidige milieuhygiënische eisen en ruimtelijke inzichten en – kwaliteiten.</i>	
<i>Om deze reden heeft het College van Burgemeester &amp; Wethouders van Deurne dan ook besloten om, In het kader van het actualiseringsprogramma voor de bestemmingsplannen - over te gaan tot het vaststellen van een geactualiseerd planologisch-juridisch regime in de vorm van een conserverend bestemmingsplan. In dit</i>	

bestemmingsplan wordt het gebruik van de grond en de wijze van bouwen in het onderhavige gebied vastgelegd voor de komende 10 jaar.

Hierbij worden ondermeer als belangrijke randvoorwaarden gehanteerd dat:

- de bestaande situatie van functie en bebouwing wordt vastgelegd en beschermd;
- nieuwe (bouw)ontwikkelingen niet worden meegenomen;
- burgers en bedrijven voldoende rechtszekerheid wordt geboden;
- bestaande bedrijven niet compleet 'op slot gezet' worden maar nog zodanige reële uitbreidingsmogelijkheden krijgen dat men de komende planperiode bedrijfseconomisch adequaat ter plaatse kan blijven functioneren.

Met het actualiseren van verouderde bestemmingsplannen moet een juiste balans gezocht worden tussen het nieuwe planologisch-juridische regime waarin de meest actuele beleidsmatige, ruimtelijke- en milieu-hygiënische inzichten en ambities vervat zijn en de bescherming van bestaande functies en bebouwing, die doorgaans hun basis vinden in de oude bestemmingsregels.

Het onderhavige bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend van aard. Een van de belangrijkste uitgangspunten hierbij is dat de bestaande situatie van functie en bebouwing wordt vastgelegd en beschermd. Dit betekent echter niet dat alle geldende bouw- en gebruiksvoorschriften 1 op 1 (kunnen) worden overgenomen.

- a. De opmerking van reclamant is juist. Op de planverbeelding is voor het plandeel Kranenmortel enkel de aanduiding milieucategorie 4 opgenomen en geen nadere specificatie in 4.1. of 4.2. bedrijven. Deze specifieke aanduidingen zullen alsnog worden opgenomen.
- b. Op de planverbeelding ontbreekt de aanduiding detailhandel/ pdv / autohandel terwijl er wel sprake is van een garagebedrijf / auto handel. Deze specifieke aanduiding zal alsnog worden opgenomen.
- c. In de planvoorschriften (artikel 4.2.1. onder b.) is inderdaad bepaald dat er geen uitbreiding en of nieuwbouw ten behoeve van detailhandel en/of perifere detailhandel is toegestaan. Deze regeling behoeft enige nuancering. Op basis van de Detailhandelsvisie (raad 6 juli 2010) en de Ontwikkelvisie Bedrijventerreinen (raad 27 oktober 2009) dienen detailhandelsvestigingen op bedrijventerreinen zich in één van de volgende branches te bevinden:
  1. Detailhandel in auto's
  2. Detailhandel in boten
  3. detailhandel in caravans en tenten
  4. detailhandel in grove bouwmaterialen
  5. detailhandel in keukens, badkamers en sanitair
  6. Bouwmarkten
  7. Detailhandel in woninginrichting waar onder meubelen.Daarbij is verder aangegeven dat voor de aanwezige bedrijventerreinen de volgende uitgangspunten gelden:
  - Rijt West: autohandel en bouw en woninginrichting gerelateerde handel;
  - Rijt Oost: autohandel en bouw en woninginrichting gerelateerde handel;
  - Binderen-Zuid I: Auto en landbouwwerktuigen en machines;
  - Leemskuilen: Autogerelateerde activiteiten (zoals beschreven in de ontwikkelingsvisie bedrijventerreinen.
  - in overgangsgebieden tussen bedrijventerrein en woonwijken in daartoe ontwikkelde gebieden.

De uitbreiding en/of nieuwvestiging van detailhandel / perifere detailhandel met andere dan de genoemde branches ondermijnen de verzorgingsfunctie van het centrum. Vanuit deze visie is de bepaling, waar reclamant op doelt, in de planregels opgenomen. De uitbreiding van perifere detailhandelsactiviteiten die vallen binnen de in het bestemmingsplan toegelaten branches kan onder nadere voorwaarden wel worden toegestaan mits een dergelijke uitbreiding vanwege de natuurlijke groei noodzakelijk is. De planregels zullen op dit onderdeel worden aangepast.

- d. De opmerking van reclamant is juist. De planregels zullen worden aangepast zodat bij dit bedrijf 2 bedrijfswoningen mogelijk zijn / blijven.

#### **Aanpassing**

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De planverbeelding en de planregels zullen worden aangepast.

<b>Nr. 8</b>	<b>Reclamant</b>
--------------	------------------



Parkmanagement Peelland	
<b>Ontvankelijkheid</b>	
Deze zienswijze is gedateerd op 24 januari 2013 (ontvangen op 25 januari 2013) en is derhalve tijdig ingediend. Er is derhalve voldaan aan de voorwaarden om ontvangen te worden in deze procedure.	
<b>Samenvatting</b>	
<p>a. Reclamant ziet graag dat het huisvesten van arbeidsmigranten in de toekomst niet wordt toegestaan en dat de gemeente Deurne handhavend optreedt tegen de bestaande vestiging van arbeidsmigranten in bedrijfswoningen.</p> <p>b. Het pand aan de Florijn 7/7a is in gebruik als woning, hoewel het gebouw geen woonbestemming heeft. Reclamant verzoekt om een zodanige juridische verankering in het bestemmingsplan dat dit gebruik in de toekomst niet kan worden omgezet in een woonfunctie, bijvoorbeeld door het opnemen van de aanduiding 'bedrijfswoning'.</p> <p>c. Reclamant heeft een voorkeur voor een vrij liggend fietspad in de groenstrook langs het spoor zodat confrontaties met kruisend vrachtverkeer zo veel mogelijk worden vermeden. Reclamant is daarom verbaasd dat op de Energiestraat op korte termijn fietsstroken worden aangelegd. Op deze stroken mag dan niet meer worden geparkeerd. Bedrijven worden hierdoor benadeeld, met name de bedrijven aan het doodlopende stuk van de Dr. Huub van Doorneweg.</p> <p>d. Reclamant ziet graag een direct behoud van eerder gebruikte afstanden van gebouwen tot de zijdelingse perceelgrenzen in plaats van de nu opgenomen afwijkingsbevoegdheid.</p>	
<b>Reactie op zienswijzen</b>	
<p>a. <i>De afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten zoals deze nu in de regels is opgenomen, is conform het door de gemeenteraad vastgestelde beleidskader. Deze regeling wordt gehandhaafd. De bestaande huisvesting van arbeidsmigranten valt, indien niet vergund/toegestaan, onder het gebruikelijke handhavingsbeleid van de gemeente Deurne.</i></p> <p>b. <i>Het bedrijf (alsmede de bewoning) op het perceel Florijn 7/7a is inmiddels beëindigd, er is derhalve geen sprake meer van bewoning.</i></p> <p>c. <i>Opgemerkt kan worden dat er op de H.v. Doorneweg inmiddels rode fietsstroken zijn aangebracht. Het ontwerpbestemmingsplan biedt wel de mogelijkheden om in de groenstrook ten noorden van deze weg een vrij liggend fietspad aan te leggen. Op de Energiestraat worden deze fietsstroken in de 2<sup>e</sup> helft van 2013 ook aangebracht. Overigens geldt binnen dit bestemmingsplan als uitgangspunt dat bedrijven parkeren op eigen (bedrijfs)terrein.</i></p> <p>d. <i>De gemeente houdt vast aan de ingezette lijn van vereenvoudiging en actualisering van de (bouw)regels. De afwijkingsbevoegdheid wordt dan ook gehandhaafd in de regels.</i></p>	
<b>Aanpassing</b>	
Deze zienswijze wordt ongegrond geacht en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.	
<b>Nr. 9</b>	<b>Reclamant</b>
. Piet Mondriaanstraat 18 en Händelstraat 44 te Deurne	
<b>Ontvankelijkheid</b>	
Deze zienswijze is gedateerd op 24 januari 2013 (ontvangen op 24 januari 2013) en is derhalve tijdig ingediend. Er is derhalve voldaan aan de voorwaarden om ontvangen te worden in deze procedure.	
<b>Samenvatting</b>	
<p>Reclamant is van mening dat de gemeente Deurne onvoldoende blijk heeft gegeven van een deugdelijke belangenafweging in het ontwerpbestemmingsplan om de volgende redenen:</p> <p>a. Reclamant is van mening dat op zijn perceel op grond van artikel 4.1 en de bijlagen 2 en 3 bij de regels, detailhandel en perifere detailhandel is toegestaan. Reclamant hecht er veel belang aan te weten wat de gebruiksmogelijkheden op zijn perceel zijn.</p> <p>b. In artikel 4.2.1 lid 2 wordt geregeld dat uitbreiding ten behoeve van detailhandel of perifere detailhandel niet is toegestaan. Deze regel belemmert de groei van het bedrijventerrein volgens reclamant en hij verzoekt dan ook om een zodanige aanpassing dat in de toekomst uitbreiding gerealiseerd kan worden.</p>	
<b>Reactie op zienswijzen</b>	
<p><i>Algemeen</i></p> <p><i>Het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Deurne, Zuid en West" heeft primair tot doel het actualiseren van de diverse planologisch-juridische regimes voor dit plangebied, zodat voldaan wordt aan de eis uit artikel 3.1 lid 2 Wet ruimtelijke ordening (Wro). De geldende bestemmingsplannen voor deze bedrijventerreinen zijn</i></p>	

veelal verouderd. Dit planologisch-juridische regime moest derhalve hoognodig geactualiseerd worden aan de huidige milieuhygiënische eisen en ruimtelijke inzichten en – kwaliteiten.

Om deze reden heeft het College van Burgemeester & Wethouders van Deurne dan ook besloten om, In het kader van het actualiseringsprogramma voor de bestemmingsplannen - over te gaan tot het vaststellen van een geactualiseerd planologisch-juridisch regime in de vorm van een conserverend bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan wordt het gebruik van de grond en de wijze van bouwen in het onderhavige gebied vastgelegd voor de komende 10 jaar.

Hierbij worden ondermeer als belangrijke randvoorwaarden gehanteerd dat:

- de bestaande situatie van functie en bebouwing wordt vastgelegd en beschermd;
- nieuwe (bouw)ontwikkelingen niet worden meegenomen;
- burgers en bedrijven voldoende rechtszekerheid wordt geboden;
- bestaande bedrijven niet compleet 'op slot gezet' worden maar nog zodanige reële uitbreidingsmogelijkheden krijgen dat men de komende planperiode bedrijfseconomisch adequaat ter plaatse kan blijven functioneren.

Met het actualiseren van verouderde bestemmingsplannen moet een juiste balans gezocht worden tussen het nieuwe planologisch-juridische regime waarin de meest actuele beleidsmatige, ruimtelijke- en milieuhygiënische inzichten en ambities vervat zijn en de bescherming van bestaande functies en bebouwing, die doorgaans hun basis vinden in de oude bestemmingsregels.

Het onderhavige bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend van aard. Een van de belangrijkste uitgangspunten hierbij is dat de bestaande situatie van functie en bebouwing wordt vastgelegd en beschermd. Dit betekent echter niet dat alle geldende bouw- en gebruiksvoorschriften 1 op 1 (kunnen) worden overgenomen.

- a. De opmerking van reclamant is juist . Op de planverbeelding is voor het plandeel Kranenmortel enkel de aanduiding milieucategorie 4 opgenomen en geen nadere specificatie in 4.1. of 4.2. bedrijven. Deze specifieke aanduidingen zullen alsnog worden opgenomen.
- b. In de planvoorschriften (artikel 4.2.1. onder b. ) is inderdaad bepaald dat er geen uitbreiding en of nieuwbouw ten behoeve van detailhandel en/of perifere detailhandel is toegestaan. Deze regeling behoeft enige nuancering. Op basis van de Detailhandelsvisie (raad 6 juli 2010) en de Ontwikkelvisie Bedrijventerreinen ( raad 27 oktober 2009) dienen detailhandelsvestigingen op bedrijventerreinen zich in één van de volgende branches te bevinden:
  1. Detailhandel in auto's
  2. Detailhandel in boten
  3. detailhandel in caravans en tenten
  4. detailhandel in grove bouwmaterialen
  5. detailhandel in keukens, badkamers en sanitair
  6. Bouwmarkten
  7. Detailhandel in woninginrichting waar onder meubelen.Daarbij is verder aangegeven dat voor de aanwezige bedrijventerreinen de volgende uitgangspunten gelden:
  - Rijt West: autohandel en bouw en woninginrichting gerelateerde handel;
  - Rijt Oost: autohandel en bouw en woninginrichting gerelateerde handel;
  - Binderen-Zuid I: Auto en landbouwwerktuigen en machines;
  - Leemskuilen: Autogerelateerde activiteiten (zoals beschreven in de ontwikkelingsvisie bedrijventerreinen.
  - in overgangsgebieden tussen bedrijventerrein en woonwijken in daartoe ontwikkelde gebieden.

De uitbreiding en/ of nieuwvestiging van detailhandel / perifere detailhandel met andere dan de genoemde branches ondermijnen de verzorgingsfunctie van het centrum. Vanuit deze visie is de bepaling, waar reclamant op doelt, in de planregels opgenomen. De uitbreiding van perifere detailhandelsactiviteiten die vallen binnen de binnen het bestemmingsplan toegelaten branches kan onder nadere voorwaarden wel worden toegestaan mits een dergelijke uitbreiding vanwege de natuurlijke groei noodzakelijk is. De planregels zullen op dit onderdeel worden aangepast.

#### **Aanpassing**

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De planverbeelding en de planregels zullen worden aangepast.

<b>Nr. 10</b>	<b>Reclamant</b>
---------------	------------------

, Energiestraat 1 te Deurne	
<b>Ontvankelijkheid</b>	
Deze zienswijze is gedateerd op 25 januari 2013 (ontvangen op 25 januari 2013) en is derhalve tijdig ingediend. Er is derhalve voldaan aan de voorwaarden om ontvangen te worden in deze procedure.	
<b>Samenvatting</b>	
a.	Reclamant is van mening dat de ruimtelijke onderbouwning ten behoeve van AMES niet geheel juist is verwerkt in het bestemmingsplan. Hierdoor zijn de belangen van reclamant onvoldoende meegewogen in de besluitvorming.
b.	De gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport – buitensport' zouden volledig voor parkeervoorzieningen gebruikt moeten mogen worden.
c.	Reclamant wil dat een bestaande inrit wordt ingetekend op de plankaart.
<b>Reactie op zienswijzen</b>	
<p><i>Algemeen</i></p> <p><i>Het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Deurne, Zuid en West" heeft primair tot doel het actualiseren van de diverse planologisch-juridische regimes voor dit plangebied, zodat voldaan wordt aan de eis uit artikel 3.1 lid 2 Wet ruimtelijke ordening (Wro). De geldende bestemmingsplannen voor deze bedrijventerreinen zijn veelal verouderd. Dit planologisch-juridische regime moest derhalve hoognodig geactualiseerd worden aan de huidige milieuhygiënische eisen en ruimtelijke inzichten en – kwaliteiten.</i></p> <p><i>Om deze reden heeft het College van Burgemeester &amp; Wethouders van Deurne dan ook besloten om, in het kader van het actualiseringsprogramma voor de bestemmingsplannen - over te gaan tot het vaststellen van een geactualiseerd planologisch-juridisch regime in de vorm van een conserverend bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan wordt het gebruik van de grond en de wijze van bouwen in het onderhavige gebied vastgelegd voor de komende 10 jaar.</i></p> <p><i>Hierbij worden ondermeer als belangrijke randvoorwaarden gehanteerd dat:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ <i>de bestaande situatie van functie en bebouwing wordt vastgelegd en beschermd;</i></li> <li>■ <i>nieuwe (bouw)ontwikkelingen niet worden meegenomen;</i></li> <li>■ <i>burgers en bedrijven voldoende rechtszekerheid wordt geboden;</i></li> <li>■ <i>bestaande bedrijven niet compleet 'op slot gezet' worden maar nog zodanige reële uitbreidingsmogelijkheden krijgen dat men de komende planperiode bedrijfseconomisch adequaat ter plaatse kan blijven functioneren.</i></li> </ul> <p><i>Met het actualiseren van verouderde bestemmingsplannen moet een juiste balans gezocht worden tussen het nieuwe planologisch-juridische regime waarin de meest actuele beleidsmatige, ruimtelijke- en milieuhygiënische inzichten en ambities vervat zijn en de bescherming van bestaande functies en bebouwing, die doorgaans hun basis vinden in de oude bestemmingsregels.</i></p> <p><i>Het onderhavige bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend van aard. Een van de belangrijkste uitgangspunten hierbij is dat de bestaande situatie van functie en bebouwing wordt vastgelegd en beschermd. Dit betekent echter niet dat alle geldende bouw- en gebruiksvoorschriften 1 op 1 (kunnen) worden overgenomen.</i></p> <p>a. <i>Nieuwe ontwikkelingen worden in het – voor het overige conserverend – bestemmingsplan alleen meegenomen indien daarvoor reeds rechtsgeldige vergunningen gelden. In dit specifieke geval is de opgestelde ruimtelijke onderbouwning opgenomen in het (ontwerp)bestemmingsplan, met inachtneming van de hierboven verklaarde belangen- en beleidsafwegingen. Opgemerkt kan worden dat de namens reclamant ingediende ruimtelijke onderbouwning d.d. 27 oktober 2011 is gebruikt voor de opstelling van het ontwerpbestemmingsplan. Naar onze mening is alle informatie uit deze onderbouwning op de juiste wijze verwerkt in dit ontwerpplan.</i></p> <p>b. <i>Op basis van de vrijstellingsprocedure die is gevolgd en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwning zijn ter plaatse van die aanduiding "buitensport" 2 tennisbanen gelegen. Het parkeren – onder meer ten behoeve van deze sportfunctie – is in de betreffende ruimtelijke onderbouwning nader uitgewerkt. Op basis van die onderbouwning is er sprake van voldoende parkeerplaatsen bij dit sport- en recreatiecentrum. Er is dan ook geen noodzaak voor een verdere uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen. Aan dit verzoek wordt niet tegemoet gekomen.</i></p> <p>c. <i>In de ruimtelijke onderbouwning is wat betreft de ontsluiting van de 60 extra parkeerplaatsen uitgegaan van een ontsluiting via de bestaande (hoofd) ontsluiting. Inmiddels is ter plaatse een nieuwe inrit gerealiseerd in afwijking van deze ruimtelijke onderbouwning. Deze inrit is echter</i></p>	

<i>gerealiseerd binnen de bestemming "Verkeer" en binnen deze bestemming ook toegestaan. Ook volgens het geldende bestemmingsplan is de aanleg van deze inrit niet strijdig. Deze inrit kan – als bestaande situatie – op de planverbeelding worden aangegeven.</i>	
<b>Aanpassing</b>	
De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De planverbeelding zal worden aangepast.	
<b>Nr. 11</b>	<b>Reclamant</b>
, Leembaan 10 te Deurne	
<b>Ontvankelijkheid</b>	
Deze zienswijze is gedateerd op 25 januari 2013 (ontvangen op 25 januari 2013) en is derhalve tijdig ingediend. Er is derhalve voldaan aan de voorwaarden om ontvangen te worden in deze procedure.	
<b>Samenvatting</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Reclamant verzoekt om een aanvulling van de categorie omschrijving in Bijlage 3 van de regels.</li> <li>b. Verzocht wordt om aanpassing van de toegestane milieucategorie bedrijvigheid op het perceel Leembaan 5.</li> </ul>	
<b>Reactie op zienswijzen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>a. <i>De verkoop van de door reclamant benoemde producten vindt op dit moment reeds plaats . Derhalve ontmoet het geen bezwaren deze producten toe te voegen aan de betreffende lijst.</i></li> <li>b. <i>De opmerking van reclamant is juist . Het is uit planologische oogpunt geen probleem om ter plaatse van een bestaande detailhandels- en/of perifere detailhandelsvestiging tevens bedrijfsactiviteiten plaats vinden in de ter plaatse toegestane milieucategorieën. De planregels zullen op dit onderdeel worden aangepast c.q. aangevuld.</i></li> </ul>	
<b>Aanpassing</b>	
De zienswijze is gegrond. De planregels zullen worden aangepast.	
<b>Nr. 12</b>	<b>Reclamant</b>
, Energiestraat 4a te Deurne	
<b>Ontvankelijkheid</b>	
Deze zienswijze is gedateerd op 25 januari 2013 (ontvangen op 27 januari 2013) en is derhalve tijdig ingediend. Er is derhalve voldaan aan de voorwaarden om ontvangen te worden in deze procedure.	
<b>Samenvatting</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Er worden 8 opmerkingen gemaakt met betrekking tot de kaart "bestaande toestand".</li> <li>b. Aanvullend op die opmerkingen, worden er 3 opmerkingen gemaakt ten aanzien van de planverbeelding in relatie tot het nieuwe plan.</li> <li>c. Er worden een zestal opmerkingen gemaakt ten aanzien van de planregels.</li> <li>d. Reclamant verzoekt om het expliciet uitsluiten van vergisting/mestbewerking.</li> <li>e. Ten aanzien van de bestemming Sport op het perceel aan de Energiestraat 1 gaat de zienswijze met name in op de parkeervoorzieningen en de uitoefening van de diverse bedrijfsactiviteiten alsmede evenementen.</li> </ul>	
<b>Reactie op zienswijzen</b>	
<p><i>Ad. a.</i></p> <p><i>Met betrekking tot de opmerkingen ten aanzien van de kaart "Bestaande situatie" behorende bij de planregels wordt het volgende gesteld:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. <i>Het huisnummer van de bedrijfswoning Energiestraat 4a wordt aangegeven.</i></li> <li>b. <i>De bedrijfswoning Energiestraat 4a wordt in zijn geheel aangegeven.</i></li> <li>c. <i>De carport is wel op de planverbeelding opgenomen met een specifieke aanduiding.</i></li> <li>d. <i>Op de kadastrale ondergronden van deze kaart wordt niet alle bestaande bebouwing opgenomen.</i></li> <li>e. <i>De bestaande bedrijfswoning Energiestraat 4 zal worden aangegeven.</i></li> </ul>	

- f. *Aangezien de vergunde nieuwe bedrijfswoning op de hoek Energiestraat – Geijzerstraat nog niet gerealiseerd is kan deze ook nog niet worden opgenomen.*
- g. *Het betreffende perceel zal alsnog worden aangeduid als bedrijf/ bedrijventerrein.*
- h. *Het perceel ten zuiden van de Energiestraat 19 en 21 zal worden aangeduid als ‘agrarisch gebruik’.*

*Ad. b.*

*Met betrekking tot de opmerkingen ten aanzien van de planverbeelding wordt het volgende gesteld:*

- i. *Het bouwvlak voor de vergunde bedrijfswoning op de hoek Energiestraat – Geijzerstraat zal worden aangepast.*
- j. *De bouwvlakken voor de bedrijfswoningen Energiestraat 4 en 4a worden verruimd.*
- k. *Voor een aantal bestaande garage- en autohandelsbedrijven ontbreekt de aanduiding detailhandel/ pdv / autohandel terwijl er wel sprake is van een garagebedrijf / auto handel. Deze specifieke aanduiding zal alsnog worden opgenomen .*

*Ad. c.*

*Met betrekking tot de opmerkingen ten aanzien van de planregels wordt het volgende gesteld:*

- l. *Deze opmerking heeft betrekking op artikel 4.2.2. ( afstand tot de voorste perceelgrens). Deze regeling zal worden aangepast zodat bij herbouw rekening wordt gehouden met de bestaande situatie.*
- m. *Deze opmerking heeft betrekking op artikel 4.2.3. ( kapconstructie voor de bedrijfswoning). Deze regeling zal worden aangepast zodat ook een bedrijfswoning met een plat dak mogelijk is.*
- n. *Deze opmerking heeft betrekking op artikel 4.2.4. ( regeling bijgebouwen bij bedrijfswoningen). Deze regeling zal worden verduidelijkt.*
- o. *Artikel 4.2.7. ( regeling bestaande afwijkingen ) zal worden afgestemd op 2 andere bepalingen in de regels.*
- p. *Artikel 4.5.a. omvat een voorschrift met betrekking tot het gebruik van gronden . Met name is geregeld dat de opslag van goederen voor de voorgevelrooilijn niet is toegestaan. Op dit moment zijn er bestaande gebruikssituaties die afwijken van deze regels. Voor deze gebruikssituaties is het overgangsrecht van toepassing.*
- q. *Het schema met de mogelijkheden voor functieverandering in artikel 4.6.3. zal worden aangepast (toevoeging functie ‘sport’).*

*Ad. d.*

*Het voorliggende bestemmingsplan maakt binnen de bestemming “Bedrijf” een groot aantal bedrijven mogelijk. Deze bedrijven dienen dan wel voor te komen in de bij het plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Een mestverwerkingsbedrijf betreft volgens deze Staat een bedrijf in milieucategorie 5.1. Een mestvergistingsbedrijf betreft volgens de genoemde Staat een bedrijf in milieucategorie 3.2. Bedrijven in deze laatste milieucategorie zijn in beginsel binnen alle plandelen toegestaan. Bedrijven in milieucategorie 5.1. zijn binnen dit bestemmingsplan enkel toegestaan binnen het plandeel Kranenmortel in het gebied dat*

*begrensd wordt door de Energiestraat, Amperestraat, Voltstraat en de Indumastraat. Binnen dit gebied is reeds sprake van een aantal bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 5.1. Uit planologische overwegingen bestaan er geen redenen om de vestiging van de door reclamant bedoelde bedrijven binnen dit plangebied uit te sluiten. Deze zienswijze is overigens enerzijds planologisch van aard en anderzijds van milieutechnische aard. De beoordeling van de milieutechnische aspecten zal plaatsvinden binnen een procedure die gevolgd dient te worden in het kader van een eventuele concrete aanvraag om milieuvergunning voor een dergelijke bedrijfsvestiging.*

Ad. e.

*De opmerkingen ten aanzien van de bestemming "Sport" hebben betrekking op:*

- 1. de aanwezige en aan te leggen (aangelegde) parkeervoorzieningen bij dit sport- en recreatiecentrum;*
- 2. de omzetting van alle 5 de buitentennisbanen naar parkeerplaatsen;*
- 3. de realisering van een nieuwe inrit ten behoeve deze parkeerplaatsen;*
- 4. de uitoefening van een aantal activiteiten in het sport- en recreatiecentrum, met name waar het betreft het houden van bepaalde evenementen.*

*Met betrekking tot deze opmerkingen kan het volgende worden gesteld:*

- 1. Bij de oorspronkelijke tennishal waren 36 parkeerplaatsen aanwezig. In het kader van de procedure tot aanpassing en realisering van een sport- en recreatiecentrum is er op 27 oktober 2011 een (actuele) ruimtelijke onderbouwing door de exploitant voorgelegd. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt uitgegaan van in totaal 96 parkeerplaatsen. Het aantal parkeerplaatsen dat benodigd is voor de door de exploitant aangegeven activiteiten bedraagt 90 (Parkeernota 2009). In de betreffende ruimtelijke onderbouwing is overigens aangegeven dat ter plaatse van de 3 tennisbanen een mogelijk gebruik als multifunctionele sporthal kan plaats vinden. Bepaalde (sport)activiteiten vinden bovendien met name plaats gedurende de week en andere activiteiten vinden daarentegen vooral plaats in het weekend. Er wordt derhalve voldaan aan de normen voor parkeervoorzieningen.*
- 2. Een omzetting van alle buitentennisbanen naar parkeerplaatsen is op basis van de ruimtelijke onderbouwing en het ontwerpbestemmingsplan niet mogelijk / toegestaan. Indien deze parkeerplaatsen toch gerealiseerd zijn zal hier via een handhavingstraject op worden gereageerd.*
- 3. Zie de reactie onder 10.c.*
  - Ten aanzien van de binnen het sport- en recreatiecentrum toegestane activiteiten kan worden opgemerkt dat de volgende activiteiten zijn toegestaan binnen het ontwerpplan:*
    - een multifunctionele sporthal, een pool- en snookercentrum, een praktijk voor fysiotherapie, een fitness- en een squashruimte, ondergeschikte horeca en detailhandel ten dienste van het sport- en recreatiecentrum en buitensport.*

*Bokslessen, zumba-lessen e.d. zijn vormen van sport/ fitness. Overige activiteiten zoals evenementen zijn en worden niet toegestaan. Aan het verzoek van reclamant om evenementen nadrukkelijk uit te sluiten kan wel worden tegemoet gekomen.*

#### **Aanpassing**

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De kaart 'bestaande toestand', de planverbeelding en de planregels zullen worden aangepast.

<b>Nr. 13</b>	<b>Reclamant</b>
, Voltstraat ongenummerd tussen Voltstraat 16 en Indumastraat 2 te Deurne	
<b>Ontvankelijkheid</b>	
Deze zienswijze is gedateerd op 25 januari 2013 (ontvangen op 28 januari 2013) en is derhalve tijdig ingediend. Er is derhalve voldaan aan de voorwaarden om ontvangen te worden in deze procedure.	
<b>Samenvatting</b>	
a.	Het minimale bebouwingspercentage van een bouwperceel wat is opgenomen in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan, benadeelt reclamant omdat een dergelijke regeling niet in het vigerende plan is opgenomen.
b.	Verzoek om aanpassing van de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, conform het vigerende bestemmingsplan.
c.	Ondanks de bewering dat het een conserverend bestemmingsplan betreft, vinden er toch wijzigingen plaats.
d.	Er ontstaat volgens reclamant planschade.
<b>Reactie op zienswijzen</b>	
a.	<i>In het voorliggende bestemmingsplan is vastgelegd dat het bebouwingspercentage van een bouwperceel minimaal 50% bedraagt. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken voor het bebouwen van een bouwperceel met een bebouwingspercentage van ten minste 40%. Deze bepaling is mede in het plan opgenomen vanuit een zorgvuldig ruimtegebruik binnen de bedrijventerreinen. In de praktijk zijn er echter - met name in het plandeel Kranenmortel – bedrijven gelegen die vanwege de aard van de bedrijfsactiviteiten het bouwperceel in hoofdzaak benutten voor de stalling van vrachtwagens en/of de opslag van goederen. Het opnemen van een minimum bebouwingspercentage in dit plan kan verder een belemmering betekenen voor (nieuwe) bedrijven die zich in dit plangebied – bijvoorbeeld in het kader van de herstructurering van het terrein Kranenmortel – vestigen maar een perceel in verschillende fasen willen ontwikkelen. In verband hiermede kunnen de voorwaarden van de afwijkingsregeling worden aangevuld waarbij wel wordt voorgesteld om in deze regeling geen minimale bebouwingspercentage op te nemen om op die manier maatwerk te kunnen leveren.</i>
b.	<i>De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag volgens de planvoorschriften ten hoogste 3 meter bedragen. Deze hoogte kan belemmerend werken. Uit planologische overwegingen bestaan er geen bezwaren om deze hoogte tot 6 meter aan te passen.</i>
c.	<i>Het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen Deurne, Zuid en West” heeft primair tot doel het actualiseren van de diverse planologisch-juridische regimes voor dit plangebied, zodat voldaan wordt aan de eis uit artikel 3.1 lid 2 Wet ruimtelijke ordening (Wro). De geldende bestemmingsplannen voor deze bedrijventerreinen zijn veelal verouderd. Dit planologisch-juridische regime moest derhalve hoognodig geactualiseerd worden aan de huidige milieuhygiënische eisen en ruimtelijke inzichten en – kwaliteiten. Om deze reden heeft het College van Burgemeester &amp; Wethouders van Deurne dan ook besloten om, in het kader van het actualiseringsprogramma voor de bestemmingsplannen - over te gaan tot het vaststellen van een geactualiseerd planologisch-juridisch regime in de vorm van een hoofdzakelijk conserverend bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan wordt het gebruik van de grond en de wijze van bouwen in het onderhavige gebied vastgelegd voor de komende 10 jaar.</i>
	<i>Hierbij worden ondermeer als belangrijke randvoorwaarden gehanteerd dat:</i>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <i>de bestaande situatie van functie en bebouwing wordt vastgelegd en beschermd;</i></li> <li>■ <i>nieuwe (bouw)ontwikkelingen niet worden meegenomen;</i></li> <li>■ <i>burgers en bedrijven voldoende rechtszekerheid wordt geboden;</i></li> <li>■ <i>bestaande bedrijven niet compleet ‘op slot gezet’ worden maar nog zodanige reële uitbreidingsmogelijkheden krijgen dat men de komende planperiode bedrijfseconomisch adequaat ter plaatse kan blijven functioneren.</i></li> </ul>
	<i>Met het actualiseren van verouderde bestemmingsplannen moet een juiste balans gezocht worden tussen het nieuwe planologisch-juridische regime waarin de meest actuele beleidsmatige, ruimtelijke- en milieu-hygiënische inzichten en ambities vervat zijn en de bescherming van bestaande functies en bebouwing, die doorgaans hun basis vinden in de oude bestemmingsregels. Het onderhavige bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend van aard. Een van de belangrijkste uitgangspunten hierbij is dat de bestaande situatie van functie en</i>

<p><i>bebouwing wordt vastgelegd en beschermd. Dit betekent echter niet dat alle geldende bouw- en gebruiksvoorschriften 1 op 1 (kunnen) worden overgenomen.</i></p>	
<p>d. <i>Reclamant heeft de mogelijkheid om – indien er naar zijn mening sprake is van planschade – een verzoek in te dienen.</i></p>	
<p><b>Aanpassing</b></p>	
<p>De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De planregels en de plantoelichting zullen worden aangepast.</p>	
<p><b>Nr. 14</b>   <b>Reclamant</b></p>	
<p>, Piet Mondriaanstraat 5 te Deurne</p>	
<p><b>Ontvankelijkheid</b></p>	
<p>Deze zienswijze is gedateerd op 26 januari 2013 (ontvangen op 28 januari 2013) en is derhalve tijdig ingediend. Er is derhalve voldaan aan de voorwaarden om ontvangen te worden in deze procedure.</p>	
<p><b>Samenvatting</b></p>	
<p>a. Verzoek om een hondentrimsalon mogelijk te maken.</p>	
<p>b. Verzoek om aanpassing van de afwijkingsbevoegdheid naar perifere detailhandel.</p>	
<p><b>Reactie op zienswijzen</b></p>	
<p>a. <i>Ter plaatse is sprake van een bestaande hondentrimsalon. Aan het verzoek kan derhalve worden tegemoet gekomen.</i></p>	
<p>b. <i>De opmerking van reclamant is juist dat beide regelingen ( de afwijkingsregeling perifere detailhandel en de tabel 'functieverandering') nader op elkaar afgestemd moeten worden.</i></p>	
<p><b>Aanpassing</b></p>	
<p>De zienswijze is gegrond. De planverbeelding en de planregels zullen worden aangepast.</p>	
<p><b>Nr. 15</b>   <b>Reclamant</b></p>	
<p>, Grote Bottel 7a en 8a te Deurne</p>	
<p><b>Ontvankelijkheid</b></p>	
<p>Deze zienswijze is gedateerd op 24 januari 2013 (ontvangen op 28 januari 2013) en is derhalve tijdig ingediend. Er is derhalve voldaan aan de voorwaarden om ontvangen te worden in deze procedure.</p>	
<p><b>Samenvatting</b></p>	
<p>a. Verzoek om categorie 4.2 bedrijvigheid toe te staan op het perceel Grote Bottel 7a.</p>	
<p>b. Herhaald verzoek om toestemming voor de bouw van een bedrijfswoning.</p>	
<p>c. De regeling ten aanzien van perifere detailhandel is beperkend.</p>	
<p><b>Reactie op zienswijzen</b></p>	
<p>a. <i>Ter plaatse van het bedrijf van reclamant zijn maximaal bedrijven toegestaan in milieucategorie 3.2. Het bestaande houtverwerkingsbedrijf betreft een bedrijf in milieucategorie 3.2. Reclamant vraagt om bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken tot en met milieucategorie 4.2. Ten noorden van de Grote Bottel - tegenover het bedrijf van reclamant – is sprake van een klein woongebiedje. Alhoewel dit gebied kan worden aangemerkt als een zogenaamd 'gemengd' gebied met menging van functies dient de vestiging van bedrijven tot milieucategorie 4.2. te worden uitgesloten . Op basis van de richtafstanden in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering stuit de vestiging van dit soort bedrijven op problemen. Wel kan worden ingestemd met het opnemen van een afwijkingsmogelijkheid om bij dit bedrijf specifieke bedrijfsactiviteiten toe te (kunnen) staan die vallen onder milieucategorie 4.1. en enkel betrekking hebben op houtconservering.</i></p>	
<p>b. <i>Aan dit bedrijf is in 1997 medewerking toegezegd om de bouw van een nieuwe bedrijfswoning via een bestemmingsplanherziening mogelijk te maken. Hieraan was de voorwaarde gekoppeld dat de op dat moment aanwezige milieucirkels geen belemmering meer mochten vormen. Inmiddels zijn – door de beëindiging van een agrarisch bedrijf op de locatie Industrierweg 12a – deze belemmeringen opgeheven zodat de betreffende toezegging kan worden ingevuld. Dit houdt in dat de bouw van een bedrijfswoning alsnog mogelijk kan worden gemaakt. Aangezien er echter nog geen sprake is van een concreet bouwplan, de benodigde onderzoeken nog niet zijn uitgevoerd en er nog geen planschadeovereenkomst is gesloten kan deze bedrijfswoning slechts mogelijk worden gemaakt middels een afwijkingsbevoegdheid.</i></p>	
<p>c. <i>Reclamant merkt op dat ter plaatse alleen productiegebonden detailhandel is toegestaan. Hij verzoekt verder om ter plaatse ook detailhandel toe te staan die niet gerelateerd is aan de huidige detailhandelsactiviteiten . Ten aanzien van de opmerking dat er enkel productiegebonden</i></p>	



<i>detailhandel zou zijn toegestaan wordt opgemerkt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – houthandel' op basis van de planregels tevens een detailhandelsbedrijf in hout, houtmaterialen en houten goederen is toegestaan. Dit houdt in dat de detailhandelsactiviteiten op deze locatie niet beperkt zijn tot productiegebonden detailhandel.</i>	
<b>Aanpassing</b>	
De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De planverbeelding, de planregels en de plantoelichting zullen worden aangepast.	
<b>Nr. 16</b>	<b>Reclamant</b>
, Korhoender 9 te Deurne	
<b>Ontvankelijkheid</b>	
Deze zienswijze is gedateerd op 27 januari 2013 (ontvangen op 27 januari 2013) en is derhalve tijdig ingediend. Er is derhalve voldaan aan de voorwaarden om ontvangen te worden in deze procedure.	
<b>Samenvatting</b>	
a.	Verzoek om de regeling die mestvergisting/mestverwerking toe staat uit het bestemmingsplan te halen.
<b>Reactie op zienswijzen</b>	
a.	<i>Het voorliggende bestemmingsplan maakt binnen de bestemming "Bedrijf" een groot aantal bedrijven mogelijk. Deze bedrijven dienen dan wel voor te komen in de bij het plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Een mestverwerkingsbedrijf betreft volgens deze Staat een bedrijf in milieucategorie 5.1. Een mestvergistingsbedrijf betreft volgens de genoemde Staat een bedrijf in milieucategorie 3.2. Bedrijven in deze laatste milieucategorie zijn in beginsel binnen alle plandelen toegestaan. Bedrijven in milieucategorie 5.1. zijn binnen dit bestemmingsplan enkel toegestaan binnen het plandeel Kranenmortel in het gebied dat begrensd wordt door de Energiestraat, Amperestraat, Voltstraat en de Indumastraat. Binnen dit gebied is reeds sprake van een aantal bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 5.1. Uit planologische overwegingen bestaan er geen redenen om de vestiging van de door reclamant bedoelde bedrijven binnen dit plangebied uit te sluiten. Deze zienswijze is overigens enerzijds planologisch van aard en anderzijds van milieutechnische aard. De beoordeling van de milieutechnische aspecten zal plaatsvinden binnen een procedure die gevolgd dient te worden in het kader van een eventuele concrete aanvraag om milieuvergunning voor een dergelijke bedrijfsvestiging.</i>
<b>Aanpassing</b>	
De zienswijze wordt ongegrond geacht en geeft geen aanleiding tot planaanpassingen.	
<b>Nr. 17</b>	<b>Reclamant</b>
, Liesselseweg 214 te Deurne	
<b>Ontvankelijkheid</b>	
Deze zienswijze is gedateerd op 28 januari 2013 (ontvangen op 28 januari 2013) en is derhalve tijdig ingediend. Er is derhalve voldaan aan de voorwaarden om ontvangen te worden in deze procedure.	
<b>Samenvatting</b>	
a.	Verzoek om het toestaan categorie 4.1 bedrijvigheid op het perceel Energiestraat 12.
b.	Verzoek om het toestaan van de bouw van een bedrijfswoning.
c.	Verzoek om aanpassing van de planbegrenzing ter plaatse van de percelen 3222 en 3223.
<b>Reactie op zienswijzen</b>	
a.	<i>Deze mogelijkheid is reeds opgenomen op de planverbeelding en in de planregels van het bestemmingsplan.</i>
b.	<i>Op basis van het provinciaal en gemeentelijk beleid wordt er in beginsel geen medewerking meer verleend aan de bouw van nieuwe bedrijfswoningen op bedrijventerreinen. Bedrijfswoningen zijn weliswaar in enkele gevallen een wenselijke ontwikkeling maar kunnen op andere plekken juist ook belemmerend werken voor de (doorontwikkeling van de) bedrijvigheid. Bedrijfswoningen op een bedrijventerrein hebben verder tot gevolg dat op een bepaalde afstand van deze woningen geen bedrijvigheid mag plaatsvinden. Binnen het plandeel Kranenmortel worden deels bedrijven toegestaan tot milieucategorie 4.2. en deels zelfs milieucategorie 5.1.</i>
c.	<i>Reclamant verzoekt in zijn zienswijze om de percelen E nr. 's 3222 en 3223 (gelegen ten zuiden van de Energiestraat) binnen de begrenzing van dit bestemmingsplan op te nemen omdat</i>

reclamant die gronden in de toekomst wil gaan exploiteren ten behoeve van zijn ijzer- en metaalhandel. Tijdens de Hoorcommissie ruimtelijke plannen heeft reclamant nog opgemerkt dat over een verplaatsing van het bedrijf vanuit de Liesselseweg 214 naar dit gebied - genaamd Kranenmortel-Zuid – met de gemeente onderhandelingen zijn gevoerd. Volgens reclamant was er overeenstemming tussen partijen en lag er zelfs een overeenkomst die niet meer bekrachtigd is. Ten aanzien van een eventuele invulling van de gronden in het gebied Kranenmortel-Zuid wordt het volgende gesteld. In 2010 heeft de gemeente in dit gebied bepaalde gronden verworven met het oog op de voorgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein Kranenmortel. In het kader van de vaststelling van de Begroting 2011 heeft de raad echter besloten de verdere verwervingen in dit gebied stop te zetten en de plannen voor een verdere inrichting van dit gebied stop te zetten. In het kader van het Regionale Overleg zijn er inmiddels met de Provincie en de regio nadere afspraken gemaakt over de verdere planning van bedrijventerreinen. Ook in dat kader is een eventuele ontwikkeling van dit gebied als bedrijventerrein niet meer voorzien voor 2020. Uit planologische overwegingen is het op dit moment ook niet wenselijk om binnen de onderhavige gronden te komen tot een solitaire bedrijfsvestiging door het bedrijf van reclamant. Voorgesteld wordt om aan het verzoek om de betreffende gronden in dit bestemmingsplan mee te nemen niet tegemoet te komen. Ten aanzien van de opmerking van reclamant tijdens de Hoorcommissie kan nog worden gesteld dat er in 2009 inderdaad diverse malen overleg is gevoerd. Begin 2010 is een concept-overeenkomst door de gemeente toegezonden aan de adviseur van reclamant. Maar bij brief van 15 maart 2010 heeft deze adviseur bericht dat reclamant zich met het voorstel van de gemeente, neergelegd in een concept-overeenkomst, niet kan verenigen. Aangezien er bij de toezending van het voorstel / concept-overeenkomst door de gemeente in de richting van de adviseur van reclamant nadrukkelijk is aangegeven dat er geen verdere onderhandelingsruimte in dat voorstel zit, zijn de onderhandelingen om te komen tot een bedrijfsverplaatsing beëindigd. Overigens is het perceel E nr. 3223 en een klein gedeelte van het perceel E nr. 3222 wel al abusievelijk in het ontwerpplan opgenomen. Dit zal zodanig worden aangepast dat die percelen buiten de planbegrenzing vallen.

#### **Aanpassing**

Deze zienswijze wordt ongegrond geacht en geeft geen aanleiding tot planaanpassingen. De planbegrenzing (ten zuiden van de Energiestraat) voor wat betreft de percelen E nr. 3222 (gedeeltelijk) en E nr. 3223 zal wel worden aangepast. Deze percelen worden in de tweede herziening van het bestemmingsplan Buitengebied geregeld / opgenomen.

<b>Nr. 18</b>	<b>Reclamant</b>
---------------	------------------

, Leembaan 31 te Deurne

#### **Ontvankelijkheid**

De zienswijze is door reclamant op 28 maart 2013 gedateerd en op 2 april 2013 bij de gemeente ingekomen. De termijn van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan eindigde op zondag 27 januari 2013. Een zienswijze had vóór 29 januari 2013 ingediend moeten zijn. De zienswijze is derhalve ingekomen ruim buiten de daarvoor gestelde termijn. Reclamant heeft in zijn zienswijze onvoldoende redenen aangevoerd voor de overschrijding van de gestelde termijn.

Reclamant dient derhalve niet-ontvankelijk te worden verklaard. Dit neemt niet weg dat er ambtshalve toch op de inhoud van de zienswijze kan worden ingegaan.

#### **Samenvatting**

- Verzoek om de mogelijkheid voor de bouw van een bedrijfswoning op de locatie Paul Gabriëlstraat 12a bij het aanwezige bedrijf / bedrijfsruimte in het plan op te nemen.
- Verzoek om de mogelijkheid voor de bouw van een bedrijfswoning op de locatie Leembaan 31 bij de aanwezige bedrijfsruimte in het plan op te nemen.

#### **Reactie op zienswijzen**

##### *Algemeen*

*Op basis van het provinciaal en gemeentelijk beleid wordt er in beginsel geen medewerking meer verleend aan de bouw van nieuwe bedrijfswoningen op bedrijventerreinen. Bedrijfswoningen zijn weliswaar in enkele gevallen een wenselijke ontwikkeling maar kunnen op andere plekken juist ook belemmerend werken voor de (doorontwikkeling van de) bedrijvigheid. Bedrijfswoningen op een bedrijventerrein hebben verder tot gevolg dat op een bepaalde afstand van deze woningen geen bedrijvigheid mag plaatsvinden. Binnen het plandeel*

*Kranenmortel worden deels bedrijven toegestaan tot milieucategorie 4.2. en deels zelfs milieucategorie 5.1.*

- a. De locatie Paul Gabriëlstraat 12a is gelegen binnen het plandeel Leembaan. Op basis van het nu geldende bestemmingsplan is de bouw van bedrijfswoningen in dit gebied steeds mogelijk geweest. Op 3 juli 1990 heeft de gemeente een vergunning verleend voor het oprichten van een woning en een bedrijfshal op het perceel Paul Gabriëlstraat 12a te Deurne. De betreffende bedrijfshal is in oktober 2008 gerealiseerd. De bouwvergunning voor deze woning is in januari 2011 ingetrokken. Op basis van de door reclamant in zijn zienswijze genoemde argumenten van persoonlijke aard kan de bouw van een bedrijfswoning op deze locatie alsnog mogelijk worden gemaakt. Aangezien er echter nog geen sprake is van een concreet bouwplan, de benodigde onderzoeken nog niet zijn uitgevoerd en er nog geen planschadeovereenkomst is gesloten kan deze bedrijfswoning slechts mogelijk worden gemaakt middels een afwijkingsbevoegdheid.*
- b. De locatie Leembaan 31 is gelegen binnen het plandeel Leembaan. Op basis van het nu geldende bestemmingsplan is de bouw van bedrijfswoningen in dit gebied steeds mogelijk geweest. Reclamant heeft voor deze locatie echter nimmer concrete plannen ingediend voor de bouw van een bedrijfswoning. Gelet op het algemene beleid wordt voorgesteld dit verzoek af te wijzen.*

**Aanpassing**

Reclamant in zijn zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren. De zienswijze geeft wel aanleiding voor een ambtshalve aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan voor wat betreft de locatie Paul Gabriëlstraat 12a.