

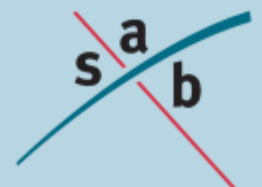
Bestemmingsplan

Centrum Deurne

Gemeente Deurne

**Nota inspraak, vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro en
ambtshalve aanpassingen**

Datum: 22 november 2012
Projectnummer: 100932
ID: NL.IMRO.0762.BP201016-A001



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Anonimiseringsplicht	3
1.3	Opbouw van deze notitie	3
2	Algemene beleidsaspecten	4
2.1	Woningbouw	4
2.2	Horeca	5
2.3	Vertaling detailhandelsvisie	8
3	Inspraakreacties	13
4	Vooroverlegreacties	35
5	Ambtshalve aanpassingen	36

Bijlage 1:

NAW-gegevens (alleen bij analoge versie)

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Centrum Deurne' heeft van 14 mei tot 25 juni 2012 voor de inspraak ter inzage gelegen. Tevens zijn de plannen aan een aantal (overheids-)instanties voorgelegd in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro. Op 14 mei 2012 is een algemene inspraakavond gehouden in het gemeentehuis te Deurne en op 21 mei 2012 is een avond gehouden, specifiek voor de ondernemers in het centrum. Op 29 mei 2012 is het voorontwerp bestemmingsplan gepresenteerd aan de raadscommissie.

1.2 Anonimiseringsplicht

In deze nota zijn in het kader van de "anonimiseringsverplichting" de NAW-gegevens (Naam, Adres en Woonplaats) van de indieners van de inspraakreacties weggelaten. Deze anonimiseringsverplichting vloeit voort uit de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp), waarin is bepaald dat dergelijke NAW-gegevens niet elektronisch beschikbaar mogen komen. In de nota zijn bij de reacties daarom vervangen door een nummer.

Alleen bij de "papieren" (analoge) versie van de Nota -en dus niet bij de digitaal raadpleegbare versie- is in een afzonderlijk overzicht (bijlage 1) aangegeven welke NAW-gegevens bij welk nummer horen.

1.3 Opbouw van deze notitie

Voorafgaand aan de individuele beoordeling van de binnengekomen reacties en de ambtshalve aanpassingen, wordt in hoofdstuk 2 allereerst in algemene zin ingegaan op enkele belangrijke onderwerpen die spelen bij het bestemmingsplan.

De ingediende inspraak- en vooroverlegreacties hebben geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 zijn de reacties samengevat en beoordeeld. Ook is aangegeven wanneer de reacties hebben geleid tot aanpassing van het plan.

Ook is het voorontwerpbestemmingsplan 'Centrum Deurne' in het kader van het wettelijke vooroverleg conform artikel 3.1.1. Bro toegezonden aan diverse vooroverlegreacties. Een bespreking van de reacties van de vooroverlegpartners en een beoordeling hiervan is opgenomen in hoofdstuk 4.

In hoofdstuk 5 wordt hierna ingegaan op de ambtshalve aanpassingen die doorgevoerd worden in het voorontwerp-bestemmingsplan.

2 Algemene beleidsaspecten

In de ingediende reacties komt een aantal aspecten vaker terug. Deze hebben betrekking op potentiële woningbouwlocaties, differentiëring in categorieën horeca en de afbakening van het concentratiegebied voor horeca, alsmede de ruimtelijke vertaling van de gemeentelijke detailhandelsvisie naar het bestemmingsplan. Dit is reden om deze onderwerpen eerst in algemene zin te belichten om vervolgens in het volgende hoofdstuk in te gaan op alle individueel ingediende reacties.

Ingegaan wordt op de volgende onderwerpen:

1. woningbouwlocaties in relatie tot het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;
2. differentiëring in categorieën horeca en de afbakening van het concentratiegebied voor horeca;
3. de ruimtelijke vertaling van de gemeentelijke detailhandelsvisie naar het bestemmingsplan.

2.1 Woningbouw

Woningbouwlocaties in relatie tot het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid

De behoefte aan de toevoeging van woningen neemt op termijn af als gevolg van demografische ontwikkelingen. Daarnaast zijn er ruim voldoende potentiële woningbouwlocaties binnen het bestaand stedelijk gebied beschikbaar. Een kwalitatieve, toekomstgerichte afweging van locaties is dan ook noodzakelijk en verdedigbaar. De vraag is waar toevoeging van woningen / versterking van structuren / verstening nog wel gewenst is en waar niet.

De insteek van de gemeente is positief als het gaat om behoud van een monumentaal pand of een versterking van de stedenbouwkundige structuur. De insteek is negatief als de locatie in de basis onvoldoende kwaliteit heeft als woonlocatie.

Een toevoeging van appartementen wordt niet uitgesloten, maar grondgebonden woningen hebben de voorkeur gelet op de gewenste woondifferentiatie in het centrum. Op dit moment is circa 20% van de woningen in het centrum grondgebonden, voor heel Deurne is dat bijna 90%. Het accent voor nieuwbouw moet derhalve komen te liggen op grondgebonden woningen.

Omgang met woningbouwinitiatieven in dit bestemmingsplan

Conserverende regeling

In dit bestemmingsplan is de nieuwbouw van woningen niet rechtstreeks toegestaan, behoudens enkele bekende woningbouwplannen die rechtstreeks zijn opgenomen in het bestemmingsplan, zoals de locatie Zandbosweg en Europastraat. Het betreft hier concrete bouwplannen die deels reeds vergund zijn en/of de procedureverlening doorlopen. De reden hiervoor is dat dit bestemmingsplan een beheergericht karakter heeft. In de regeling is binnen de verschillende bestemmingen daarom vastgelegd dat alleen de bestaande woningen toegestaan zijn. Een uitzondering vormt de bestemming 'Detailhandel'. Hier is het toegestaan bij beëindiging van de bestaande winkel, deze om te vormen tot een woning. Er is maximaal 1 nieuwe woning per beëindigde detailhandelsvestiging toegestaan.

Omgang met initiatieven

Wat betreft nieuwe bouwiniciatieven binnen het plangebied, stelt de gemeente zich op het standpunt dat deze alleen rechtstreeks worden opgenomen in het bestemmingsplan, als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. Er dient in voldoende mate duidelijk te zijn wat de plannen behelzen.
2. De plannen moeten passen binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering c.q. het gemeentelijke woningbouwbeleid.
3. Er moet redelijkerwijs kunnen worden gegarandeerd dat de ontwikkeling binnen de looptijd van het bestemmingsplan (10 jaar) zal plaatsvinden.
4. De uitvoerbaarheid moet voldoende zijn aangetoond. In dit kader blijkt dat in ieder geval vooraf zou moeten worden gekeken naar de aspecten geluid (wegverkeerslawaaï), bodem en ecologie (Flora en Fauna wet).
5. De financieel-economische uitvoerbaarheid dient voldoende te zijn aangetoond (anterieure overeenkomst, en overeenkomst planschade).

In het geval niet kan worden voldaan aan één of meer van deze voorwaarden, dan wordt het initiatief niet opgenomen in dit bestemmingsplan. In dat geval kan te zijner tijd, als wel aan alle voorwaarden is voldaan middels een separate procedure het initiatief mogelijk worden gemaakt.

2.2 Horeca

Differentiëring in categorieën horeca en de afbakening van het concentratiegebied voor horeca

Differentiëring

Uit de inspraakreacties en uit de reactie van Afdeling Deurne van Horeca Nederland is gebleken dat er een differentiëring gewenst is in de categorieën horeca die binnen de verschillende gebieden en bestemmingen zijn toegestaan. De bestemmingen zijn als gevolg van deze wens nog eens kritisch bekeken en de regeling is aangepast.

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Uit de indeling moet duidelijker naar voren komen wat de zwaarte is van de horeca;
- Bij de indeling moet duidelijk blijken wat de regeling wordt voor verblijfsrecreatie als vorm van horeca.

Uitgaand van deze uitgangspunten is gekozen voor de volgende indeling:

Horeca

een bedrijf, dat in zijn algemeenheid is gericht op het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of op het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het verstrekken van nachtverblijf als hoofdzaak.

Hierin wordt het volgende onderscheid gemaakt:

1. Daghoreca

Horecabedrijven met geen of beperkte invloed op de woon- en leefomgeving, waaronder:

winkelondersteunende horecabedrijven, die als regel dezelfde openingstijden hebben als winkels en zich richten op het winkelend publiek, zoals croissanteries, ijssalons, tearooms en daarmee gelijk te stellen bedrijven.

2. Avondhoreca

Horecabedrijven met geen of beperkte invloed op de woon- en leefomgeving, waaronder: restaurants, bedrijven die zich in hoofdzaak richten op het ter plaatse nuttigen van ter plaatse bereide etenswaren en voor gebruik ter plaatse verstrekken van alcoholische dranken, avondcafés, waarvan de sluitingstijd in de regel voor middernacht ligt.

3. Nachthoreca

Horecabedrijven die zich in hoofdzaak richten op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of gelegenheid bieden voor dansen en waarvan de sluitingstijd na middernacht ligt. Hierin wordt de volgende verdeling gemaakt: Het betreft cafés en bars, partycentra dansings, discotheken en daarmee gelijk te stellen bedrijven.

4. Verblijfshoreca:

horecabedrijven die zich in hoofdzaak richten op het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is, zoals hotels en pensions.

Regeling

De voornoemde indeling in horecacategorieën wordt verbonden aan de volgende regeling:

1. Horecaconcentratiegebied 1

De ruimste mogelijkheden worden geboden in het horeca-concentratiegebied 1. Hier zijn alle horeca-categorieën toegestaan, met uitzondering van nachthoreca (categorie 3), met dien verstande dat nachthoreca uitsluitend toegestaan is waar deze reeds aanwezig is. Deze locaties worden op de verbeelding aangeduid. Daarnaast wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om binnen het horecaconcentratiegebied 1 nieuwe nachthoreca mogelijk te maken.

2. Horecaconcentratiegebied 2

Binnen het horeca-concentratiegebied 2 wordt ook ruimte gebonden voor de ontwikkeling van de horeca. Nachthoreca is hier echter helemaal niet toegestaan. Er is geen sprake van reeds bestaande nachthoreca in het horecaconcentratiegebied 2. Ook is er dus geen afwijkingsbevoegdheid.

3. Aanduiding 'horeca'

De bestaande horecabedrijven buiten de horecaconcentratiegebieden, maar binnen het centrumgebied of de aanloopstraten zijn binnen de van toepassing zijnde bestemming 'Centrum' of 'Gemengd' gelegd en voorzien van de aanduiding 'daghoreca', 'avondhoreca' of 'nachthoreca'.

4. Bestemming 'Horeca'

De bestaande horecabedrijven buiten het horecaconcentratiegebied en buiten het centrumgebied of de aanloopstraten (dus buiten de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' zijn binnen deze bestemming gelegd. Hier is alle horeca toegestaan met uitzondering van nachthoreca (categorie 3).

5. Centrumgebied

Binnen het centrumgebied (de bestemming 'Centrum') is uitsluitend daghoreca

toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van een specifieke aanduiding (zie punt 3) ruimere mogelijkheden zijn.

6. Ondergeschikte horeca

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is ondergeschikte horeca toegestaan.

Hiernaast is het nog zaak in te gaan op de vraag of horeca toegestaan is op de verdieping(en) van gebouwen. Hierin is de volgende regeling opgezet:

1. Rechtstreeks toegestaan

In het horecaconcentratiegebied 1 en 2 alsmede in de bestemming 'Horeca', is horeca op de verdieping rechtstreeks toegestaan.

2. Niet toegestaan

In alle andere gevallen is horeca op de verdieping niet toegestaan

Afbakening

In het voorontwerp bestemmingsplan is een 'concentratiegebied horeca' opgenomen. Uitgangspunt is om avond- en nachthoreca in de gebieden met de aanduiding 'concentratiegebied horeca' te concentreren. Binnen dit gebied is nieuwvestiging van horeca rechtstreeks mogelijk, ook al is dat op grond van de vigerende bestemming in de regel niet mogelijk.

Het 'concentratiegebied horeca' lag oorspronkelijk rond de Markt, de Raadhuisstraat en het Martinetplein. In de inspraak is gereageerd op de begrenzing. Dit is aanleiding geweest om de begrenzing te heroverwegen.

Het gevolg is dat de enerzijds de begrenzing is aangepast en anderzijds dat het horecaconcentratiegebied is gesplitst in twee subcategorieën 1 en 2. Hiervoor is reeds uitgelegd wat het inhoudelijke verschil is tussen de beide subcategorieën. De geografische afbakening van de concentratiegebieden is als volgt:

1. Concentratiegebied 1: Noordelijke en westelijke pleinwand Markt.

Wat betreft de afbakening kan het volgende worden gesteld:

- Bij de panden Markt 6-8 is de bouwgrens veranderd en het achterste gedeelte buiten het gewijzigde bouwvlak (het perceel grenzend aan de Visser) buiten het concentratiegebied gelaten.
- De aanduiding is verwijderd aan de Raadhuisstraat. Bij nadere beschouwing moet worden geconcludeerd dat de Raadhuisstraat zich niet echt leent om nieuwvestiging van horeca na te streven. Het reeds gevestigde Griekse restaurant krijgt een aanduiding 'horeca'.
- De aanduiding 'concentratiegebied horeca' is verwijderd van het pand Markt 10-10a. Reden is dat de weg Visser/Molenstraat een barrière vormt tussen de oostelijk van die lijn gelegen panden en de Markt. Er is geen sprake van een eenheid en toevoeging van nieuwe horeca in het pand Markt 10-10a is vanuit ruimtelijk oogpunt niet wenselijk.

2. Concentratiegebied 2: Zuidelijke pleinwand Markt en Martinetplein.

Wat betreft de afbakening kan het volgende worden gesteld:

- Van de zuidelijke pleinwand van de Markt zijn de panden Markt 2 en Markt 12-14 opgenomen in het concentratiegebied 2.
- Aan het Martinetplein is aan de panden van de slager en de opticien (72 en 74), de Schoenenreus (4) en de Spijkerhoek (2) de aanduiding 'concentratiegebied horeca' toegevoegd. Daarmee hebben alle panden die een directe relatie hebben met het plein een gelijke regeling gekregen.

De geografische afbakening is aangegeven in onderstaand kaartbeeld, waarop de concentratiegebieden zijn geprojecteerd op de plankaart van het voorontwerp-bestemmingsplan.



Kaartbeeld horecaconcentratiegebieden

2.3 Vertaling detailhandelsvisie

De ruimtelijke vertaling van de gemeentelijke detailhandelsvisie naar het bestemmingsplan

De detailhandelsvisie is vastgesteld door de gemeenteraad van Deurne op 6 juli 2010. Aanleiding tot de detailhandelsvisie was de voltooiing van de plannen in de Wolfsberg en de herziening van het bestemmingsplan Centrum Deurne. Met de ontwikkeling van het plan Wolfsberg en de daarmee samenhangende verschuivingen binnen het centrum zijn passantenstromen gewijzigd. Deze ontwikkeling heeft zijn weerslag op de invulling van verschillende deelgebieden.

Hoofdconclusie is dat de detailhandelsstructuur van het centrum van Deurne nu nogal langgerekt is. Er moet worden gestreefd naar een compacter winkelcentrum met een aantrekkelijk (recreatief) verblijfsklimaat. Voorkomen moet worden dat er gaten in de winkelstructuur ontstaan. Om tot een compacte winkelstructuur te komen is een kernwinkelgebied aangewezen. De Stationsstraat tot aan de Lage Kerk, via de Schuifelenberg, Wever, Wolfsberg en via de Molenstraat naar de Markt dienen daartoe versterkt te worden. Ook in de Raadhuisstraat is tweezijdige bewinkeling gewenst, omdat dit een belangrijke verbinding is tussen de Wolfsberg en de Markt. In dit gebied liggen nog uitbreidingsmogelijkheden. Daarbuiten, zoals in wijken, en aanloopstraten wordt

alleen uitbreiding toegestaan als dit nodig is vanwege natuurlijke groei of om de wijk-functie in stand te houden.

Het bovenstaande is geen nieuw beleid, maar vastgelegd in de detailhandelsvisie die in 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld. Wat in de visie nog niet is vastgelegd, is hoe de ruimtelijke vertaling in het bestemmingsplan vormgegeven moet worden. De uitgangspunten van de vertaling zijn opgenomen in de "Notitie Ruimtelijke vertaling Detailhandelsvisie in Bestemmingsplan Centrum Deurne" (SAB, 14 september 2011, kenmerk: 100932).

Hoofdpunt van het beleid is een concentratie van detailhandel in het kernwinkelgebied. Dit wordt bereikt door een geleding van het plangebied in drie gebieden. In de detailhandelsvisie is aangegeven hoe het kernwinkelgebied is afgebakend. In het kernwinkelgebied is de meeste dynamiek mogelijk. Hiernaast worden aanloopstraten onderscheiden, waarbinnen de dynamiek die dit bestemmingsplan toestaat beperkter is. Ten slotte zijn er de resterende gebieden, waar de mogelijkheden voor dynamiek het kleinst zijn.

Hieronder worden alle gebieden toegelicht. Daarbij zijn de mogelijkheden en belemmeringen per functie aangegeven.

Kernwinkelgebied

Afbakening

Het kernwinkelgebied wordt in het bestemmingsplan afgebakend zoals dat ook in de vastgestelde detailhandelsvisie is gedaan. De volgende straten behoren tot het kernwinkelgebied:

- Stationsstraat tussen Lage Kerk en de Markt;
- Schuifelenberg;
- De Wever;
- Markt;
- Raadhuisstraat;
- Molenstraat tussen de Markt en De Wever;
- Wolfsberg.

Algemeen

Het kernwinkelgebied wordt gekenmerkt door een concentratie van centrumvoorzieningen, met name detailhandel en op bepaalde locaties horeca. Daarnaast zijn diverse andere functies toegestaan. Vanwege de diversiteit aan functies zal voor het kernwinkelgebied één bestemming Centrum opgenomen worden. Hierna zal worden ingegaan op de verschillende functies binnen het kernwinkelgebied.

Detailhandel

Detailhandel is wellicht de belangrijkste functie in het kernwinkelgebied. Deze functie is bij recht toegestaan binnen het kernwinkelgebied en beperkt tot de begane grond. Een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen om detailhandel tevens op de verdiepingen toe te staan.

Horeca

Zowel in de nota "Deurne, centrum van de Peel" (2007) als in het "Meerjarenprogramma vrije tijd en toerisme 2009-2015" is aangegeven dat het de ambitie van de gemeente is om recreatie en toerisme te laten groeien en dat de horeca groeit. Dit beleidsuitgangspunt betekent dat in het bestemmingsplan mogelijkheden geboden worden voor uitbreiding van de horeca.

De mogelijkheden zijn in het kernwinkelgebied het ruimst. Horeca in de vorm van daghoreca (broodjes, lunchrooms, e.d.) is bij recht toegestaan op de begane grond omdat deze functie ondersteunend is ten opzichte van (de detailhandelsfunctie van) het gebied. Zwaardere vormen van horeca zijn bij recht toegestaan in de horecaconcentratiegebieden en op de locaties van de bestaande horeca. Deze gebieden en percelen zijn middels een aanduiding op de verbeelding aangegeven. Een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen om horeca tevens op de verdiepingen toe te staan.

Dienstverlening

Uitbreiding van de bestaande dienstverlening is niet wenselijk binnen het kernwinkelgebied. Bestaande dienstverlening wordt vastgelegd middels een aanduiding en is eveneens uitsluitend toegestaan op de begane grond. Een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen om dienstverlening tevens op de verdiepingen toe te staan.

Maatschappelijke voorzieningen

Uitbreiding van de bestaande maatschappelijke voorzieningen is niet wenselijk binnen het kernwinkelgebied. De bestaande maatschappelijke voorzieningen zijn vastgelegd middels een specifieke bestemming 'Maatschappelijk'.

Wonen

Binnen het kernwinkelgebied is wonen toegestaan in de bestaande woningen en uitsluitend op de verdieping.

Overige functies, kantoren, bedrijven, cultuur en ontspanning

Overige functies zijn binnen het kernwinkelgebied niet wenselijk.

De aanloopstraten

Afbakening

Wat betreft de indeling in aanloopstraten is vastgehouden aan de indeling die in de gemeentelijke detailhandelsvisie is aangegeven. De volgende aanloopstraten zijn als zodanig, binnen de bestemming 'Gemengd', in het bestemmingsplan bestemd:

- het gedeelte van de Molenstraat tussen de Lindenlaan en De Wever;
- het gedeelte van de Kerkstraat tussen de Markt en de Molenlaan.

Algemeen

Voor de aanloopstraten geldt dat meer variatie in bestemmingen is toegestaan. Vanwege de diversiteit aan functies is voor de aanloopstraten een bestemming Gemengd opgenomen. Hierna zal worden ingegaan op de verschillende functies binnen de aanloopstraten.

Detailhandel

Voor detailhandel geldt dat deze vooral in het kernwinkelgebied zal worden gesitueerd. In de aanloopstraten is de bestaande detailhandel aangeduid en beperkt tot de

begane grond. Een afwijkingsbevoegdheid kan worden opgenomen om detailhandel tevens op de verdiepingen toe te staan.

Horeca

Voor horeca in de aanloopstraten geldt in beginsel een vergelijkbaar regime als voor detailhandel. De bestaande (type) horeca vestigingen zijn aangeduid op de verbeelding. Deze regeling geldt alleen niet voor het horecaconcentratiegebied voor zover deze valt binnen de aanloopstraten. Op die gronden zal horeca bij recht worden toegestaan, nieuwvestiging is ook mogelijk. Dit gebied is middels een aanduiding aangegeven. Horeca blijft beperkt tot de begane grond. Een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen om horeca tevens op de verdiepingen toe te staan.

Dienstverlening

Dienstverlening is een passende functie binnen de aanloopstraten. Deze functie is bij recht worden toegestaan op de begane grond. Een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen om dienstverlening tevens op de verdiepingen toe te staan.

Maatschappelijke voorzieningen

Evenals dienstverlening zijn maatschappelijke voorzieningen passend binnen de aanloopstraten. Deze functie is bij recht toegestaan op de begane grond. Een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen om maatschappelijke voorzieningen tevens op de verdiepingen toe te staan.

Wonen

Binnen de aanloopstraten is wonen toegestaan op de verdieping. Voor zover er op de begane grond wordt gewoond, is dit door middel van een aanduiding worden opgenomen op de verbeelding. Bed & breakfast is na afwijking mogelijk ook toegestaan op de verdieping als onderdeel van het wonen. Nieuwe woningen op de begane grond kunnen door middel van een afwijkingsbevoegdheid kunnen worden gerealiseerd.

Overige functies, kantoren, bedrijven, cultuur en ontspanning

Deze functies zijn in beginsel niet gewenst.

Overige gebieden

Afbakening / Algemeen

Voor de overige straten en gebieden zijn de daar voorkomende functies specifiek bestemd.

Detailhandel

Op grond van de detailhandelsvisie is het in principe wenselijk om de bestaande detailhandel buiten het kernwinkelgebied en de aanloopstraten af te bouwen. De bestaande detailhandelsbedrijven binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak zijn daarom in de overige gebieden specifiek bestemd. Ter plaatse zijn detailhandelsbedrijven toegestaan en is ook eventueel hervestiging van een nieuw detailhandelsbedrijf toegestaan. Ook is het toegestaan ter plaatse van een beëindigd detailhandelsbedrijf een woning te vestigen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande moet de conclusie getrokken worden dat het nieuwe bestemmingsplan voor het centrum van Deurne geen nieuwe beleidslijn inzet. Het bestaande beleid zoals vastgelegd in de detailhandelsvisie heeft een ruimtelijke vertaling gekregen die recht doet aan de uitgangspunten van de detailhandelsvisie.

3 Inspraakreacties

Hieronder zijn alle ingekomen inspraakreacties beoordeeld. Steeds is eerst de essentie van de reactie samengevat. Als de reactie uiteen valt in een aantal onderwerpen, dan zijn deze onderwerpen genummerd (in a, b, c, etc). Daarna is iedere reactie beoordeeld, 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.

Inspreker 1

Reactie:

In het vigerende bestemmingsplan op de locatie Molenstraat 13-15 (kavels 1139 en 1140) is de mogelijkheid opgenomen om via een wijzigingsbevoegdheid appartementen te kunnen realiseren. Verzocht wordt in het nieuwe bestemmingsplan deze mogelijkheid over te nemen, aangezien de inspreker nog steeds interesse heeft de locatie te ontwikkelen met appartementen.

Beoordeling:

De locatie Molenstraat 13-15 is gelegen binnen de bestemming 'Centrum' met de aanduiding 'horeca'. Hierbinnen zijn alleen bestaande woningen op de verdieping toegestaan. Het achterste deel van de genoemde percelen is gelegen binnen de bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied'. Deze percelen maken deel uit van het ingesloten parkeerterrein achter de Molenstraat en de Kerkstraat.

Uit de bijgevoegde tekeningen blijkt dat het de bedoeling is dat de appartementen worden gerealiseerd aansluitend aan het ingesloten parkeerterrein. Toevoeging van woningen op een dergelijk 'binnenterrein' is ongewenst. De locatie heeft voor woningbouw onvoldoende kwaliteit en leidt niet tot versterking van het centrum als geheel. Hiernaast wordt met de plannen de ruimte voor het parkeren op het genoemde binnenterrein verkleind, waarmee de mogelijke parkeercapaciteit afneemt.

Om voornoemde redenen niet wenselijk om de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan in het nieuwe bestemmingsplan terug te laten komen.

Voor het overige wordt verwezen naar de algemene beleidsuitgangspunten inzake wonen in paragraaf 2.1. ("Woningbouwlocaties in relatie tot het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid").

Aanpassing van het plan:

Niet van toepassing.

Inspreker 2

Reactie:

De reactie heeft betrekking op het pand Molenstraat 1. In verband met mogelijke verhuur of verkoop van het pand wordt verzocht dat in het nieuwe bestemmingsplan de functies horeca, dienstverlening, detailhandel en wonen mogelijk worden gemaakt.

Beoordeling:

Het pand Molenstraat 1 heeft in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Centrum'. Deze bestemming is met name bedoeld voor detailhandel en daghoreca. Deze

beide functies zijn dus toegestaan. Voor de functies die niet (geheel) toegestaan zijn, kan de volgende argumentatie worden gegeven:

- Horeca: Wat betreft horeca is alleen daghoreca mogelijk (winkelondersteunende horeca). wordt bedoeld. Op het pand ligt geen aanduiding 'concentratiegebied horeca'. Dat wil zeggen dat andere vormen van horeca dan winkelondersteunende horeca niet is toegestaan. Het toestaan van andere vormen van horeca is ook niet wenselijk. Zie voor de motivering de algemene beleidsaspecten in paragraaf 2.2. van deze nota ("Differentiëring in categorieën horeca en de afbakening van het concentratiegebied voor horeca").
- Woningen: Bestaande woningen op de verdieping worden gerespecteerd, maar nieuwe woningen zijn niet bij recht toegestaan, met uitzondering van enkele specifieke locaties waar de toevoeging van een woning op de verdieping middels een aanduiding op de verbeelding is toegestaan. In het centrumgebied is het in algemene zin niet gewenst nieuwe woningen toegestaan. Zie hiervoor ook het algemene woningbouwbeleid zoals besproken in paragraaf 2.1.
- Dienstverlening is een functie die niet gewenst is in het kernwinkelgebied, het gebied met de bestemming 'Centrum'. Deze functie past in de aanloopstraten, de gebieden met de bestemming 'Gemengd'. Bestaande locaties met dienstverlening worden wel gerespecteerd. Deze hebben een specifieke aanduiding gekregen. Aangezien op onderhavige locatie geen aanduiding is gelegen, is dienstverlening dus hier niet mogelijk.
Voor het overige wordt verwezen naar de algemene beleidsaspecten in paragraaf 2.3. van deze nota ("De ruimtelijke vertaling van de gemeentelijke detailhandelsvisie naar het bestemmingsplan").

Concluderend kan worden gesteld dat de gemeente geen aanleiding ziet de gebruiksmogelijkheden verder te vergroten.

Aanpassing van het plan:

Niet van toepassing.

Inspreker 3

Reactie:

- a. Aangegeven wordt dat de ondergrond bij het nieuwe Italiaans restaurant aan de Markt 6b niet juist is: niet alle bebouwing valt binnen het bouwvlak. Verzocht wordt dit aan te passen.
- b. Verzocht wordt medewerking te geven aan een wooninvulling aan de Visser, op het perceel K1619.

Beoordeling:

- a. Uitgangspunt is dat alle aanwezige bebouwing van het pand Markt 6b binnen het bouwvlak op de verbeelding valt. Een deel van de bebouwing die is gerealiseerd bij de oprichting van het restaurant ligt ten onrechte niet binnen het bouwvlak. Het bestemmingsplan wordt aangepast, zodat alle bestaande bebouwing binnen het bouwvlak valt.
- b. De toevoeging van grondgebonden woningen op het perceel aan de Visser is in principe gewenst, mits ook milieutechnisch uitvoerbaar. Grondgebonden woningen in het centrum verbreden de diversiteit in het aanbod en invulling van deze locatie betekent een versterking van de structuur en woonfunctie van de Visser. De realisatie van de woningen moet uiterlijk 31-12-2018 gereed zijn, gelet op de

geprognosticeerde behoeftecijfers voor woningbouw in Deurne. Latere plannen worden beoordeeld op basis van de op dat moment bekende situatie en prognoses.

Wat betreft het gemeentelijke standpunt inzake wonen wordt verwezen naar de algemene beleidsaspecten in paragraaf 2.1. van deze nota ("Woningbouwlocaties in relatie tot het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid").

Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan Centrum Deurne is het niet wenselijk om de realisatie van de woningbouwlocatie in dit bestemmingsplan juridisch mogelijk te maken. Om de locatie te kunnen ontwikkelen dient een separate planologische procedure te worden gevolgd, waarbij een goede ruimtelijke onderbouwing en het aantonen van de haalbaarheid van de ontwikkeling zijn vereist.

Aanpassing van het plan:

- Het bouwvlak op het perceel Markt 6B wordt aangepast, zodat alle aanwezige bebouwing binnen het bouwvlak valt. Dit is aangepast op basis van de recentste ondergronden die onder de verbeelding zijn gelegd.

Inspreker 4

Reactie:

- a. Aangegeven wordt dat het detailhandelsbeleid goed is vertaald naar het bestemmingplan. De verschillende bestemmingen sluiten goed aan bij de nuances van het beleid.
- b. Parkeervoorzieningen moeten mogelijk zijn binnen de bestemmingen 'Bedrijf', 'Centrum' en 'Gemengd'.
- c. De aanduiding 'karakteristiek' ontbreekt in de legenda, verzocht wordt dit te herstellen.
- d. Gevraagd wordt waarom in de artikelen 4, 5 en 7 horeca wel zou mogen bestaan uit discotheken, gokhallen, nachtclubs en seksinrichtingen, maar in artikel 9 niet. Ook gezien de begripsbepaling 1.38 is er sprake van een onlogische situatie.
- e. Er wordt aangegeven dat de bestaande horeca bezwaar heeft tegen het feit dat de gemeente aan ieder leegstaand pand een horecabestemming (daghoreca) wil toekennen.

Beoordeling:

- a. De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.
- b. Binnen de bestemmingen 'Bedrijf', 'Centrum' en 'Gemengd' zijn parkeervoorzieningen ten onrechte niet opgenomen in de bestemmingsomschrijving van de bijbehorende planregels. Deze omissie wordt hersteld.
- c. Het ontbreken van de aanduiding 'karakteristiek' in de legenda van de verbeelding is een omissie. Deze wordt hersteld.
- d. De differentiëring in de categorieën horeca die binnen de verschillende bestemmingen worden toegestaan is als gevolg van de inspraak nogmaals kritisch bekeken. Dit heeft geleid tot een aantal aanpassingen. Deze worden besproken in paragraaf 2.2. van deze nota. De regeling inzake horeca is verder gedifferentieerd waarin het geconstateerde verschil tussen de regelingen zoals benoemd is vervallen.

Het is hiernaast niet zo dat in het nieuwe bestemmingsplan een horecabestemming voor daghoreca wordt toegekend aan ieder leegstaand pand. De lijn die

wordt gehanteerd is dat binnen het kernwinkelgebied met de bestemming 'Centrum' daghoreca (winkelondersteunende horeca) overal passend en wenselijk is. In de aanloopstraten met de bestemming 'Gemengd' is horeca uitsluitend toegestaan ter plaatse van de specifieke aanduiding. Op die plekken is reeds horeca aanwezig. In de overige gebieden is bestaande horeca positief bestemd als 'Horeca', en is geen nieuwvestiging mogelijk. Overkoepelend over de verschillende bestemmingen zijn de gebiedsaanduidingen 'concentratiegebied horeca 1' en 'concentratiegebied horeca 2' opgenomen respectievelijk de Markt en het Martinetplein. Dat zijn de gebieden waar ook andere vormen van horeca dan winkelondersteunende horeca gewenst zijn. De begrenzing is als gevolg van een aantal inspraakreacties gewijzigd. Zie voor het overige de algemene beleidsaspecten in paragraaf 2.2. van deze nota ("Differentiëring in categorieën horeca en de afbakening van het concentratiegebied voor horeca").

Aanpassing van het plan:

- Aan de bestemmingen 'Bedrijf', 'Centrum' en 'Gemengd' wordt bij de bestemmingsomschrijving toegevoegd dat wegen, paden en parkeervoorzieningen ook zijn toegestaan.
- De aanduiding 'karakteristiek' wordt aan de legenda van de verbeelding toegevoegd.
- Het concentratiegebied is horeca is qua vorm en omvang aangepast, In de regeling is de differentiatie in horeca-types aangepast. Zie ook paragraaf 2.2.

Inspreker 5

Reactie:

Er wordt geconstateerd dat de Posthoek 2 en 4 een conserverende bestemming heeft kregen. Verzocht wordt op voor dit pand een brede bestemming met meer mogelijkheden voor herontwikkeling van toepassing te laten zijn.

Beoordeling:

Op de locatie Posthoek 2-4 ligt een bestemming 'Dienstverlening' die hier uitsluitend dienstverlenende bedrijven toestaat. Wat betreft mogelijke andere functies kan worden gesteld dat de gemeente een beperkte aanvulling van de locatie Posthoek 2-4 met grondgebonden woningen (circa 7) en een andere functie, bijvoorbeeld een combinatie met intramurale zorg of dienstverlening of, denkbaar acht. Volledige invulling van de locatie met grondgebonden woningbouw en/of appartementen is niet gewenst, aangezien de behoefte aan de toevoeging van woningen op termijn afneemt. Andere functies dan wonen, dienstverlening en maatschappelijke c.q. zorgfuncties worden op de locatie niet passend geacht.

Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan Centrum Deurne is het niet wenselijk om de mogelijke herontwikkeling van de locatie in dit bestemmingsplan juridisch mogelijk te maken. Om de locatie te kunnen herontwikkelen dient een separate planologische procedure te worden gevolgd, waarbij een goede ruimtelijke onderbouwing en het aantonen van de haalbaarheid van de ontwikkeling zijn vereist. Voor het overige wordt verwezen naar de algemene beleidsaspecten in paragraaf 2.1. van deze nota ("Woningbouwlocaties in relatie tot het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid").

Aanpassing van het plan:

Niet van toepassing.

Inspreker 6

Reactie:

- a. Gesteld wordt dat de aanduiding 'begraafplaats' over het hele perceel aan de Helmondseweg 5 dient te liggen, aangezien er aan de oostzijde van het kerkgebouw in de bestaande situatie ook graven liggen.
- b. Er zijn twijfels bij de juistheid van de goot- en bouwhoogte van het kerkgebouw aan de Helmondseweg 5, ook wat betreft de kerktoren. Verzocht wordt dit te verbeteren.
- c. De bestaande muur van de begraafplaats van de kerk aan de Helmondseweg 5 (een gemeentelijk monument) is hoger dan de regels toestaan. Verzocht wordt het bestemmingsplan hierop aan te passen.
- d. Gesteld wordt dat de grens van de bestemming 'Wonen' aan de Helmondseweg 10 niet in overeen is met de kadastrale grens.
- e. Ten aanzien van de woning Helmondseweg 10 (de pastorie) wordt verzocht hier meerdere woningen toe te staan, eventueel middels een wijzigingsbesluit.
- f. Verzocht wordt de bestemming van Helmondseweg 15 (gemeenschapshuis) te wijzigen in de bestemming 'Gemengd' in verband met een toekomstig te wijzigen gebruiksfunctie.
- g. Verzocht wordt het bouwvlak van de Helmondseweg 15 aan te passen tot een maximum bouwpercentage en de hoogten van goot en nok te wijzigen tot de maximaal toegestane hoogtes.
- h. Verzocht wordt op de locatie Helmondseweg 15 een wijzigingsbevoegdheid te leggen aangezien er voor de locatie (herb)bouwplannen zijn.

Beoordeling:

- a. Er bestaat geen bezwaar om de aanduiding 'begraafplaats' over het hele perceel aan de Helmondseweg 5 te leggen. De verbeelding wordt op dit punt aangepast.
- b. De goot- en bouwhoogte van het kerkgebouw zijn nogmaals bekeken. Op basis hiervan is besloten als goot- en bouwhoogte respectievelijk 9 en 14 meter op te nemen. Voor de torenspits is een regeling opgenomen die een hoogte tot 20 m toestaat.
- c. In de regels wordt een afwijkende regeling voor de hoogte van erfafscheidingen van begraafplaatsen opgenomen voor een hoogte tot maximaal 1,5 m.
- d. De grens van de bestemming 'Wonen' aan de Helmondseweg 10 is beoordeeld. Gebleken is dat de grens inderdaad niet geheel juist is. Deze is aangepast waarbij een klein deel van de verkeersbestemming bij de woonbestemming is getrokken.
- e. Ervan uitgaande dat het verzoek het realiseren van enkele grondgebonden woningen betreft, kan worden gesteld dat de gemeente dit in principe passend vindt in het centrum van Deurne. De gemeente staat hier dus in beginsel positief tegenover.
Wat betreft het gemeentelijke standpunt inzake wonen wordt verwezen naar de algemene beleidsaspecten in paragraaf 2.1. van deze nota ("Woningbouwlocaties in relatie tot het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid").
Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan Centrum Deurne, is het niet wenselijk om de realisatie van een woningbouwplan in dit bestem-

mingsplan juridisch mogelijk te maken. Om de locatie te kunnen ontwikkelen dient een separate planologische procedure te worden gevolgd, waarbij een goede ruimtelijke onderbouwing en het aantonen van de haalbaarheid van de ontwikkeling zijn vereist.

- f. Uit de inspraakreactie blijkt niet wat de inhoud kan zijn van de eventueel te wijzigen gebruiksfunctie van de locatie Helmondseweg 15. De gevraagde bestemming 'Gemengd' acht de gemeente voor deze locatie niet passend, aangezien deze bestemming is bedoeld voor de aanloopstraten (zie paragraaf 2.3. voor een nadere onderbouwing). Hiernaast is onderhavig bestemmingsplan conserverend karakter en zijn de gekozen bestemmingen gebaseerd op de huidige bestemming. Het verzoek wordt daarom niet gehonoreerd. Dit betekent niet dat de gemeente op voorhand negatief staat tegenover een herontwikkeling van de locatie. Mochten er op termijn concrete plannen bestaan voor een ander gebruik van het gebouw, dan kan dit te zijner tijd eventueel middels een separate procedure worden mogelijk gemaakt.
- g. De gemeente hanteert bij dit bestemmingsplan een systematiek waarin bestaande gebouwen binnen de bestemming 'Maatschappelijk' redelijk strak worden omkaderd met een bouwvlak. Dit gezien het conserverende karakter van het plan. De gemeente ziet geen aanleiding hier bij dit specifieke geval van af te wijken.
- h. Uit de inspraakreactie blijkt niet waaruit de mogelijke (her)ontwikkelingsplannen bestaan. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is alleen passend als in enige mate duidelijk is wat de plannen behelzen, redelijkerwijs kan worden aangenomen dat de ontwikkeling binnen de looptijd van het bestemmingsplan (10 jaar) zal plaatsvinden, en de uitvoerbaarheid voldoende zeker is (ecologie en geluid). Aan geen van deze voorwaarden zou in onderhavig geval voldaan worden. Om die reden acht de gemeente een wijzigingsbevoegdheid niet passend. Dit betekent niet dat de gemeente op voorhand negatief staat tegenover een herontwikkeling van de locatie. Mochten er op termijn concrete plannen bestaan voor een ander gebruik van het gebouw, dan kan dit te zijner tijd eventueel middels een separate procedure worden mogelijk gemaakt.

Aanpassing van het plan:

- De aanduiding 'begraafplaats' wordt over het hele perceel aan de Helmondseweg 5 gelegd.
- In de regels wordt voor erfafscheidingen bij begraafplaatsen een hogere maximale maat van 1,5 m opgenomen.
- De toegestane hoogtes van de kerk en bestemmingsgrens van de Helmondseweg 10 zijn aangepast.

Inspreker 7

Reactie:

- a. Verzocht wordt conform het huidige bestemmingsplan de bestemmingen Kantoor en Wonen over te nemen op het adres Visser 25.
- b. De huidige hoogtes van het pand zijn lager dan in het bestemmingsplan is vastgelegd. Verzocht wordt dit aan te passen.
- c. Verzocht wordt de eerder toegezegde uitbreidingsmogelijkheden over te nemen,
- d. Verzocht wordt nu reeds rekening te houden met de mogelijke realisatie van meerdere appartementen in het pand.

Beoordeling:

- a. Het pand heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Dienstverlening'. Het handhaven van de mogelijkheid één woning te vestigen in het bestaande pand wordt niet onredelijk gevonden door de gemeente, mits hiervoor het bestaande gebouw (monument) niet wordt uitgebreid. Het bestemmingsplan wordt daarom hierop aangepast.
- b. De bestaande hoogtes zijn opnieuw bekeken. Op basis hiervan zijn de toegestane goot- en bouwhoogte aangepast naar respectievelijk 12 en 15 meter.
- c. Een uitbreiding van het bestaande pand is niet zonder meer wenselijk gezien de monumentale status van het pand. De gemeente zal daarom niet voldoen aan dit verzoek.
- d. De eventuele realisatie van circa 6 appartementen in het gebouw wordt door de gemeente positief beoordeeld.

Wat betreft het gemeentelijke standpunt inzake wonen wordt verwezen naar de algemene beleidsaspecten in paragraaf 2.1. van deze nota ("Woningbouwlocaties in relatie tot het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid").

Het betreffende plan is niet concreet genoeg om in het bestemmingsplan op te nemen als wijzigingsbevoegdheid, zie hiervoor mede de beantwoording onder 6 sub h. Als er een concreet plan is dan kan hiervoor te zijner tijd een separate procedure worden opgestart.

Aanpassing van het plan:

- De bestemmingsdoeleinden in 'Dienstverlening' worden uitgebreid met dat een woning toegestaan is waar dit is aangeduid. Op de verbeelding wordt een aanduiding toegevoegd dat op de locatie een woning op de verdieping is toegestaan.
- De toegestane goot- bouwhoogte zijn verhoogd.

Inspreker 8

Reactie:

- a. Er wordt een zo uitgebreid mogelijke bestemming gevraagd voor de locatie Kerkstraat 17. Gevraagd wordt om het qua bestemming ook mogelijk te maken detailhandel, wonen, kantoor, horeca, restaurant, hotel galerie en splitsen in appartementen mogelijk te maken.
- b. Gevraagd wordt ook het uitbreiden van het gebouw mogelijk te maken voor het bijbouwen van nieuwe appartementen/woningen.

Beoordeling:

- a. De gevraagde functies worden door de gemeente niet allemaal passend geacht op deze locatie. Er wordt vastgehouden aan de doeleinden die mogelijk zijn aan de aanloopstraten en binnen de bestemming 'Gemengd'. Dit past hiermee tevens binnen het algemene ruimtelijke beleid zoals de gemeente dat voor de aanloopstraten voorstaat, zie hiervoor ook paragraaf 2.3.
Wat betreft het verruimen van de mogelijkheden om hier appartementen binnen het bestaande gebouw te realiseren, kan worden gesteld dat het niet gewenst is dit rechtstreeks binnen het bestemmingsplan mogelijk te maken. Zoals besproken in paragraaf 2.1. worden woningbouwinitiatieven alleen direct opgenomen in dit bestemmingsplan als wordt voldaan aan een aantal voorwaarden (initiatief moet voldoende bekend zijn, onderzoeken moeten zijn verricht, te realiseren binnen 10 jaar, passend in woningbouwprogramma). Hiervan is in dit geval geen sprake.

- b. De gemeente staat in principe positief tegenover het realiseren van appartementen, als dit maar plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing. Uitbreiding van het bestaande pand is gezien de monumentale status van het gebouw niet zonder meer wenselijk. Hiervoor worden daarom geen verruiming van het bouwvlak toegestaan.

Aanpassing van het plan:

Niet van toepassing.

Inspreker 9

Reactie:

- a. Wat betreft de locatie Europastraat wordt gevraagd voldoende ruimte te bieden voor de beoogde herontwikkeling van dit gebied. Het betreft de volgende zaken:
1. geen indicatieve bouwvlakken aan te geven en dus alleen maximale bouwhoogten en maximale aantal wooneenheden aan te duiden;
 2. ook mogelijk maken van andere functies op de begane grond (maatschappelijke/dienstverlenende c.q. kantoorfuncties, en als dit niet rechtstreeks kan, hier dan een wijzigingsbevoegdheid voor opnemen;
 3. ook de realisatie van patiowoningen mogelijk te maken door hier in de bouwregels ruimte voor te bieden;
 4. de mogelijkheden voor herbouw van de bestaande woningen te verruimen, bijvoorbeeld door hiervoor een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.
- b. Wat betreft de locatie Markt 12 en 14 wordt verzocht de gebruiksmogelijkheden van het pand ter verruimen met commerciële functies op de begane grond en centrumfunctie, maatschappelijke functie, kantoorfunctie en woonfunctie op de verdieping.
- c. Wat betreft de Molenstraat 30 wordt gevraagd de bestemming te wijzigen in 'Gemengd'.
- d. Wat betreft de locatie Lindenlaan 47 worden de volgende vragen gesteld:
1. Verzocht wordt aan de locatie een gemengde bestemming krijgt, waarin maatschappelijke, dienstverlenende en/of kantoorfuncties (met evt. baliefunctie) toegestaan zijn.
 2. Verzocht wordt duidelijkheid te verschaffen inzake de regeling 'specifieke bouwaanduiding – behoud en herstel van het bebouwingsbeeld'.
- e. Wat betreft de locatie Kruisstraat, Flemingstraat, Dunantweg wordt gevraagd om de locatie een (uit te werken) woonbestemming te geven, of anders een wijzigingsbevoegdheid op de locatie te leggen, aangezien voor de locatie woningbouwplannen bestaan.

Beoordeling:

- a. Locatie Europastraat:
- In algemene zin kan worden gesteld is dat het bouwplan voor deze locatie, zoals dat is vergund, in het bestemmingsplan is opgenomen. Dit betekent dat dit bouwplan in dit bestemmingsplan is vastgelegd binnen objectief begrensde kaders. Mochten de bouwplannen c.q. de gebruiksplannen veranderen, dan moet er een heroverweging plaatsvinden en zal er een eventueel een separate procedure moeten worden gevoerd.
1. Het is niet gewenst uitsluitend maximale bouwhoogtes en woningaantallen aan te geven. Hiermee worden de bouw mogelijkheden die in dit bestem-

- mingsplan worden mogelijk gemaakt niet voldoende objectief begrensd. Hiermee zou geen sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening en zou onvoldoende rechtsbescherming geboden worden aan belanghebbenden.
2. Wat betreft de gevraagde verruiming van mogelijke functies geldt hetzelfde argument als genoemd onder sub 1. Het is dus niet gewenst een verruiming van de functies in het bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk te maken.
 3. Wat betreft de vraag om ook patio-woningen mogelijk te maken geldt hetzelfde argument als genoemd onder sub 1. Het is dus niet gewenst om de patio-woningen rechtstreeks mogelijk te maken in dit bestemmingsplan.
 4. Uitgangspunt bij de locatie Europastraat is dat de vergunde situatie binnen het bestemmingsplan is opgenomen en mogelijk is gemaakt. Mochten de plannen veranderen en mocht het de bedoeling worden eventueel de gesloopte bebouwing in dezelfde vorm te herbouwen, dan zal hiervoor een heroverweging moeten plaatsvinden en eventueel te zijner tijd een separate procedure moeten worden gevoerd.
- b. De locatie Markt 12-14 is gelegen binnen de bestemming 'Maatschappelijk' en het horeca-concentratiegebied. Wat betreft het verruimen van de mogelijkheden om hier woningen te realiseren, kan worden gesteld dat de gemeente dit ongewenst acht, aangezien hiermee beslag wordt gelegd op woningaantallen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering, die mogelijkerwijs niet worden benut. Het opnemen van woningbouwmogelijkheid die nog niet hard zijn, wordt door de gemeente als zeer ongewenst gezien en is in strijd met het beleid (Regionale Agenda Wonen deel A). Voor het overige kan worden verwezen naar het algemene woningbouwbeleid zoals besproken in paragraaf 2.1. Voor wat betreft de overige functies kan worden gesteld dat de locatie gelegen is in het centrum van Deurne, waar ruimere bestemmingsmogelijkheden op zich passend geacht zijn. Het adres Markt 12-14 ligt echter aan het begin van de Oude Martinetstraat, die conform de detailhandelsvisie niet in het centrumgebied valt. Om die reden wordt een centrumbestemming niet gewenst geacht. Om toch recht te doen aan de op zich passende ruimere gebruiksmogelijkheden, wordt de locatie daarom opgenomen in de bestemming 'Gemengd'.
- c. Wat betreft de locatie Molenstraat 30 kan worden gesteld dat deze locatie niet behoort tot de in het beleid benoemde 'aanloopstraten' (zie ook paragraaf 2.3.). Om die reden wordt een verandering van de locatie in een bestemming 'Gemengd' als niet passend beschouwd.
- d. Wat betreft de locatie Lindenlaan 47 is er in het verleden een vrijstellingsprocedure conform artikel 19 WRO om de door de inspreker aangehaalde functies mogelijk te maken. Aangezien deze situatie is vergund, wordt deze in dit bestemmingsplan meegenomen. Om deze reden krijgt de locatie een bestemming 'Gemengd'. Deze is ook passend aangezien de locatie direct in het verlengde ligt van de Molenstraat, die als aanloopstraat is aangemerkt. De specifieke aanduiding waarnaar wordt gevraagd is gelegd op een belangrijk deel van de bebouwing aan weerszijden van de Lindenlaan. Deze bebouwing heeft een bijzondere waarde door het gaaf gebleven bebouwingsbeeld. Aan de oostzijde staat een reeks eenlaags arbeiderswoningen uit het begin van de 20ste eeuw. Aan de westzijde van de Lindenlaan staat een rij tweelaags arbeiderswoningen uit de jaren '50 opgetrokken in een traditionele baksteenarchitectuur. Het gave karakteristieke bebouwingsbeeld in combinatie met het smalle wegprofiel, maken dit gebied waardevol. De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - behoud en herstel van het bebouwingsbeeld' is op het gebied gelegd om deze

waarden te beschermen. De specifieke aanduiding regelt dat hier het bestaande bebouwingsbeeld dient te worden gehandhaafd. Bij herbouw dient de bebouwings-karakteristiek te worden gerespecteerd.

- e. Wat betreft de locatie Kruisstraat, Flemingstraat, Dunantweg kan worden gesteld dat de locatie momenteel deels een bestemming 'Maatschappelijk' heeft en deels een bestemming 'Groen'. De ontwikkeling van woningen op deze locatie (maximaal 50 woningen) is bekend bij de gemeente. De voorgestane ontwikkelingen zijn echter nog niet nader specifiek geformuleerd. Aansluitend op het algemene woningbeleid zoals benoemd in paragraaf 2.1. wordt, in afwachting op nadere besluitvorming, de ontwikkeling daarom nog niet meegenomen. Vooralsnog is de bestaande situatie in het bestemmingsplan opgenomen. Mocht de ontwikkeling bij de vaststelling van dit bestemmingsplan wel ver genoeg zijn, dan is het mogelijk dat de ontwikkeling dan alsnog wordt opgenomen.

Aanpassing van het plan:

- Markt 12-14: Wordt in de bestemming 'Gemengd' opgenomen.
- De locatie Lindenlaan 47 krijgt een bestemming 'Gemengd'

Inspreker 10

Reactie:

Verzocht wordt om ter plaatse van de locatie Molenstraat 22-24 ook daghoreca mogelijk te maken.

Beoordeling:

De locatie Molenstraat 22-24 is gelegen in de bestemming 'Gemengd'. Hier is horeca niet rechtstreeks mogelijk.

De locatie is gelegen binnen de bestemming 'Gemengd' omdat het deel uitmaakt van de aanloopstraten, conform de indeling van het centrum zoals ook besproken in paragraaf 2.3. Daghoreca is rechtstreeks alleen in het centrumgebied (bestemming 'Centrum') toegestaan.

Het op deze locatie wel toelaten van (dag)horeca, zou dus niet passen binnen de scheiding die de gemeente in dit bestemmingsplan heeft aangebracht tussen de bestemmingen Centrum en Gemengd. Om die reden wordt aan het verzoek geen gehoor gegeven.

Aanpassing van het plan:

Niet van toepassing.

Inspreker 11

Reactie:

- a. Verzocht wordt op de locatie Stationsstraat 32a tevens horeca van toepassing te laten zijn, waarbij exploitatie van een restaurant tot de mogelijkheden behoort.
- b. Verzocht wordt om de beoogde restaurantfunctie op de locatie Stationsstraat 32A vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan 'Centrum Deurne' reeds in 2012 mogelijk te maken.
- c. Verzocht wordt om het gehele perceel 480 op te nemen binnen het kernwinkergebied.

Beoordeling:

- a. De locatie Stationsstraat 32a is gelegen binnen de bestemming 'Centrum'. Hier is overal daghoreca op de begane grond toegestaan. Een dagrestaurant past in deze omschrijving. Een restaurant dat ook 's avonds open is, past niet meer onder de omschrijving 'daghoreca'. Dit is niet mogelijk. Het toestaan van avondhoreca op deze locatie past niet binnen het algemene horecabeleid van de gemeente zoals dat in paragraaf 2.2. is besproken. De gemeente ziet geen aanleiding in onderhavig geval van dit algemene horeca-beleid af te wijken.
- b. Deze vraag is niet van belang bij onderhavig bestemmingsplan. De gemeente treedt hierover in overleg met de initiatiefnemer.
- c. Dit verzoek wordt deels gehonoreerd. Het verzoek betreft het perceel 1752. Op het deel van het perceel waar de bebouwing is gelegen (Aaltje Reddingiusstraat 15) zal de bestemming 'Centrum' worden gelegd, aangezien aannemelijk kan worden gemaakt dat dit pand past binnen de geleding van het centrum zoals deze door de gemeente wordt beoogd (zie ook paragraaf 2.3.). Het overige deel van het perceel blijft in de woonbestemming, aangezien dit buiten het kernwinkelgebied valt.

Aanpassing van het plan:

- De locatie Aaltje Reddingiusstraat 15 krijgt de bestemming 'Centrum'.

Inspreker 12

Reactie:

- a. Verzocht wordt de Kerkstraat voor ten minste het deel tot aan de Lindenlaan op te nemen als Centrumgebied.
- b. Verzocht wordt de mogelijkheden voor de vestiging van detailhandel in de Raadhuisstraat te vergroten door dit aan weerszijden van de straat toe te staan.
- c. Verzocht wordt voor alle panden rondom het Marktplaatsplein horeca mogelijk te maken middels een horeca-aanduiding, zoals bijvoorbeeld het pand Molenstraat 1.
- d. Verzocht wordt de huidige wijzigingsbevoegdheid voor een aantal panden in de Molenstraat te handhaven in het nieuwe bestemmingsplan.

Beoordeling:

- a. De gemeente wil niet afwijken van de gekozen indeling in het centrum van Deurne, zoals ook nader toegelicht is in paragraaf 2.3, waarin de ruimtelijke vertaling van de detailhandelvisie is besproken. Als de Kerkstraat voor een deel zou worden meegenomen in het centrumgebied, dan zou dit gebied te groot worden. Om die reden wordt het verzoek niet gehonoreerd.
- b. De gemeente wil niet afwijken van de gekozen indeling in het centrum van Deurne, zoals ook nader toegelicht is in paragraaf 2.3, waarin de ruimtelijke vertaling van de detailhandelvisie is besproken. Het gemeentehuis aan de oostzijde van de Raadhuisstraat wordt bestemd conform de bestaande functie: 'Maatschappelijk'. Tevens is het deels opgenomen binnen het horecaconcentratiegebied, zodat ook de vestiging van horeca hier reeds mogelijk is. Het toestaan van allerlei andere functies is niet zonder meer wenselijk. Als hier ook bijvoorbeeld detailhandel en dienstverlening mogelijk zijn, bestaat het gevaar dat het kernwinkelgebied te uitgebreid wordt, met ongewenste leegstand en verbrokkeling tot gevolg. Om deze reden wordt dit verzoek niet gehonoreerd.

- c. De opmerking betreft het pand Molenstraat 1. Dit pand ligt buiten de horecaconcentratiegebieden, zoals besproken in paragraaf 2.2. De gemeente acht het niet gewenst de oostelijke pleinwand van de Markt op te nemen binnen de horecaconcentratiegebieden, aangezien deze hiermee in het geheel te groot zouden worden. Sterker nog, de gemeente heeft besloten de gehele oostelijke straatwand (dus ook bijvoorbeeld de panden Markt 10 en 10a) buiten de horecaconcentratiegebieden te houden.
- De gemeente voldoet dus niet aan het verzoek.
- Dit geldt voor vrijwel alle bebouwing die direct aan de Markt gelegen is. Een verdere uitbreiding van het horecaconcentratiegebied is niet gewenst. Overigens is het horecaconcentratiegebied naar aanleiding van diverse inspraakreacties enigszins aangepast. Dit wordt besproken in paragraaf 2.2. van deze nota.
- d. De mogelijke herontwikkeling van enkele panden aan de Molenstraat is te onduidelijk om in dit bestemmingsplan al te vervatten. Zie hiervoor tevens de verantwoording zoals opgenomen onder 6 sub h. Dit betekent niet dat de gemeente op voorhand negatief staat tegenover herontwikkeling van locaties aan de Molenstraat. Als er concrete herontwikkelingsplannen zijn, dan kan hiervoor eventueel een separate procedure worden gevoerd.

Aanpassing van het plan:

Niet van toepassing.

Inspreker 13

Reactie:

- a. Gevraagd wordt welke soorten horeca mogelijk worden gemaakt op de begane grond van het pand Markt 2 te Deurne.
- b. Gevraagd wordt om op de begane grond van de Markt in ieder geval geen nachthoreca toe te staan, gezien de te verwachten overlast.
- c. Verzocht wordt om meer duidelijkheid te verschaffen over de relatie tussen de horeca aanduiding in het voorontwerpbestemmingsplan en de blijkbaar lopende onderhandelingen met een ondernemer om op de locatie een lunchroom te vestigen.

Beoordeling:

- a. De locatie Markt 2 is gelegen binnen de bestemming 'Maatschappelijk' en binnen het horecaconcentratiegebied. Ter plaatse wordt om twee manieren horeca toegestaan: ten eerste ondergeschikte horeca ten behoeve van de maatschappelijke doeleinden en ten tweede alle vormen van horeca op de begane grond.
- Als gevolg van de diverse inspraakreacties is besloten de wijze waarop horeca in het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt en in welke vormen, aangepast. Dit wordt besproken in paragraaf 2.2. van deze nota. Voor de onderhavige locatie betekent dit dat deze valt binnen het horecaconcentratiegebied 2. Hier is dag- en avondhoreca toegestaan op de begane grond. Nachthoreca is uitgesloten.
- b. Voor wat betreft de toegestane horecacategorieën wordt verwezen naar sub a,
- c. De horeca-aanwijzing komt voort uit het algemene beleid inzake het centrum dat de gemeente voor ogen heeft. Dit staat in principe los van individuele verzoeken van ondernemers die door de gemeente in behandeling worden genomen.

Aanpassing van het plan:

Niet van toepassing.

Inspreker 14

Reactie:

- a. Er wordt bezwaar gemaakt tegen het onttrekken van de Kerkstraat uit het kernwinkelgebied.
- b. Er wordt gevraagd of de bestaande horecafunctie met terras op de locatie Kerkstraat 3-5 door het bestemmingsplan wordt belemmerd.

Beoordeling:

- a. Wat betreft dit punt kan worden verwezen naar de beoordeling van de reactie onder 12 sub a. en wordt dus ook verwezen naar paragraaf 2.3, waarin de ruimtelijke vertaling van de detailhandelvisie is toegelicht.
- b. De locatie Kerkstraat 3-5 is gelegen aan een aanloopstraat en binnen de bijbehorende bestemming 'Gemengd'. Hier is vooralsnog geen horeca mogelijk. Als gevolg van de diverse inspraakreacties is besloten de wijze waarop horeca in het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt en in welke vormen, aangepast. Dit wordt besproken in paragraaf 2.2. van deze nota. Voor de onderhavige locatie wordt overwogen dat de bestaande daghoreca aanvaardbaar wordt geacht in de vorm van een lunchroom met buitenterras. Om deze reden is dit specifiek aangegeven op de verbeelding als 'daghoreca'.

Aanpassing van het plan:

Niet van toepassing.

Inspreker 15

Reactie:

- a. Wat betreft de locatie Kerkstraat 8b (linkerdeel) wordt verzocht hier de detailhandelsbestemming te handhaven, zoals indertijd met de gemeente is afgesproken. Verzocht wordt hiernaast de Maatschappelijke bestemming op het pand te handhaven.
- b. Wat betreft de locatie Kerkstraat 8b (rechterdeel) is de Maatschappelijke bestemming niet juist, op deze locatie heeft altijd een detailhandelsfunctie gezeten, verzocht wordt deze bestemming op de locatie te leggen.
- c. Verzocht wordt een deel van de Kerkstraat in het centrumgebied op te nemen en niet aan te merken als aanloopstraat.

Beoordeling:

- a. Deze locatie is nogmaals beoordeeld. Het pand wordt nu gebruikt voor detailhandel. Functioneel maakt deze detailhandel deel uit van de winkels langs de Kerkstraat, die conform de detailhandelsvisie binnen de aanloopstraten vallen en waarop de bestemming 'Gemengd' is gelegd. Om deze reden is besloten de hele locatie Kerkstraat 8b binnen de bestemming 'gemengd' op te nemen. Hiermee wordt voldaan aan het verzoek van de inspreker, ook wat betreft het verzoek om de maatschappelijke doeleinden op het pand Kerkstraat 8b te handhaven, aangezien maatschappelijke doeleinden binnen de bestemming 'Gemengd' zijn toegestaan.

- b. Er wordt verwezen naar de beantwoording onder sub a.
- c. Wat betreft dit punt kan worden verwezen naar de beoordeling van de reactie onder 12 sub a.

Aanpassing van het plan:

- De panden Kerkstraat 8b krijgen de bestemming 'Gemengd' met de aanduiding 'detailhandel'.

Inspreker 16

Reactie:

Verzocht een kleinschalig bouwinitiatief aan de Heuvelstraat 10 te laten meewegen in het kader van de bestemmingsplanherziening.

Beoordeling:

De gemeente is in beginsel positief tegenover het plan. Op zich is woningbouw op de genoemde locatie passend en ook de realisatie van het beoogde kleinschalige woongebouw voor senioren kan met enthousiasme worden begroet.

Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan Centrum Deurne is het echter niet wenselijk om de realisatie van de woningbouwlocatie in dit bestemmingsplan juridisch mogelijk te maken. Om de locatie te kunnen ontwikkelen dient een separate planologische procedure te worden gevolgd, waarbij een goede ruimtelijke onderbouwing en het aantonen van de haalbaarheid van de ontwikkeling zijn vereist. Voor het overige wordt verwezen naar de algemene beleidsaspecten in paragraaf 2.1. van deze nota ("Woningbouwlocaties in relatie tot het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid").

Aanpassing van het plan:

Niet van toepassing.

Inspreker 17

Reactie:

- a. Verzocht wordt de horeca-functie in het bestemmingsplan verder te classificeren en detailleren om hiermee effectief beleid te kunnen afstemmen op de verschillende horeca-types.
- b. Verzocht wordt de nachthoreca-locaties te concentreren in de bestaande gebieden Markt, Molenstraat en het nieuwe gebied rondom het Martinetplein.
- c. Verzocht wordt om in de Raadhuisstraat geen tweezijdige bewinkeling toe te staan.

Beoordeling:

- a. Mede op basis van deze inspraakreactie is besloten het horecabeleid in dit bestemmingsplan aan te passen. Hiermee zijn de toegestane horecacategorieën meer gedifferentieerd, waarmee ook tegemoet gekomen is aan het onderhavige verzoek. Voor een beschrijving van het horecabeleid wordt verwezen naar paragraaf 2.2. in deze nota.
- b. Wat betreft dit punt kan worden verwezen naar de beantwoording bij sub a.
- c. Voor een belangrijk deel is in de Raadhuisstraat reeds geen tweezijdige bewinkeling toegestaan, aangezien veel gebouwen aan de oostzijde zijn gelegen binnen

de bestemming 'Maatschappelijk'. De huidige bestemmingsregeling is gebaseerd op de beoogde indeling van het centrumgebied van Deurne, zoals ook toegelicht in paragraaf 2.3. De gemeente wenst dit niet te veranderen. In dit kader is ook een verzoek om bewinkeling aan beide zijden van de Raadhuisstraat juist wel toe te staan (zie punt 12 sub b) niet gehonoreerd.

Aanpassing van het plan:

Mede op basis van deze inspraakreactie is in algemene zin het horecabeleid aangepast. Dit wordt besproken in paragraaf 2.2. van deze nota.

Inspreker 18

Reactie:

Verzocht wordt om in het bestemmingsplan mogelijk te maken dat op de locatie Lindenlaan 33 wijnproeverijen worden georganiseerd en een kookstudio wordt uitgebaat.

Beoordeling:

De locatie Lindenlaan 33 is momenteel gelegen in een bestemming 'Wonen'. De locatie wordt omringd door andere bestaande woningen. Om die reden wordt een verbreding van de gebruiksmogelijkheden met de gevraagde functies, als niet zonder meer passend beschouwd. Deze functies zouden plaats moeten vinden in het kernwinkelgebied of in de aanloopstraten.

Aanpassing van het plan:

Niet van toepassing.

Inspreker 19

Reactie:

- a. De inhoud van de Inspraakreactie van de vastgoedeigenaren Deurne wordt gedeeld.
- b. Gevraagd wordt de bestemming van de locatie Kerkstraat 7 te veranderen van 'Gemengd' naar 'Centrum', aangezien binnen de bestemming 'Gemengd' niet de bestaande winkel is toegestaan.
- c. Gevraagd wordt in het bestemmingsplan mogelijkheden te bieden voor het uitbreiden van het pand door het vergroten van het bouwvlak aan de straatzijde.
- d. Verzocht wordt de verdieping van het pand Martinetplein 3 specifiek te bestemmen voor detailhandel, gezien de bestaande winkel op de verdieping.

Beoordeling:

- a. Verwezen wordt naar de beoordeling bij punt 12 sub b.
- b. De gemeente wenst niet te schuiven in de indeling tussen kernwinkelgebied (bestemming 'Centrum') en aanloopstraten (bestemming 'Gemengd'). Zie hiervoor ook de toelichting van de ruimtelijke vertaling van de detailhandelsvisie in paragraaf 2.3.
Dit is ook niet nodig, aangezien detailhandel reeds toegestaan is binnen de bestemming 'Gemengd' die van toepassing is op het adres Kerkstraat 7. Er is dus geen aanleiding het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.
- c. De gemeente staat niet op voorhand negatief tegenover een uitbreiding van het bestaande pand. Een uitbreiding aan de straatzijde stuit mogelijk wel op bezwa-

ren vanuit stedenbouw en (het verlies van) parkeerplaatsen. Om deze redenen wordt in dit bestemmingsplan nog geen mogelijkheid geboden voor de beoogde uitbreiding, ook niet middels een vrijstelling.

Als er te zijner tijd een specifiek uitbreidingsplan is, dan kan hiervoor een specifieke aanvraag worden gedaan bij de gemeente waarna een separate procedure kan worden gevoerd.

- d. De gemeente zal op de verdieping detailhandel, dienstverlening en horeca toestaan conform het huidige gebruik op de verdieping Martinetplein 3.

Aanpassing van het plan:

- Op de verdieping van de locatie Martinetplein 3 worden detailhandel, dienstverlening en horeca toegestaan op de verbeelding middels een specifieke aanduiding waaraan een regeling wordt verbonden in de regels.

Inspreker 20

Reactie:

- a. De inhoud van de Inspraakreactie van de vastgoedeigenaren Deurne wordt gedeeld.
- b. Verzocht wordt om op de locatie Molenstraat 14 de bestaande rechten te behouden, te weten een gebruik als woning op de begane grond en voor horeca, dienstverlening of een combinatie van detailhandel en dienstverlening, zoals momenteel het geval is.
- c. Verzocht wordt om op de locatie Molenstraat 14 de bestaande bouwrechten te behouden inzake de mogelijke realisatie van appartementen op de verdiepingen.

Beoordeling:

- a. Verwezen wordt naar de beoordeling bij punt 12 sub b.
- b. De functie Wonen is in het centrum niet gewenst op de begane grond maar uitsluitend daar waar het bestaat en alleen op de verdieping. Dit wordt niet toegestaan vanuit het algemene beleid van de gemeente om hier de centrumfuncties te concentreren (zie ook paragraaf 2.3. in deze nota).
Horeca is in de vorm van daghoreca reeds mogelijk binnen de geldende bestemming. Het is niet gewenst hier andere vormen van horeca toe te staan, aangezien dit niet past binnen het algemene horecabeleid (zie paragraaf 2.2.). Hier kan ook aan toegevoegd worden dat in het bestaande bestemmingsplan horeca reeds ook niet toegestaan is op de locatie, hieraan zijn beperkingen verbonden. De genoemde functies detailhandel en dienstverlening ten slotte, zijn binnen de geldende centrumbestemming reeds mogelijk. Het plan hoeft op dit punt niet te worden aangepast.
- c. Op zich staat de gemeente niet negatief tegenover de realisatie van appartementen op de locatie. Als er te zijner tijd een specifiek bouwplan is, dan kan hiervoor een specifieke aanvraag worden gedaan bij de gemeente waarna een separate procedure kan worden gevoerd.

Aanpassing van het plan:

Niet van toepassing.

Inspreker 21

Reactie:

- a. Verzocht wordt de bestaande bouwrechten inzake de locatie Helmondseweg 4 en 4a over te nemen in het bestemmingsplan voor wat betreft toegestane bouw- en goothoogte, bebouwingspercentage en bouwdiepte.
- b. Verzocht wordt de bestaande bovenwoning aan de Helmondsestraat 4a op te nemen in het bestemmingsplan.
- c. Verzocht wordt in het bestemmingsplan de mogelijkheid te bieden voor horeca op de locatie Helmondseweg 4 en 4a.
- d. Verzocht wordt in de bestemmingsomschrijving Verkeer-verblijfsgebied toe te voegen dat deze ook bestemd zijn voor terrassen.

Beoordeling:

- a. De locatie is bestemd als 'Detailhandel'. In het vigerende bestemmingsplan valt de locatie binnen de bestemming 'Centrum-1'. Een aanzienlijk deel van het perceel is gelegd binnen het bouwvlak en alleen het achterste deel valt buiten het bouwvlak. Hier staat tegenover dat er geen maximum bebouwingsoppervlak van toepassing is, terwijl dat in het vigerende bestemmingsplan wel het geval is, namelijk 80%. Verder zijn de bestaande gebouwen buiten het bouwvlak conform artikel 5.2.1. ook gewoon toegestaan. De algemene bouwregeling is dus niet wezenlijk beperkender. Het wordt niet nodig of wenselijk geacht deze te veranderen. Wat betreft de toegestane bouwhoogtes kan het volgende worden geconstateerd: in de vigerende regeling geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 9 en 12. In het voorontwerpbestemmingsplan was dit 8 en 10 meter. Dit is wel een beperking. Het bestemmingsplan wordt hier op aangepast.
- b. De bestaande bovenwoning is binnen de vigerende bestemming 'Detailhandel' reeds mogelijk. Er is geen aanleiding het bestemmingsplan hierop aan te passen.
- c. De locatie grenst aan het concentratiegebied voor horeca, maar maakt hier geen deel van uit. Om die reden is het, conform het algemene horecabeleid zoals de gemeente in dit bestemmingsplan wil regelen (zie voor een beschrijving hiervan paragraaf 2.2. van deze nota), niet gewenst dat op deze locatie horeca wordt toegestaan. Dit verzoek wordt daarom niet gehonoreerd.
- d. Aan dit verzoek wordt gehoor gegeven. Aan de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied' worden terrassen toegevoegd,

Aanpassing van het plan:

- Aan de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied' worden terrassen toegevoegd,
- De toegestane goot- en bouwhoogte worden op de locatie Helmondseweg 4 en 4a verhoogd naar 9 en 12 meter, conform het vigerende bestemmingsplan.

Inspreker 22

Reactie:

- a. De uitbreidingsmogelijkheden voor horeca die in het bestemmingsplan opgenomen zijn worden te fors gevonden, tevens wordt verzocht meer verschil te maken in verschillende categorieën horeca.
- b. Verzocht wordt in de bestemmingsomschrijving Verkeer-verblijfsgebied toe te voegen dat deze ook bestemd zijn voor terrassen.

Beoordeling:

- a. Deze inspraakreactie heeft er mede toe geleid dat de gemeente heeft besloten het horeca-beleid zoals dat in dit bestemmingsplan naar voren komt, aan te passen. Hierbij is onder meer een grotere differentiatie aangebracht tussen verschillende horecatypes. De uitbreidingsmogelijkheden in het totale plangebied voor horeca zijn naar mening van de gemeente niet te fors. In onderhavig bestemmingsplan worden de mogelijkheden door de specifieke regeling objectief goed begrensd. Hiernaast is het belangrijk te benadrukken dat de gemeente gezien het ruimtelijke beleid om recreatie en toerisme te versterken, het gewenst acht horeca binnen het centrum van Deurne voldoende uitbreidingsmogelijkheden te bieden.
De gekozen regeling inzake het horeca-beleid is verder omschreven in paragraaf 2.2. bij deze nota.
- b. Wat betreft dit punt kan worden verwezen naar de reactie onder punt 21 sub d.

Aanpassing van het plan:

- Aan de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied' worden terrassen toegevoegd,

Inspreker 23

Reactie:

- a. Verzocht wordt inzake de locatie Helmondseweg 2 en 2a in het bestemmingsplan de bestaande horeca-activiteiten op de verdieping toe te staan.
- b. Verzocht wordt de bestaande bovenwoning op het adres Helmondseweg 2 op te nemen in het bestemmingsplan.
- c. Verzocht wordt in de bestemmingsomschrijving 'Verkeer-verblijfsgebied' toe te voegen dat deze ook bestemd zijn voor terrassen.

Beoordeling:

- a. De locatie Helmondseweg 2-2a is gelegen binnen de bestemming 'Centrum' en binnen het horecaconcentratiegebied 1 (zie paragraaf 2.2. voor de beschrijving van het algemene horecabeleid). Dit betekent dat op de locatie horeca is toegestaan op de begane grond en overal op de verdieping. Dit betekent dat de bestaande horeca-activiteiten toegestaan zijn op deze locatie.
- b. Binnen de geldende bestemming mogelijk in de bestaande woningen op de verdieping. De bestaande woning Helmondseweg 2 is dus reeds toegestaan in het bestemmingsplan. Er is geen aanleiding het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.
- c. Wat betreft dit punt kan worden verwezen naar de reactie onder punt 21 sub d.

Aanpassing van het plan:

- Aan de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied' worden terrassen toegevoegd,

Inspreker 24

Reactie:

Verzocht wordt de gebruiksmogelijkheden voor het pand op de locatie Heuvelstraat 12 tot en met 16, dat nu is bestemd als Kantoor, aanzienlijk te verruimen met onder meer centrumdoeleinden, detailhandel en wonen, mede aangezien de bestaande kantoorruimte reeds geruime tijd leeg staat en de kantorenmarkt de komende jaren naar verwachting slecht blijft.

Beoordeling:

Het adres Heuvelstraat 12-16 is de enige locatie binnen het plangebied binnen de bestemming 'Kantoor'. De locatie bevindt zich aan de rand van het plangebied, buiten het kernwinkelgebied en de aanloopstraten. Om die reden is het niet gewenst op deze locatie centrumbestemmingen toe te staan als detailhandel en horeca. Hiermee zou het centrumgebied immers te verbrokkeld raken. Hiernaast is de uitbreidingsruimte voor detailhandel slechts beperkt en deze ruimte wil de gemeente Deurne gericht inzetten in het kernwinkelgebied en de aanloopstraten. Het toestaan van dienstverlening en maatschappelijke functies op deze locatie stuit op minder bezwaren. Hierop wordt de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Kantoor' verruimd.

De functie wonen is op de locatie ten slotte eveneens niet bij voorbaat ongewenst. Wat betreft het gemeentelijke standpunt inzake wonen wordt verwezen naar de algemene beleidsaspecten in paragraaf 2.1. van deze nota ("Woningbouwlocaties in relatie tot het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid"). Alleen concrete initiatieven worden mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. Hiervan is in onderhavig geval geen sprake.

Aanpassing van het plan:

- De bestemmingsomschrijving 'Kantoor' wordt verruimd zodat ook dienstverlening en maatschappelijke doeleinden mogelijk zijn.

Inspreker 25

Reactie:

- Verzocht wordt de locatie Markt 11 en 11a deel te laten uitmaken van het horecaconcentratiegebied, aangezien hiermee de exploitatiemogelijkheden van het pand worden vergroot.
- Verzocht wordt in het centrum een 'blauwe zone' in te stellen.
- Verzocht wordt de bouw- en ontwikkelingsmogelijkheden voor de panden Markt 10, 11, 11a, Molenstraat 1, 3 en 5a te vergroten.

Beoordeling:

- De gemeente wenst niet af te wijken van het horecaconcentratiegebied zoals dat is opgenomen in dit bestemmingsplan en eerdere beleidsnota's van de gemeente. Door het horecaconcentratiegebied te vergroten, ontstaat het gevaar dat er teveel uitbreidingsruimte komt voor horeca, hetgeen leegstand en versnippering van het aanbod in de hand werkt. Ten slotte wordt horeca aan de oostzijde van

de Markt niet wenselijk geacht, aangezien de Visser/Molenstraat teveel een barrière vormt met de horeca aan de westkant van het plein. Om die redenen wordt aan dit verzoek geen gehoor gegeven.

Overigens is de aanduiding 'horecaconcentratiegebied' komen te vervallen voor het pand Markt 10, nadat het horecabeleid, mede op basis van diverse inspraakreacties, opnieuw tegen het licht is gehouden. Reden is dat de weg Visser/Molenstraat een barrière vormt tussen de oostelijk van die lijn gelegen panden en de Markt. Er is geen sprake van een eenheid en toevoeging van nieuwe horeca in het pand Markt 11-11a is vanuit ruimtelijk oogpunt daarom niet wenselijk. De gehele verantwoording van de gewijzigde begrenzing van het horecaconcentratiegebied is te vinden in paragraaf 2.2. van deze nota.

- b. Dit aspect is niet relevant voor het bestemmingsplan.
- c. De bouw- en ontwikkelingsmogelijkheden worden bepaald door de bouwvlakken en toegestane bouwhoogtes. Voor de genoemde panden gelden ruime bouwvlakken (even groot als de percelen) en een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 11 meter. Deze bouwhoogtes worden gezien de bestaande situatie van de omgeving en het dorpse karakter van Deurne als passend beschouwd. Deze maximale goot- en bouwhoogtes zijn hiernaast voor het gehele centrumgebied van toepassing, in het kader van de rechtsgelijkheid is het niet wenselijk om hier in één geval van af te wijken.

Hieraan kan ten slotte worden toegevoegd dat de gebruiksmogelijkheden voor de genoemde panden reeds zeer ruim zijn: al de panden zijn gelegen in de bestemming 'Centrum', waarbinnen reeds een grote menging van functies mogelijk is. Gezien voorgaande leidt de inspraakreactie niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Aanpassing van het plan:

Niet van toepassing.

Inspreker 26

Reactie:

- a. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor teveel horeca. In de huidige situatie en de komende jaren is er reeds voldoende horeca in het plangebied.
- b. Het wordt niet gepast gevonden dat de gemeente eigen panden gaat verhuren. In het gemeentehuis past bijvoorbeeld heel goed het VVV-kantoor in plaats van een horeca-bedrijf.

Beoordeling:

- a. Het horecabeleid is op basis van de ingediende inspraakreacties aangepast. Het algemene horecabeleid wordt besproken in paragraaf 2.2.
Wat betreft de onderhavige locatie Markt 2 kan worden gesteld dat deze in het horecaconcentratiegebied 2 is komen vallen. Dit betekent dat er ruimte is voor dag- en avondhoreca op de begane grond. Nachthoreca is niet toegestaan.
- b. De wijze waarop de gemeente omgaat met panden, is niet relevant voor het bestemmingsplan. Wat betreft de opmerking inzake horeca wordt verwezen naar de beantwoording onder a.

Aanpassing van het plan:

Niet van toepassing.

Inspreker 27

Reactie:

Verzocht wordt de mogelijkheid tot het voeren van een terras bij het horecabedrijf Molenstraat 15 op te nemen in het bestemmingsplan.

Beoordeling:

Mede op basis van andere inspraakreacties (zie onder meer punt 21 onder d) is besloten om in de bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied' als doeleinde ook terrassen op te nemen. Hiermee wordt ook tegemoet gekomen aan de onderhavige inspraakreactie.

Aanpassing van het plan:

- Aan de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied' worden terrassen toegevoegd,

Inspreker 28

Reactie:

Verzocht wordt het parkeerterrein achter de winkel aan de Ruys van Schuifelenberg 82 t/m 90 op te nemen in de bestemming Detailhandel (winkel), om hiermee de mogelijkheid te bieden de winkel uit te breiden.

Beoordeling:

Het bestaande parkeerterrein op de betreffende locatie is van belang in het kader van de totale parkeerbalans voor het centrum. Als er parkeerplaatsen op dit parkeerterrein worden opgeofferd ten behoeve van de uitbreiding van winkels, dan schuilt hierin het gevaar dat de parkeerdruk en parkeerverlast in de omgeving toenemen. Om deze reden geeft de gemeente geen gehoor aan het verzoek om de mogelijke uitbreiding van de winkel in dit bestemmingsplan reeds mogelijk te maken. Dit betekent niet dat de gemeente op voorhand negatief staat tegenover een mogelijke uitbreiding van de winkelruimte van Ruys. Bij een aanvraag bij de gemeente van specifiek herontwikkelingsplan, kan hiervoor een separate procedure worden gevoerd, waarbij er op dat moment specifieke aandacht kan zijn voor het aspect parkeren.

Aanpassing van het plan:

Niet van toepassing.

Inspreker 29

Reactie

Verzocht wordt om de ontwikkeling van het terrein 'Lage Kerk', gelegen tussen het parkeerterrein aan de Lage Kerk en de Burgemeester van Beekstraat, mogelijk te maken in het bestemmingsplan, of in ieder geval de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan over te nemen.

Beoordeling:

Voor de invulling van de betreffende locatie is door inspreker een plan ingediend dat voorziet in de realisering van 25 appartementen in de sociale sector (fase 1) en 8 appartementen (fase 2). Indien wordt voldaan aan een aantal nadere voorwaarden zou in beginsel aan de plannen medewerking verleend kunnen worden. De plannen voldoen echter nog niet aan de criteria die zijn genoemd onder de algemene beleidsaspecten in paragraaf 2.1. van deze nota (“Woningbouwlocaties in relatie tot het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid”).

Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan Centrum Deurne is het niet wenselijk om de realisatie van de woningbouwlocatie in dit bestemmingsplan juridisch mogelijk te maken. Om de locatie te kunnen ontwikkelen dient een separate planologische procedure te worden gevolgd, waarbij een goede ruimtelijke onderbouwing en het aantonen van de haalbaarheid van de ontwikkeling zijn vereist.

Aanpassing van het plan:

Niet van toepassing.

4 Vooroverlegreacties

In het kader van het wettelijke vooroverleg conform artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan 'Centrum Deurne' toegezonden aan diverse vooroverlegpartners. De volgende vooroverlegpartners hebben een reactie verzonden:

1. Waterschap Aa en Maas
2. Provincie Noord-Brabant

Hieronder worden de reacties samengevat en voorzien van een beantwoording.

1. Waterschap Aa en Maas, Postbus 5049, 5201 GA 's-Hertogenbosch

Datum: 26 juni 2012, kenmerk 318723

Reactie

Het waterschap blijft graag betrokken bij de verdere ontwikkeling van de in het bestemmingsplan genoemde ontwikkelingslocaties.

Beoordeling:

De gemeente Deurne spreekt hiermee het voornemen uit om bij de verdere ontwikkeling van de ontwikkelingslocaties het waterschap Aa en Maas te blijven betrekken.

Aanpassing van het plan:

Niet van toepassing.

2. Provincie Noord-Brabant

Reactie

De provincie heeft zich beperkt tot de vraag hoe het voorontwerpbestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn. Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Beoordeling:

De vooroverlegreactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Aanpassing van het plan:

Niet van toepassing.

5 Ambtshalve aanpassingen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de doorgevoerde ambtshalve aanpassingen. Deze zijn opgenomen in onderstaande tabel. Er staat steeds aangegeven welke omis-sie/onvolkomenheid/openstaande vraag is geconstateerd en op welke wijze dit is ver-werkt.

Constatering	Verwerking
Algemene aanduidingsregels nog niet inge-vuld	In de regels is een regeling opgenomen Op de verbeelding toegevoegd aanduidings-gebied wro-zone wijzigingsgebied
Dubbelbestemming Waarde-archeologie	In de regels een regeling opgenomen. Op de verbeelding toegevoegd.
Er is geen regeling over het toestaan van evenementen in de verkeersbestemming	Deze regeling is toegevoegd.
Er moet een regeling worden opgenomen inzake het afdwingen van de parkeernor-men.	Deze regeling is opgenomen.
Op de locatie Molenstraat 27 dient een aan-duiding 'horeca' te worden toegevoegd.	Dit wordt opgenomen.

Bijlage 1: NAW-gegevens (alleen bij analoge versie)

