

Bestemmingsplan

# Centrum Deurne

Gemeente Deurne

Nota zienswijzen

Behorend bij het besluit van de  
raad d.d. *25-06-2013*, nr. *40<sup>a</sup>*  
Mij bekend,

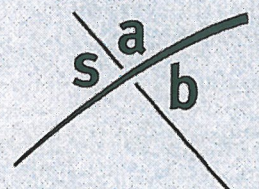
De griffier,



Datum: 9 april 2013

Projectnummer: 100932

ID: NL.IMRO.0762.BP201016-A001





## **INHOUD**

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Algemeen	3
1.2	Anonimiseringsplicht	3
1.3	Opbouw van deze notitie	3
<b>2</b>	<b>Zienswijzen</b>	<b>4</b>
2.1	Overzicht indieners zienswijzen	4
2.2	Inhoudelijke beoordeling	5



# **1 Inleiding**

## **1.1 Algemeen**

Het ontwerp bestemmingsplan 'Centrum Deurne' heeft van 17 december 2012 tot 27 januari 2013 ter visie gelegen. Binnen deze periode had een ieder de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen.

## **1.2 Anonimiseringsplicht**

In deze nota zijn in het kader van de "anonimiseringsverplichting" de NAW-gegevens (Naam, Adres en Woonplaats) van de appellanten van de zienswijzen 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 versie van de nota die digitaal beschikbaar wordt gemaakt zijn de reacties daarom vervangen door een nummer. In de "papieren" (analoge) versie van de Nota -en dus niet bij de digitaal raadpleegbare versie- zijn de NAW-gegevens wel opgenomen.

## **1.3 Opbouw van deze notitie**

In hoofdstuk 2 is de individuele beoordeling van de binnengekomen reacties opgenomen. Alle reacties zijn in dit hoofdstuk samengevat en beoordeeld. Ook is aangegeven wanneer de reacties hebben geleid tot aanpassing van het plan.

## 2 Zienswijzen

### 2.1 Overzicht indieners zienswijzen.

De zienswijzen zijn als volgt opgenomen in deze beantwoording:

1. Appellant 1
2. Appellant 2
3. Appellant 3
4. Appellant 4
5. Appellant 5
6. Appellant 6
7. Appellant 7
8. Appellant 8
9. Appellant 9
10. Appellant 10
11. Appellant 11
12. Appellant 12
13. Appellant 13
14. Appellant 14
15. Appellant 15
16. Appellant 16
17. Appellant 17
18. Appellant 18
19. Appellant 19
20. Appellant 20
21. Appellant 21
22. Appellant 22
23. Appellant 23
24. Appellant 24
25. Appellant 25

*(De namen van alle appellanten zijn in de digitale versie van de zienswijzennotitie geanonimiseerd)*

## 2.2 Inhoudelijke beoordeling

Hieronder zijn alle ingekomen zienswijzen 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.

### Zienswijze 1

#### *Appellant 1*

##### Reactie:

De appellant is het niet eens met de toegekende planologische mogelijkheden voor het pand Molenstraat 1 en verzoekt de mogelijkheden te verruimen tot detailhandel, dag- en avondhoreca en dienstverlening.

##### Beoordeling:

Het pand Molenstraat 1 is gelegen binnen het kernwinkelgebied en heeft de bestemming 'Centrum'. Binnen de bestemming zijn detailhandel en daghoreca op de begane grond en bestaande woningen op de verdieping toegestaan.

Wat betreft dienstverlening kan worden gesteld dat de gemeente bij nader inzien heeft besloten om in het gehele kernwinkelgebied (de bestemming 'Centrum', dus ook onderhavige locatie) dienstverlening toe te staan. Hiermee worden de mogelijkheden voor onderhavige locatie dus ook verruimd.

Avond- en nachthoreca zijn ter plaatse niet toegestaan. Deze functies zijn uitsluitend mogelijk binnen het horecaconcentratiegebied (1 of 2). De gemeente wil deze functies buiten het horecaconcentratiegebied niet toestaan, aangezien hiermee de horeca te verspreid kan raken binnen het centrum van Deurne. De gemeente wil dus niet ingaan op dit verzoek.

##### Aanpassing van het plan:

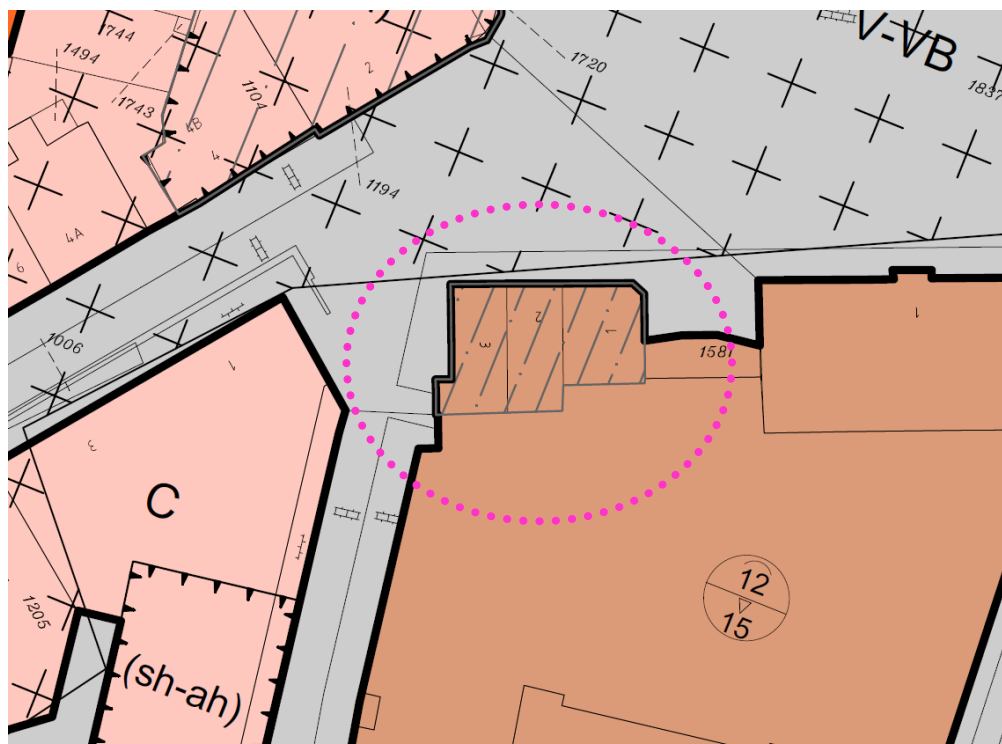
De zienswijze leidt deels, voor wat aspect dienstverlening, tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### Zienswijze 2

#### *Appellant 2*

##### Reactie:

- a. De omschrijving van avondhoreca wordt onduidelijk gevonden aangezien de sluitingstijden worden niet duidelijk benoemd.
- b. De wijze waarop wordt omgesprongen met het gemeentehuis, waarbij mogelijkheden worden geboden voor horeca, wordt niet passend gevonden. Er moet voorzichtig worden omgegaan met het bieden van mogelijkheden aan horeca, om leegstand tegen te gaan.



Beoordeling:

- a. Mede naar aanleiding van de inspraakreactie van de appellant, zijn de mogelijkheden voor horeca in het bestemmingsplan nauwer omkaderd. Dit is onder meer gedaan door een opsplitsing in verschillende types horeca, namelijk dag-, avondnadhoreca alsmede verblijfshoreca, waaraan een verschillende regeling is verbonden. Er is naar de mening van de gemeente reeds een duidelijk onderscheid tussen avondhoreca en nachthoreca. Avondhoreca onderscheidt zich allereerst van nachthoreca door de minder grote invloed op de woon- en leefomgeving en de aard van de horeca. Bij avondhoreca ligt de nadruk op het ter plaatse nuttigen van ter plaatse bereide etenswaren en voor gebruik ter plaatse verstrekken van alcoholische dranken. Bij nachthoreca ligt de nadruk op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of gelegenheid bieden voor dansen. Hiermee kan al een duidelijk onderscheid tussen verschillende types horecabedrijven worden gemaakt.

Uit deze en ook andere zienswijze maakt de gemeente op dat vooral vraagtekens worden gesteld bij het verschil in openingstijden. Dit was gedefinieerd voor avondhoreca als 'in de regel voor middernacht'. Deze omschrijving laat ruimte voor interpretatie. Om dit te ondervangen heeft de gemeente besloten de definitie aan te scherpen: bij avondhoreca ligt de sluitingstijd op uiterlijk 24:00 u. Bij nachthoreca is de sluitingstijd later. De volledige nieuwe definities zijn hieronder weer gegeven.

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 op uiterlijk 24:00 u ligt.

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 24:00 u ligt. Hierin wordt de volgende verdeling gemaakt: Het betreft cafés en bars, partycentra dancings,



discotheken en daarmee gelijk te stellen bedrijven.

Met deze aanpassing van de definitie wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze.

- b. Als reactie op de vooroverlegreactie van de appellant heeft de gemeente aangegeven dat beslissingen die gaan over vastgoed die in eigendom zijn van de gemeente, niet relevant zijn voor onderhavig bestemmingsplan. De gemeente heeft nog steeds dit standpunt. De aanwijzing van het pand Markt 2 als horecaconcentratiegebied 2 komt niet voort uit eigendomsoverwegingen, maar uit het algemene horecabeleid. Dit beleid stelt dat de horeca dient te worden geconcentreerd in enkele gebieden, namelijk de Markt en het Martinetplein. Deze centrale pleinen lenen zich het beste voor de vestiging van horeca. In de horecaconcentratiegebieden is een onderscheid gemaakt in deelgebied 1 en 2. Uitsluitend in horecaconcentratiegebied 1 (de west- en noordflank van de Markt) wordt ruimte geboden voor nachthoreca. Op de locatie Markt 2 is daarom geen nachthoreca mogelijk.

Gezien voorgaande acht de gemeente de regeling voor het pand Markt 2 passend en ziet de gemeente geen aanleiding de bestemmingsregeling aan te passen.

#### Aanpassing van het plan:

De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de definities van avond- en nachthoreca.

### **Zienswijze 3**

#### *Appellant 3*

#### Reactie:

De appellant is het niet eens met de bestemming 'Gemengd' die is gelegd op het perceel Kerkstraat 17/17a. De bestemming biedt geen reële bouw- en gebruiksmogelijkheden.

In de eerdere inspraakreactie is verzocht de mogelijkheden te verruimen met detailhandel, wonen, kantoor, horeca, restaurant, hotel, galerie en de realisatie van appartementen.

De gemeente heeft hierop gereageerd dat de functies niet passend worden gevonden binnen de karakteristiek van 'aanloopstraat'. De gemeente staat hiernaast niet negatief tegen de realisatie van appartementen, maar neemt in het plan geen directe bouwmogelijkheid op.

De appellant is het hier niet mee eens en verzoekt om een directe bouwmogelijkheid in het bestemmingsplan, of in ieder geval een afwijkingsmogelijkheid. Daarnaast zou met een afwijkingsmogelijkheid het bouwvlak moeten worden kunnen vergroot. Redenen die worden aangedragen:

- Het bieden van meer bouwmogelijkheden past binnen het gemeentelijke beleid voor de aanloopstraten. Ter plaatse is de uitbreiding van bebouwing passend binnen het gemeentelijke beleid.
- Met het bieden van reële bouw- en gebruiksmogelijkheden kan verpaupering van het rijksmonument worden voorkomen.

Ten slotte wordt verzocht meer centrumfuncties toe te staan.

### Beoordeling:

De locatie is gelegen aan het uiteinde van het deel van de Kerkstraat dat is aange-merkt als aanloopstraat. Hier zijn onder meer dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Zoals reeds in de nota vooroverleg en inspraak (punt 8) is gesteld, zijn de gevraagde functies grotendeels niet passend binnen het algemene beleid van de gemeente.

- Detailhandel (een galerie inclusief) is uitsluitend toegestaan daar waar dit nu bestaat. De reden hiervoor is dat de gemeente de nieuwvestiging van detailhandel wil concentreren in het kernwinkelgebied (de bestemming 'Centrum'). De functie kantoor wordt als minder passend beschouwd door de gemeente in het centrumgebied.
- De gevraagde functie restaurant betreft dag- of avondhoreca. De gemeente hanteert een horecabeleid waarbij daghoreca wordt geconcentreerd in het kernwinkelgebied. Avondhoreca wordt geconcentreerd in het horecaconcentratiegebied. Aangezien de locatie hierbuiten is gelegen, is nieuwvestiging niet wenselijk aangezien hiermee de kans ontstaat dat de horecastructuur te uitgebreid en te versnipperd raakt.
- De functie wonen is uitsluitend toegestaan in bestaande woningen op de verdieping. De toevoeging van woningen is niet zonder meer wenselijk aangezien hiermee beslag wordt gelegd op woningaantallen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering, die mogelijk niet worden benut. Het opnemen van een woningbouwmogelijkheid die nog niet hard zijn, wordt door de gemeente hiernaast als zeer ongewenst gezien en is in strijd met het beleid (Regionale Agenda Wonen deel A). Het toevoegen van meer woningen op deze locatie is daarom binnen dit bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk. Mocht de appellante hiervoor plannen hebben, dan kan hiervoor een concreet verzoek worden ingediend.

Wat betreft het verzoek om ter plaatse appartementen toe te staan, kan in algemene zin worden gesteld dat dit bouwinitiatief niet voldoet aan de voorwaarden die worden gesteld aan bouwinitiatieven om deze op te nemen in het bestemmingsplan (zie ook paragraaf 2.1 in de nota vooroverleg en inspraak). Zo zijn de plannen niet concreet genoeg, is niet vastgesteld of het plan binnen de woningbouwprogrammering valt en is de uitvoerbaarheid nog niet aangetoond.

Wat betreft de bebouwingsmogelijkheden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen, kan worden gesteld dat het bestemmingsplan momenteel voorziet in een strak bouwvlak om het bestaande gebouw. Hiervoor is gekozen aangezien het pand een monumentale status heeft. Hierdoor is een uitbreiding van het pand niet zonder meer wenselijk. Om deze reden acht de gemeente het niet wenselijk het bouwvlak te vergroten.

Wat betreft de bouwhoogte gelden de algemene maten die overal binnen de bestemming 'Gemengd' (de aanloopstraten) van toepassing zijn, namelijk 6 m en 11 m. De gemeente ziet geen aanleiding in dit individuele geval van deze maten af te wijken.

### Aanpassing van het plan:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## Zienswijze 4

### *Appellant 4*

#### Reactie:

- a De verkaveling van het woningbouwplan ter plaatse van de bestaande school direct naast het perceel van de appellant, is nog onzeker. De appellant vreest dat er nieuwe bebouwing pal naast zijn perceel wordt gerealiseerd, dit zou een grote negatieve verandering zijn.
- b Als er direct naast het perceel van appellant wordt gebouwd, is diens woning niet langer halfvrijstaand maar geschakeld, dit is een basis voor planschade.
- c Verzocht wordt dat de gemeente over de genoemde bezwaren contact opneemt met de appellant.

#### Beoordeling:

- a. Het perceel Romboutsstraat 5a is gelegen binnen de bestemming 'Wonen'. Ook de naastgelegen school is gelegen binnen deze bestemming. De bestemming heeft een conserverende regeling: uitsluitend de bestaande woningen zijn toegestaan. Nieuwe woningen zijn uitsluitend daar toegestaan waar een aanduiding op de verbeelding staat. Hiervan is in onderhavig geval sprake voor de locatie van de school en het perceel aan de zuidzijde van Romboutsstraat 5a. In totaal zijn hier 16 nieuwe woningen toegestaan. In onderhavig bestemmingsplan wordt een minimale afstand van 3 m van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens vastgelegd. Er worden dus geen mogelijkheden geboden voor het bouwen van hoofdgebouwen op de zijdelingse perceelsgrens, zoals de vrees van appellant is.
- b. De appellant heeft de mogelijkheid om een planschadeclaim in te dienen. Dit verloopt via een separaat traject.
- c. Ambtelijk is er contact opgenomen om de vragen van appellant omtrent het pad te bespreken.

#### Aanpassing van het plan:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## Zienswijze 5

### *Appellant 5*

#### Reactie:

De appellant maakt bezwaar tegen de bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied' op zijn perceel achter de Molenstraat 13 (perceel sectie K, nummer 1139 en 1140). In het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Deurne' uit 2002 heeft het plan nog de bestemming 'Tuinen', met een wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen'.

Reeds in 2003 is door de appellant een bouwplan voor de bouw van appartementen op de locatie ingediend. Met het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan wordt dit bouwplan echter onmogelijk gemaakt.

In reactie op het hiervoor ingediende bezwaar op dit punt, is door de gemeente gesteld dat het plan voor woningbouw onvoldoende kwaliteit heeft en dat het ongewenst is de parkeercapaciteit in het centrum te beperken.

De appellant is het hier niet mee eens. Het bouwplan levert voor de gemeente voordelen op. Bovendien is het niet reëel het perceel als bestaande parkeercapaciteit aan te merken, aangezien de appellant de huurovereenkomst met de gemeente als parkeerterrein kan opzeggen.

Concluderend wordt verzocht op het terrein een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor de realisatie van woningbouw (goot- en nokhoogte 7,5 m en 10 m).

Beoordeling:

Het achterste deel van de locatie Molenstraat 13-15 is gelegen binnen de bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied'. Deze percelen maken deel uit van het ingesloten parkeerterrein achter de Molenstraat en de Kerkstraat.

Zoals reeds eerder is vermeld in de nota vooroverleg en inspraak (punt 1), is de gemeente van mening dat de bouw van appartementen op het dit ingesloten parkeerterrein niet gewenst is. 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. De mening van de gemeente inzake dit onderwerp is nog steeds hetzelfde. De kans dat het perceel in de toekomst niet meer kan benut als parkeerterrein omdat de appellant de huurovereenkomst ontbindt, doet niet af aan het oordeel van de gemeente dat de locatie door het ingesloten karakter niet geschikt is voor een woningbouwplan met appartementen. Om voornoemde redenen is het eveneens niet wenselijk om de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.

Aanpassing van het plan:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Zienswijze 6**

*Appellant 6*

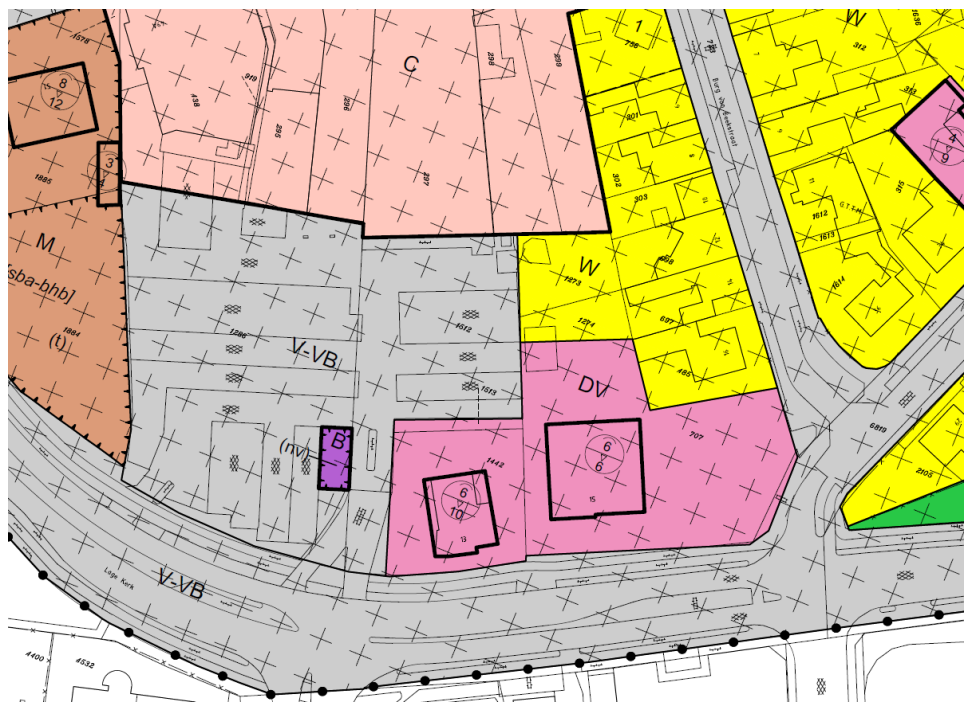
Reactie:

Het ontwerp-bestemmingsplan biedt geen ruimte voor het bestaande bouwplan op de locatie Lage Kerk 13. Er is met bestaande afspraken en bestemmingen geen rekening gehouden. Bij de zienswijze is een nieuwe versie van dit bouwplan gevoegd, dat inhoudelijk wordt toegelicht. Verzocht wordt dit bouwplan middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken.

Beoordeling:

Het bestaande bouwinitiatief voor de locatie Lage Kerk 13 en 15 en het perceel aan de achterzijde van Stationsstraat 51 is bij de gemeente bekend. Er is reeds eerder in de nota vooroverleg en inspraak gesteld dat de gemeente wil meewerken aan het plan als aan de algemene voorwaarden wordt voldaan voor bouwinitiatieven. 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.

Het verzoek van de appellant is nu om op de locatie een wijzigingsbevoegdheid te leggen. Met dit verzoek kan de gemeente niet instemmen. Het initiatief is nog onvoldoende concreet. Hiernaast is het niet voldoende zeker of het plan planologisch uitvoerbaar en of het voorzienbaar is dat het binnen tien jaar zal worden gerealiseerd. Het bestaande bouwinitiatief van de appellant zal daarom in een separaat traject worden afgewogen en daarna mogelijk in een eigen planologische procedure worden mogelijk gemaakt.



Aanpassing van het plan:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Zienswijze 7**

*Appellant 7*

Reactie:

- a. De appellanten zijn het er niet eens dat de gemeente het centrumgebied niet wil vergroten met tenminste de Kerkstraat tot de Lindenlaan. De appellanten vinden de beleidsnota's waarop deze keuze gebaseerd is (de detailhandelsnota en de structuurvisie) inmiddels achterhaald zijn. De appellanten vinden dat de Kerkstraat tot de Lindenlaan, gezien de bestaande functies in dit gebied, binnen de centrumbestemming moet komen. Tevens zou hiermee meer tegemoet gekomen worden aan de uitgangspunten uit de structuurvisie.
- b. De appellanten vinden de vestigingsmogelijkheden voor detailhandel in de Raadhuisstraat te beperkt. Verzocht wordt tenminste een afwijkingsbevoegdheid op te nemen voor het toestaan van detailhandel ter plaatse van het gedeelte van het gemeentehuis aan de Raadhuisstraat. Hiermee kan de betekenis van de Raadhuisstraat als belangrijke winkelroute in het centrum van Deurne worden versterkt.
- c. De gebruiksmogelijkheden voor het deel van de Molenstraat dat als 'Centrum' is bestemd, worden te beperkt gevonden. Er zou ruimte moeten komen voor dienstverlening en avond-, nacht- en verblijfshoreca. Verzocht wordt dat er een afwijkingsmogelijkheid voor deze functies in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

Beoordeling:

- a. Wat betreft dit punt wordt verwezen naar de reactie bij punt 6 onder a. De gemeente is het hiernaast niet mee eens dat het opnemen van de Kerkstraat tot de Lindenlaan in het kernwinkelgebied zou passen binnen de uitgangspunten van de

structuurvisie 2011. Ook in deze structuurvisie wordt het streven benoemd het centrum te concentreren.

- b. De Raadhuisstraat is gelegen binnen het kernwinkelgebied. In de detailhandelsvisie is over de Raadhuisstraat gesteld dat hier tweezijdige bewinkeling gewenst is, omdat dit een belangrijke verbinding is tussen de Wolfsberg en de Markt. In algemene zin vindt de gemeente de vestiging van detailhandel in deze straat dus passend.

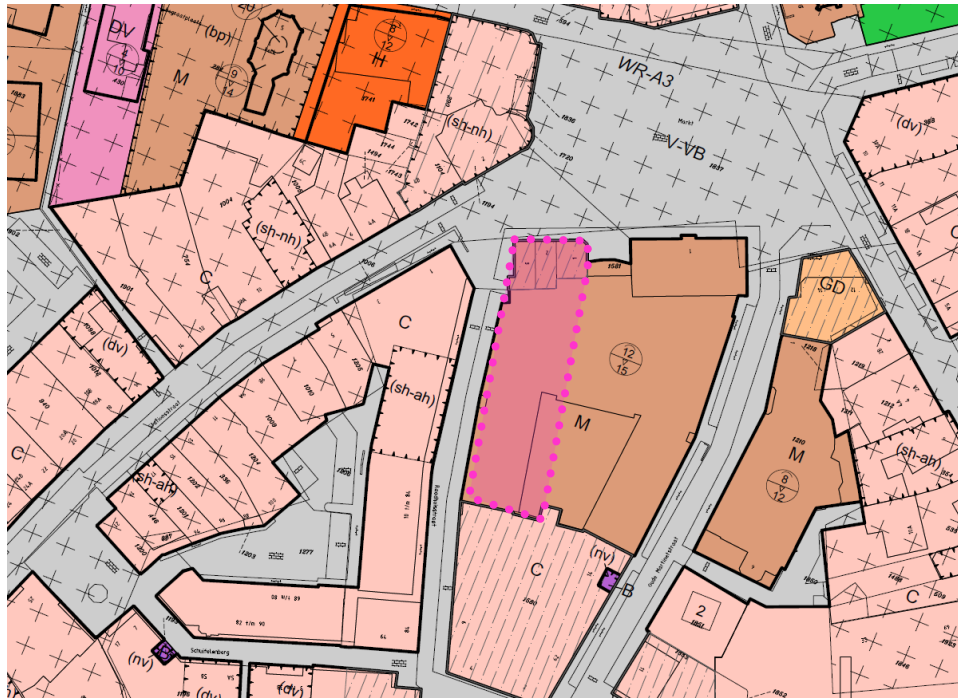
De reactie betreft specifiek het gemeentehuis aan de Raadhuisstraat, dat is gelegen binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming is geen detailhandel mogelijk. Alhoewel in het gebouw nu het gemeentehuis is gevestigd, is het niet uitgesloten dat in een deel van het gebouw andere functies worden gevestigd. Hier is detailhandel, vanuit het algemene beleid, gewenst. Ook daghoreca is denkbaar, aangezien deze functie goed past binnen het centrumgebied en hierbinnen ook reeds algemeen toegestaan is.

In de nota vooroverleg en inspraak is over hetzelfde verzoek gesteld dat het niet wenselijk is aangezien hiermee het winkelgebied mogelijk te uitgebreid wordt. Gezien echter de centrale ligging van de Raadhuisstraat binnen het kernwinkelgebied, komt de gemeente op deze reactie terug.

De gemeente kan dus instemmen met het verzoek. Voor de strook langs de Raadhuisstraat wordt in het bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid voor de vestiging van detailhandel en daghoreca opgenomen op de begane grond.

Tekst nota vooroverleg en inspraak

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 detailhandelsvisie 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 Molenstraat ligt tot de Wever in het kernwinkelgebied en in de bestemming 'Centrum'. Hier is rechtstreeks daghoreca toegestaan. Vanuit het algemene beleid is de verruiming van de mogelijkheden voor horeca (avond-, nacht- en verblijfs-horeca) niet gewenst. Hiervoor wordt alleen ruimte geboden in het horecaconcentratiegebied 1 en 2. De gemeente acht een verruiming van deze regeling niet gewenst, aangezien hiermee het risico ontstaat dat het horecaconcentratiegebied versnipperd raakt en te uitgebreid wordt.

Aanpassing van het plan:

Voor de strook aan de Raadhuisstraat worden de mogelijkheden voor de vestiging van detailhandel en daghoreca op de begane grond binnen de bestemming 'Maatschappelijk' verruimd.

**Zienswijze 8**

*Appellant 8*

Reactie:

- De appellant is het niet eens met de toegekende bestemming 'Detailhandel' op de panden Kerkstraat 30, 30A, Molenlaan 1A, 1B en 1C. Een bestemming 'Gemengd' zoals die voor de rest voor de Kerkstraat geldt, is passender.
- De locatie Kerkstraat 30A is momenteel gesplitst in Kerkstraat 30A en Molenstraat 1C. Ter plaatse van deze laatste locatie is momenteel een dienstverlenend bedrijf gevestigd. De appellant wil de mogelijkheid behouden beide locaties weer samen te voegen. Om die reden is het gewenst dat op beide locaties dezelfde bestemming van toepassing is.
- Gevraagd wordt waarom het pand Kerkstraat 17 een bestemming 'Gemengd' heeft gekregen.
- De bovenwoning bij Kerkstraat 30 loopt door tot boven de locatie Molenlaan 1C. Verzocht wordt de verbeelding hierop aan te passen.

- e. De vermelde goot- en nokhoogte kloppen niet met de feitelijke situatie, verzocht wordt de verbeelding hierop aan te passen.
- f. De appellant is het niet eens met de aanwijzing van de Kerkstraat als aanloopstraat.

Beoordeling:

- a. De adressen Molenlaan 1A en 1C zijn in het ontwerpbestemmingsplan binnen de bestemming 'Detailhandel' opgenomen. Het adres Kerkstraat 30A is binnen de bestemming 'Dienstverlening' opgenomen. De bestemming 'Gemengd' is bedoeld voor de aanloopstraten van het centrumgebied van Deurne. De Kerkstraat is hierbij, zo blijkt uit de Detailhandelsvisie, aangemerkt als aanloopstraat tot aan de kruising met de Molenlaan. Het adres Kerkstraat 30A is voorbij deze kruising gelegen en is om die reden buiten de aanloopstraat gelegen. Om die reden is een bestemming 'Gemengd' voor de locatie niet gewenst en niet gepast. Wat betreft de Molenlaan 1A en 1C geldt dat deze eveneens buiten de aanloopstraten gelegen zijn, het is dus evenmin gepast deze adressen binnen de bestemming 'Gemengd' op te nemen.
- b. De zienswijze wat betreft dit punt betreft in essentie het verzoek om op de locatie Kerkstraat 30 detailhandel toe te staan. Dit vindt de gemeente echter niet gewenst. Nieuwe detailhandel moet conform de Detailhandelsvisie worden geconcentreerd in het kernwinkelgebied. De onderhavige locatie gelegen buiten het kernwinkelgebied. Om die reden wil de gemeente dit verzoek niet honoreren.

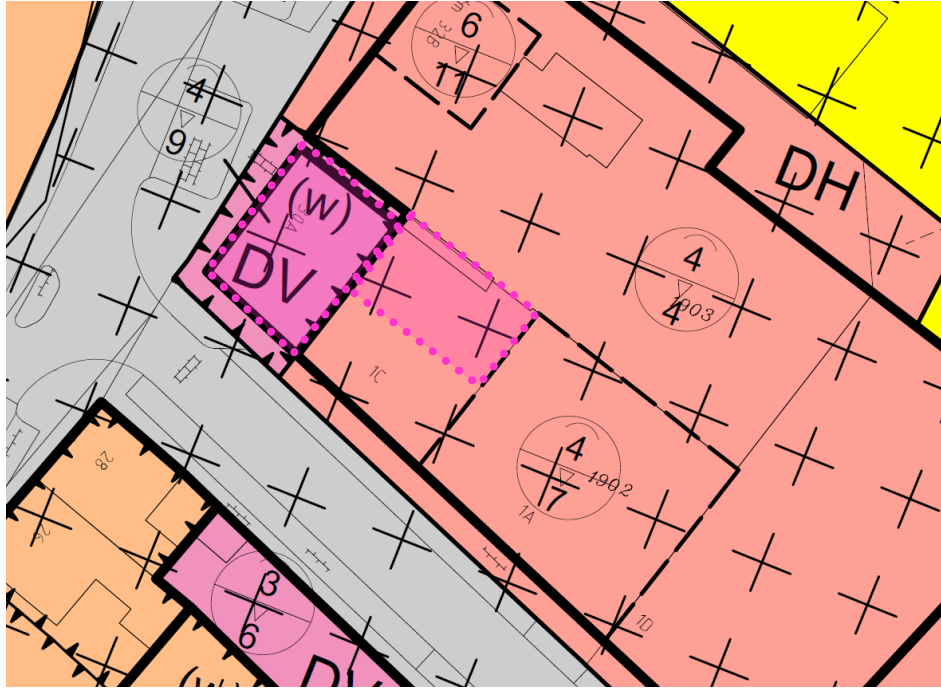


*Uitsnede uit kaart detailhandelsvisie met aanduiding Kerkstraat 30A / Molenlaan 1A en 1C*





- c. Het adres Kerkstraat 17/17A heeft de bestemming 'Gemengd'. Dit is passend aangezien dit gebouw conform de visie uit de detailhandelsvisie is gelegen binnen de aanloopstraten. De aanloopstraat Kerkstraat loopt zoals gesteld onder a tot de Molenlaan. Het adres 17/17a is juist op de rand hiervan gelegen. Om die reden ziet de gemeente geen reden het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.
- d. Ter plaatse van het adres Kerkstraat 30A is ter plaatse van de aanduiding een woning op de verdieping mogelijk. Voor het adres Molenlaan 1C geldt deze aanduiding niet. Binnen de bestemming 'Detailhandel' is wonen echter in algemene zin toegestaan binnen bestaande woningen. Hiervan is in onderhavig geval ook sprake. Er is dus geen aanleiding het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.
- e. Voor het adres Kerkstraat 30A geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 9 m. Voor het adres Molenlaan 1C geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 4 m. Voor het adres Molenlaan 1A geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 7 m. Op basis van een inventarisatie van de huidige situatie, zijn deze bouwhoogten inderdaad deels onvoldoende. Om die reden worden de goot- en bouwhoogtes als volgt aangepast:
- Kerkstraat 30A: maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 m.
  - Molenlaan 1A (achterste deel): maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 6 m.



- f. Wat betreft dit punt wordt verwezen naar de reactie bij punt 6 onder a.

Aanpassing van het plan:

De toegestane goot- en bouwhoogtes worden op twee plaatsen aangepast.

**Zienswijze 9**

*Appellant 9*

Reactie:

- a. Verzocht wordt de mogelijkheden voor de aangrenzende panden uit te breiden met avondhoreca.
- b. Verzocht wordt in het bestemmingsplan mogelijkheden op te nemen om de bestaande keuken het restaurant te verplaatsen naar de verdieping van het bestaande pand.

Beoordeling:

- a. De locatie Stationsstraat 17 is gelegen binnen de bestemming 'Centrum'. Op de locatie zit, gezien de huidige functie, een aanduiding voor avondhoreca. Het horecabeleid van de gemeente is gericht op het concentreren van de avond- en nachthoreca binnen het horecaconcentratiegebied. Hierbuiten wordt in principe de nieuwvestiging van nieuwe avond- en nachthoreca niet toegestaan. Bestaande horecabedrijven zijn wel toegestaan en aangeduid op de verbeelding. Het verzoek betreft het verruimen van de aanduiding op de naastliggende panden zodat een eventuele uitbreiding van de horecafunctie mogelijk is. De gemeente acht dit niet gewenst, aangezien dit de mogelijkheid zou bieden voor de nieuwvestiging van nieuwe avondhoreca buiten het concentratiegebied. Daarnaast is nog helemaal geen sprake van een concreet plan. Om deze redenen wordt dit verzoek niet gehonoreerd.
- b. Binnen de regeling is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding voor avondhoreca deze functie uitsluitend op de begane grond toegestaan is. De verplaat-

sing van de keuken van het restaurant naar de verdieping is binnen deze regeling dus niet mogelijk. De reden van de gemeente om horeca niet op de verdieping toe te staan, is om hiermee te voorkomen dat bestaande horecavoorzieningen te sterk uitbreiden, waardoor de horecastructuur kan worden bedreigd. Het verplaatsen van uitsluitend de keuken naar de verdieping in dit specifieke geval stuit echter naar mening van de gemeente niet op belangrijke bezwaren. Hiermee kan de ruimte worden geboden voor het horecabedrijf om ook in de toekomst een gezonde exploitatie zeker te stellen. Om die reden zal ter plaatse een aanduiding worden toegevoegd op de verbeelding die horeca op de verdieping toestaat.

#### Aanpassing van het plan:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op de locatie Stationsstraat 17 wordt een aanduiding toegevoegd op de verbeelding die horeca op de verdieping toestaat.

### **Zienswijze 10**

#### *Appellant 10*

#### Reactie:

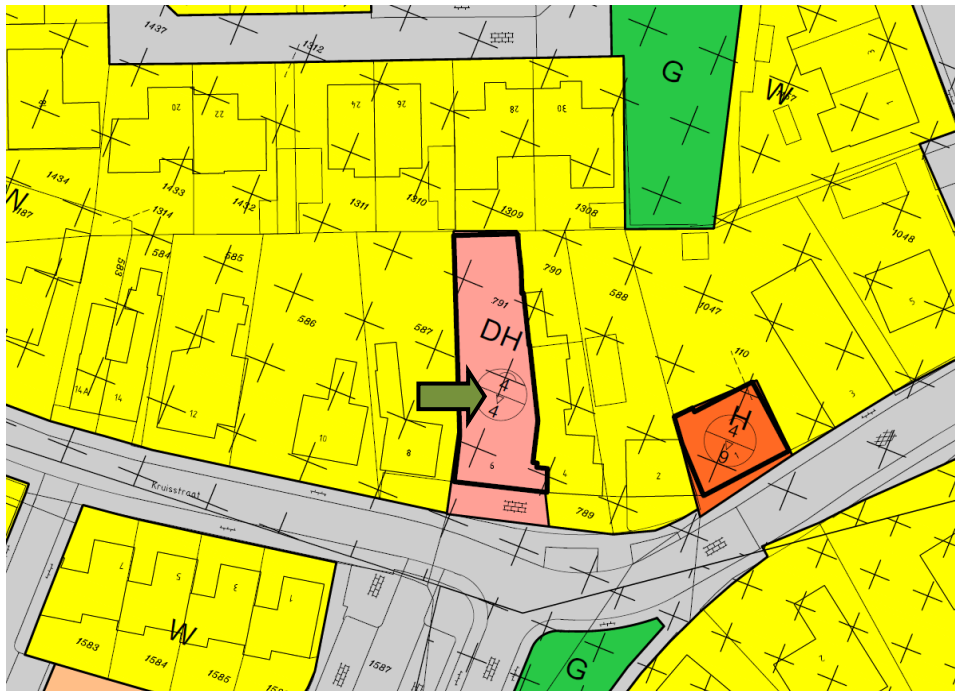
- a. De maximale goot- en bouwhoogte van het pand Kruisstraat 6 bedragen in het vigerende bestemmingsplan respectievelijk 6 m en 10 m. In het ontwerp-bestemmingsplan is dit beperkt tot een maximale bouwhoogte van 4 m. Verzocht wordt de bestaande bouwrechten wat betreft hoogte over te nemen.
- b. In het ontwerp-bestemmingsplan zijn de bestaande luifel en entree buiten het bouwvlak gelegd. Hiermee wordt de appellant beperkt in zijn mogelijkheden. Verzocht wordt het bouwvlak te vergroten.
- c. Binnen het vigerende bestemmingsplan is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor het uitbreiden van het aantal woningen. Verzocht wordt in het ontwerp-bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van nieuwe woningen op te nemen.

#### Beoordeling:

- a. Aangezien het vigerende bestemmingsplan reeds een goot- en bouwhoogte van 6 en 10 m toestaat, reeds in de bestaande situatie sprake is van een gebouw in twee gebruikslagen en de omliggende panden die allemaal in de bestemming 'Wonen' zijn gelegen ook hoofdzakelijk zijn opgetrokken in 2 lagen met kap, vindt de gemeente dat het verzoek kan worden ingewilligd. De maximale goot- en bouwhoogte worden aangepast in 6 en 11 m, conform de bouwmogelijkheden in de bestemming 'Wonen' waarbinnen de omliggende panden gelegen zijn.
- b. De luifel met entreepartij liggen buiten het bouwvlak. Deze bouwwerken geen gebouw zijnde zijn echter tot 5 m reeds toegestaan binnen het bestemmingsplan (artikel 5.2.3. sub d). Om deze reden is de gemeente van mening dat de appellant niet wordt beperkt in de mogelijkheden. Het uitbreiden van het bouwvlak is niet gewenst aangezien hiermee het gebouw verder naar voren kan worden gebouwd, voor de bestaande rooilijn van de Kruisstraat. Dit is vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst. De uitbreiding van het bouwvlak is ook niet gewenst aangezien de locatie in een historische dorpslint gelegen is en hiermee het historische karakter kan worden beschadigd.
- c. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan Centrum Deurne is het niet wenselijk om de realisatie van woningbouwlocaties in dit bestemmings-

plan juridisch mogelijk te maken. Tevens is de algemene lijn die de gemeente aanhoudt dat bestaande wijzigingsbevoegdheden uit vigerende bestemming niet worden overgenomen als er geen sprake van een voldoende concreet initiatief, dat naar verwachting binnen 10 jaar zal worden gerealiseerd en waarvan de planologische uitvoerbaarheid voldoende zeker is.

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:

Op de locatie Kruisstraat worden de maximale goot- en bouwhoogte verhoogd van 4 m en 4 m, naar 6 m en 11 m.

## Zienswijze 11

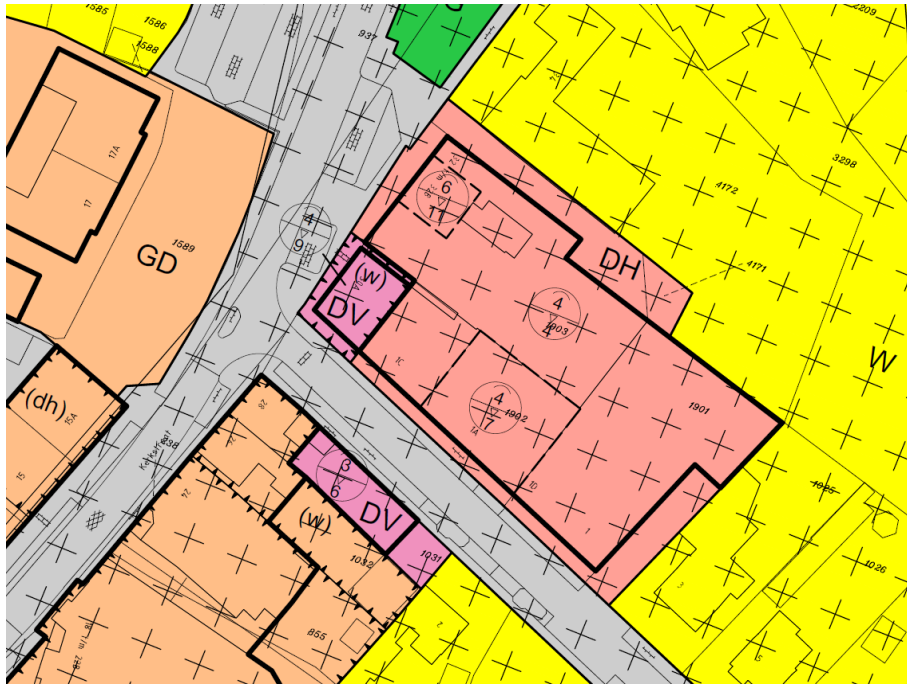
### *Appellant 11*

#### Reactie:

- a. De appellant vindt de toegekende maximum bouwhoogte van 4 m in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende. Verzocht wordt de maximale goot- en bouwhoogte, conform het vigerende bestemmingsplan, te bepalen op 6 m en 10 m. Hiermee is ook enige uitbreiding mogelijk, die voor het bedrijf noodzakelijk is.
- b. Verzocht wordt het bouwblok aan te passen.
- c. Verzocht wordt de mogelijkheden voor detailhandel op de verdieping te verruimen.

#### Beoordeling:

- a. Het bestaande bedrijfspand is opgebouwd in één bouwlaag. In het bestaande straatbeeld is een gebouw in 2 bouwlagen met kap (de gevraagde 6 en 10 m) niet zonder meer passend, aangezien de omringende bebouwing in de bestaande situatie ook voor een belangrijk deel een kleinere maatvoering heeft. Om die reden vindt de gemeente het niet wenselijk dit verzoek te honoreren. Wel zullen de maximale goot- bouwhoogte in overeenstemming worden gebracht met de bestaande situatie, dit betekent dat de maten zullen worden aangepast van respectievelijk 4 m en 4 m in 5,5 m en 5,5 m.
- b. Het verzoek om uitbreiding van het bouwvlak is in de zienswijze niet geconcretiseerd. De gemeente ziet geen aanleiding het bouwvlak te vergroten buiten de contouren van het bestaande gebouw. Mocht het bedrijf op de bestaande locatie in de toekomst willen uitbreiden, dan kan hiervoor een concrete aanvraag worden gedaan. Hierna zal worden afgewogen of deze uitbreiding wenselijk is, waarna eventueel de uitbreiding middels een separate procedure kan worden mogelijk gemaakt.
- c. In de bestemming 'Detailhandel' is in algemene zin binnen het gehele plangebied detailhandel toegestaan zonder beperking wat betreft de betreffende bouwlaag. De appellant wordt wat dit betreft dus in de bestaande regeling reeds niet beperkt. Er is dus geen aanleiding de regeling op dit punt aan te passen.



#### Aanpassing van het plan:

De maximale goot- en bouwhoogte van het pand Molenlaan 1 zullen worden veranderd van respectievelijk 4 m en 4 m in 5,5 m en 5,5 m.

#### **Zienswijze 12**

*Appellant 12*

#### Reactie:

- a. De appellant is het er niet mee eens dat de Kerkstraat niet meer volledig tot het centrumgebied wordt gerekend. Dit is niet passend bij de betekenis van de Kerkstraat als belangrijke winkelstraat in het centrum van Deurne. De appellant verzoekt het ontwerpbestemmingsplan hierop aan te passen.

- b. Op het pand ligt niet de aanduiding 'horecaconcentratiegebied 2' terwijl hier wel een lunchroom aanwezig is.
- c. Tevens ontbreekt op het pand een aanduiding voor de aanwezige bakkerij (productie). Het gebruik wordt hiermee beperkt en onder het overgangsrecht geplaatst. De appellant verzoekt het ontwerpbestemmingsplan hierop aan te passen.
- d. Wat betreft de productie (bakkerij) wordt verzocht duidelijkheid te verschaffen over wat de uitbreidingsmogelijkheden hiervan zijn.

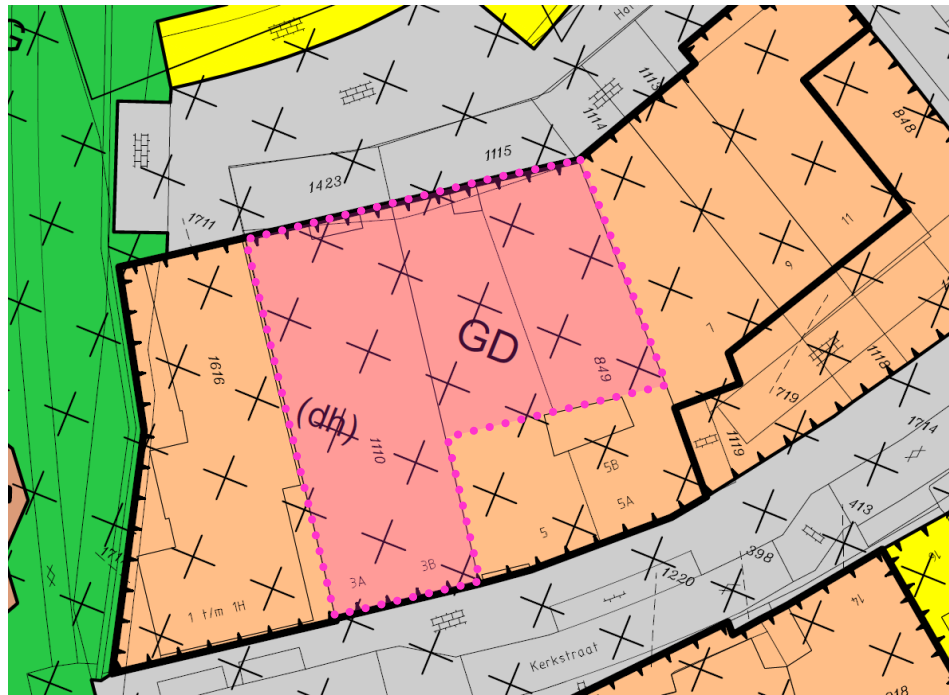
Beoordeling:

- a. Wat betreft dit onderwerp wordt verwezen naar de reactie bij punt 6 onder a.
- b. De gemeente constateert dat er voorheen op de locatie een lunchroom aanwezig was, maar dat die momenteel niet meer bestaat. Een lunchroom moet worden beschouwd als daghoreca. De locatie Kerkstraat 3-5 is gelegen buiten het kernwinkelgebied aan een aanloopstraat (en daarom gelegen binnen de bestemming 'Gemengd'). Hier is in algemene zin nieuwe daghoreca niet toegestaan (zie hiervoor het algemene horeca-beleid zoals besproken in de bestemmingsplantoelichting en de nota van vooroverleg en inspraak.  
In de nota van vooroverleg en inspraak (punt 14 sub b) is ook specifiek ingegaan op het verzoek om ter plaatse een lunchroom toe te staan. Vanuit de gedachte dat het een bestaande lunchroom betrof, is toen door de gemeente gesteld dat deze bestaande daghoreca aanvaardbaar wordt geacht. Er is gesteld dat om deze reden deze functie specifiek aangeduid zou worden op de verbeelding als 'daghoreca'. Dit is echter niet gebeurd in het ontwerp-bestemmingsplan.  
Bij nader inzien blijkt er geen sprake te zijn van een bestaande lunchroom, aangezien deze functie is beëindigd. Aangezien het beleid van de gemeente is geen nieuwe daghoreca in de aanloopstraten toe te staan, is het standpunt heroverwogen. De conclusie is dat in dit bestemmingsplan geen mogelijkheid wordt geboden voor een nieuwvestiging (c.q. hervestiging) van een lunchroom op deze locatie. Het bestemmingsplan wordt op dit punt dus niet aangepast.
- c. Wat betreft de bakkerij kan worden gesteld dat binnen de bestemming 'Gemengd' detailhandel mogelijk is. Een bakkerij is in algemene zin mogelijk de doeleinden 'detailhandel'. Dit betekent dan wel dat detailhandel de hoofdfunctie dient te zijn. De productie ter plaatse van brood mag daarom alleen dienen ten behoeve van de detailhandel ter plaatse.  
Hiervan is op de onderhavige locatie geen sprake. De productiewerkzaamheden zijn grootschaliger en zijn niet alleen ten dienste van de detailhandelsactiviteiten ter plaatse. Om die reden zijn de huidige activiteiten niet mogelijk binnen de huidige juridische regeling. Aangezien het ongewenst is een bestaande situatie in het bestemmingsplan 'weg te bestemmen' (c.q. onder het overgangsrecht te brengen), zal aan de locatie een aanduiding worden toegevoegd die regelt dat ter plaatse de bestaande bedrijfsactiviteiten (een broodbakkerij) wordt toegestaan. Dit betekent dat alleen het bestaande bedrijf is toegestaan. De vestiging van een ander bedrijf is, gezien de locatie in het centrum van Centrum met veel woningen, niet gewenst. Mocht de broodbakkerij dus ooit verdwijnen, dan is de vestiging van een ander bedrijf op deze locatie niet mogelijk.  
De wijze waarop met dit bestaande bedrijf wordt omgegaan, is in lijn met de wijze van bestemmen van alle bestaande bedrijven binnen het plangebied.
- d. Wat betreft de uitbreidingsmogelijkheden van de bakkerij kan worden gesteld dat een bedrijfsfunctie op deze locatie in het centrum van Deurne en omringd door woonfuncties, in principe niet gewenst is. In het bestemmingsplangebied zijn na-

melijk uitsluitend bedrijven toegestaan die zijn in te passen binnen een woonomgeving (milieucategorie 1 en 2). Onderhavig bedrijf moet worden ingeschaald als milieucategorie 3.2 en is hiermee niet passend binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is hiernaast conserverend van aard en staat in principe alleen de bestaande situatie toe. De gemeente acht het om beide redenen niet gewenst om meer uitbreidingsruimte te geven.

Aanpassing van het plan:

Op de locatie een aanduiding gelegd die de bestaande bedrijfsactiviteiten (broodbakkerij) toestaat. De omvang van de aanduiding is bepaald op basis van tekeneningen bij de huidige milieuvergunning.



**Zienswijze 13**

*Appellant 13*

Reactie:

- a De appellant is het er niet mee eens dat in het vigerende bestemmingsplan de Kerkstraat nog wordt aangemerkt als centrumgebied en in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan alleen nog maar als aanloopstraat. Dit is beperkend voor de gebruikswaarde van de panden, waardoor er schade ontstaat.
- b De toegestane goot- en bouwhoogte van resp. 6 m en 11 m is lager dan toegestane hoogtes in het vigerende bestemmingsplan van resp. 9 en 12 m. De appellant verzoekt de bestaande bouwrechten te respecteren.
- c De bouwgrens aan de achterzijde van het pand Kerkstraat 6A is niet correct weergegeven, verzocht wordt dit te corrigeren.

Beoordeling:

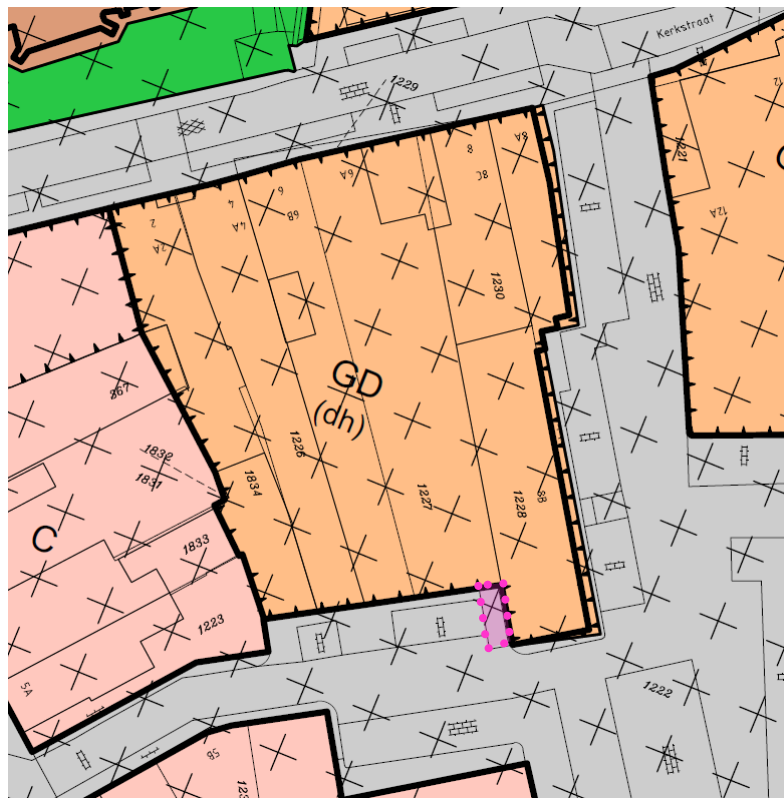
- a. De indeling tussen kernwinkelgebied en aanloopstraten komt voort uit de detailhandelsvisie, die is vastgesteld door de gemeenteraad van Deurne op 6 juli 2010. Hoofdconclusie van dit rapport is dat de detailhandelsstructuur van het centrum



van Deurne nogal langgerekt is en dat het gewenst is om te komen tot een compacte winkelstructuur. Hiervoor is een kernwinkelgebied aangewezen en zijn alsmede aanloopstraten. Binnen de beleidsvisie moet de Kerkstraat worden aange-merkt als aanloopstraat. Dit beleid is in dit bestemmingsplan vertaald.

De gemeente wil niet afwijken van de gekozen ruimtelijke indeling in het centrum van Deurne, die is gericht op een compact centrum. Als de Kerkstraat voor een deel zou worden meegenomen in het centrumgebied, dan zou dit gebied te groot worden.

- b. Het vigerende bestemmingsplan 'Deurne Centrum' kent de locatie inderdaad de maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 9 en 12 m toe. Binnen de bestemming 'Gemengd' in het ontwerp-bestemmingsplan geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 11 m. De gemeente acht deze hoogtes in algemene zin passend binnen de bestemming 'Gemengd', die van toepassing is op de centrumstraten. Om deze reden wil de gemeente hier in onderhavig individueel geval niet van afwijken. Overigens wordt er op gewezen dat conform artikel 7.2.1. lid d alsmede artikel 17 lid 2 bestaande bouwmaten worden gerespecteerd en dat ook mogen worden herbouwd conform de bestaande bouwmaten. Hiermee worden de rechten niet onevenredig benadeeld.
- c. Het verzoek van de appellant heeft betrekking op een bestaande bebouwde locatie die buiten de bestemming 'Gemengd' en buiten het bouwvlak is gelaten. Aangezien het een bestaand bouwdeel betreft, is besloten door de gemeente het verzoek te honoreren en het bestemmings- en bouwvlak aan te passen.



Aanpassing van het plan:

Aanpassing bestemmings- en bouwvlak locatie Kerkstraat 6A conform bovenstaande kaart.

## Zienswijze 14

### *Appellant 14*

#### Reactie:

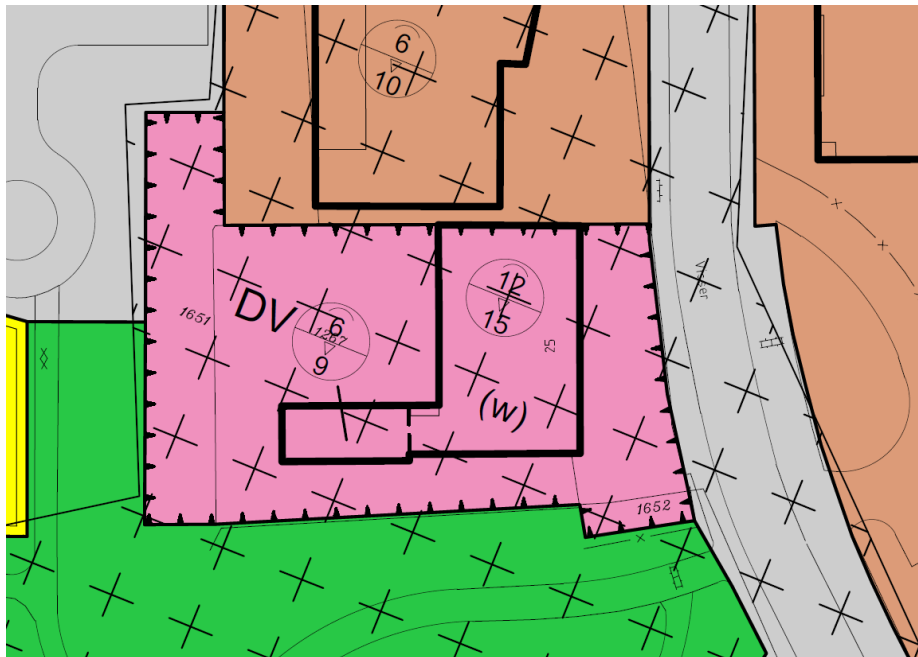
- a. De appellant is het niet eens met de gebruiksbeperkingen op de locatie Visser 25. Het betreft onder meer het beperken van het wonen en dienstverlening tot een bouwlaag, het vervallen van de kantoorbestemming en parkeren.
- b. De appellant is het niet eens met enkele beperkingen wat betreft het bouwen, onder meer de dakvlakken en hoogte.
- c. De appellant is het niet eens met de ligging van de locatie binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.
- d. Verzocht wordt een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor het vergroten van het bouwvlak teneinde het realiseren van appartementen mogelijk te maken.
- e. De appellant verzoekt dat als de zienswijze (deels) wordt af gewezen, hij in de gelegenheid wordt gesteld de zienswijze eerst mondeling toe te lichten.
- f. Tijdens de mondelinge toelichting op zijn zienswijze is door appellant gesteld dat door de gemeente is toegezegd (17 jaar geleden) dat hij buiten het bouwvlak mag bouwen. Dit wil hij vertaald zien in het bestemmingsplan.

#### Beoordeling:

- a. In het kader van de inspraakreactie van appellant zijn de gebruiksmogelijkheden op het pand in het ontwerpbestemmingsplan reeds uitgebreid met de mogelijkheid één woning te realiseren. Hiervoor is een aanduiding 'wonen' toegevoegd binnen de geldende bestemming 'Dienstverlening'. Hiermee is een woning op de begane grond reeds mogelijk. Bij nader inzien ziet de gemeente geen reden om het wonen niet ook op de verdieping toe te staan. De locatie is immers gelegen buiten het kernwinkelgebied. Om die reden wordt de aanduiding 'wonen' vervangen door een specifieke aanduiding die toeziet op het toestaan van wonen op de begane grond en de verdieping.  
De zienswijze richt zich verder tegen de beperkingen voor het realiseren van een kantoorbestemming en parkeervoorzieningen alsmede de beperking dat functies alleen op een bepaalde verdieping mogen worden gerealiseerd.
  - Wat betreft parkeervoorzieningen kan worden gesteld dat parkeren ten behoeve van de functie binnen de bestemming mogelijk is. Er is geen aanleiding het bestemmingsplan op dit punt aan te vullen.
  - Wat betreft kantoordoeleinden kan worden gesteld dat in algemene zin kantoren minder passend worden beschouwd in het centrum van Deurne. De locatie ligt echter aan de rand van het centrumgebied en buiten het kernwinkelgebied en de aanloopstraten. Om die reden vindt de gemeente het niet bezwaarlijk dit verzoek te honoreren. Er zal een aanduiding op de verbeelding worden toegevoegd die kantoren toestaat.
- b. In het kader van de inspraakreactie van appellant, zijn de toegestane maximale goot- en bouwhoogte verhoogd. De appellant maakt nu bezwaar tegen de bouwregels in het algemeen en de dakvlakken en de hoogte in het bijzonder. Wat betreft de bouwvlakken en hoogte kan worden gesteld dat het ontwerpbestemmingsplan een gebouw met een goothoogte van 12 m toestaat en een bouwhoogte van 15 m. Hiermee wordt recht gedaan aan de bestaande situatie. De gemeente ziet geen aanleiding om de toegestane bouwhoogtes verder te verhogen.

Wat betreft de bouwmogelijkheden in algemene zin kan worden gesteld dat het bouwvlak strak om het bestaande gebouw is gelegd. Het geven van meer bouwmogelijkheden is gezien de monumentale status van het pand niet gewenst.

- c. Wat betreft dit onderwerp wordt verwezen naar punt 16 sub c en punt 16 sub k.
- d. De gemeente neemt voor enkele locaties in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op. Het betreft locaties waar een concreet bouwinitiatief voor is, waarvan voldoende aangetoond is dat dit binnen 10 jaar zal worden gerealiseerd en waarvan kan worden aangenomen worden dat het planologisch uitvoerbaar is. Voor onderhavige locatie bestaat geen concreet initiatief. Om die reden acht de gemeente het niet gewenst hiervoor reeds een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.
- e. De appellant heeft de gelegenheid gekregen de zienswijze mondeling toe te lichten bij de Hoorcommissie Ruimtelijke Plannen.
- f. In 2007 heeft dhr. Snijder verzocht om medewerking aan de realisering van 6 appartementen aan de Visser 25 inclusief een uitbreiding aan de achterzijde. Dit (ver)bouwplan voldeed niet aan het bestemmingsplan. Op 21 augustus 2007 heeft het college besloten principemedewerking te verlenen aan dit bouwplan onder de voorwaarde dat de bouw op 31 december 2009 gereed moet worden gemeld. Na dit principebesluit zijn er geen vervolgstappen ondernomen door appelland. Aan de gestelde voorwaarde is niet voldaan zodat aan het principebesluit geen "rechten" meer kunnen worden ontleend. Een andere toezegging dan ons besluit van 21 augustus 2007 is in onze dossiers niet aangetroffen.



Locatie Visser 25

#### Aanpassing van het plan:

Op de locatie Visser 25 wordt een aanduiding toegevoegd die de vestiging van kantoren op de locatie mogelijk maakt. Verder wordt de aanduiding 'wonen' vervangen door een specifieke functieaanduiding die toeziet op het toestaan van woningen op de begane grond en de verdieping.

## Zienswijze 15

### *Appellant 15*

#### Reactie:

- a. De appellant is het niet eens met de beantwoording van de inspraakreactie inzake het pand Molenstraat 14 en daarom ook niet met de toegekende bestemming op dit pand.
- b. De appellant wil de mogelijkheid behouden de begane grond te gebruiken voor woondoeleinden. Dit was vroeger ook het geval en de voorzieningen zijn nog steeds aanwezig.
- c. De appellant verzoekt de mogelijkheden voor horeca te verruimen, zodat ook een café-restaurant mogelijk is.
- d. De appellant verzoekt, voorzover dat al niet het geval is, op het pand mogelijkheden te bieden voor de vestiging van dienstverlening.
- e. Verzocht wordt in het kader van de eventueel beoogde appartementen op de locatie, de bestaande bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan te respecteren en een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor toekomstige bebouwing.

#### Beoordeling:

- a. De inspraakreactie is behandeld in de nota vooroverleg en inspraak onder punt 20. De reactie betrof het niet toestaan van wonen op de begane grond en het niet toestaan van andere vormen van horeca dan daghoreca. De gemeente staat nog steeds inhoudelijk achter deze uitspraken. Onder sub b en c wordt dit standpunt verder toegelicht.
- b. Zoals reeds in de nota vooroverleg en inspraak is gesteld, is de functie wonen in het centrum niet gewenst op de begane grond, maar alleen toegestaan op de verdieping. Bestaande woningen zijn specifiek aangeduid. Woningen op de begane grond worden niet toegestaan vanuit het algemene beleid van de gemeente om hier de centrumfuncties te concentreren. In dit kader zijn woningen op de begane grond niet gewenst. De gemeente ziet geen aanleiding in dit individuele geval van dit algemene beleid af te wijken.
- c. Zoals reeds in de nota vooroverleg en inspraak is besproken, is de regeling inzake horeca binnen dit bestemmingsplan gebaseerd op een algemeen horecabeleid, dat uitgaat van concentratie van daghoreca in het kernwinkelgebied en avond- en nachthoreca in een horecaconcentratiegebied. Hierbuiten zijn bestaande vestigingen toegestaan, maar wordt nieuwvestiging in principe gezien als niet-gewenst. Zoals ook reeds vermeld is het standpunt van de appellant dat binnen het vigerende bestemmingsplan nog wel de vestiging van horecafuncties mogelijk was, niet correct. Ook in het vigerende bestemmingsplan zijn hieraan reeds beperkingen verbonden.
- d. De genoemde functies detailhandel en dienstverlening zijn binnen de geldende centrumbestemming reeds mogelijk. Het plan hoeft op dit punt niet te worden aangepast.
- e. Zoals reeds in de nota vooroverleg en inspraak is besproken, staat de gemeente op zich niet negatief tegenover de realisatie van appartementen op de locatie. Het algemene beleid is echter dat bouwinitiatieven alleen onder voorwaarden direct worden opgenomen in dit bestemmingsplan. In onderhavig geval kan niet aan deze voorwaarden worden voldaan.  
De appellant verzoekt om woningbouw dan mogelijk te maken middels een wijzi-

gingsbevoegdheid. De gemeente acht dit wenselijk in het geval er een concreet genoeg bouwplan is, waarvan met enige zekerheid kan worden verwacht dat dit binnen 10 jaar wordt gerealiseerd en waarvan kan worden aangenomen dat dit planologisch uitvoerbaar is. Hiervan is in onderhavig geval geen sprake, aangezien er geen sprake is van een concreet bouwinitiatief. Om deze reden acht de gemeente het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid niet gewenst.

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:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Zienswijze 16**

#### *Appellant 16*

#### Reactie:

##### *Europastraat*

- a. Wat betreft de locatie Europastraat wordt verzocht de bouwmogelijkheden voor deze locatie te verruimen, door alleen maximale bouwhoogtes en maximale woningaantallen op te nemen en geen indicatieve bouwvlakken. Het reeds vergunde bouwplan voor deze locatie dat in het bestemmingsplan is opgenomen, is namelijk stil gelegd. De appellant verzoekt voor een nieuw plan een wijzigings- of uitwerkingsbevoegdheid op te nemen op de locatie.
- b. De bestemmingsregeling voor de locatie Europastraat komt niet geheel overeen met de verleende vrijstelling. Het gebruik van ruimtes als gemengde functie in de vorm van een maatschappelijke, dienstverlenende en/of kantoorfunctie of lichte horeca op de begane grond en op de eerste verdieping van het ovale appartementengebouw is momenteel niet toegestaan binnen de bestemming 'Wonen'. Verzocht wordt het bestemmingsplan hierop aan te passen.
- c. De appellant is het niet eens met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' op de locatie Europastraat. In het kader van de vrijstellingsprocedure is de locatie reeds onderzocht op archeologie. Hieruit bleek dat er geen archeologische sporen werden aangetroffen. Verzocht wordt de dubbelbestemming daarom van de locatie te verwijderen.

##### *Markt 12 en 14*

- d. De appellant is het niet eens met de gebruiksmogelijkheden van de eerste verdieping van de locatie Markt 12 en 14. De appellant wil dat hier, naast horeca, ook centrumdoeleinden, maatschappelijke functies, kantoorfuncties en woonfuncties mogelijk gemaakt worden.

##### *Molenstraat 30*

- e. De toegekende bestemming past niet bij het bestaande gebruik. Om die reden wordt verzocht de bestemming te veranderen in 'Gemengd', en wel zodanig dat zowel maatschappelijke functies als wonen toegestaan zijn, conform de huidige omgevingsvergunning.
- f. Binnen de regels van de bestemming 'Gemengd' is geen afwijkingsbevoegdheid opgenomen, terwijl dit in de plantoelichting wel wordt gesteld. Verzocht wordt dit aan te passen.

#### *Lindenlaan 47*

- g. De appellant is het niet eens met de gebruiksmogelijkheden voor de locatie Lindenlaan 47 binnen de bestemming 'Gemengd'. Verzocht wordt deze in overeenstemming te brengen met de verleende vrijstelling op de locatie, die naast maatschappelijke functies en dienstverlening ook kantoren en lichte horeca beoogt toe te staan en tevens geen belemmering geeft voor functies op de verdieping.
- h. De appellant verzoekt de omvang van het bouwvlak van de Lindenlaan 47 in overeenstemming te brengen met het d.d. 28-9-2012 vergunde bouwplan.
- i. De appellant is het niet eens met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' op de locatie Lindenlaan 47. In februari 2008 is de locatie reeds onderzocht op archeologie. Hieruit bleek dat er geen archeologische sporen werden aangetroffen. Verzocht wordt de dubbelbestemming daarom van de locatie te verwijderen.

#### *Kruisstraat, Flemingstraat, Dunantweg*

- j. De appellant verzoekt de locatie Kruisstraat, Flemingstraat, Dunantweg een woonbestemming met uitwerkingsverplichting te geven, zodat de bouwplannen mogelijk worden gemaakt, of, als dit niet gewenst wordt gevonden, tenminste een wijzigingsregeling in het bestemmingsplan op te nemen.
- k. De appellant is het niet eens met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4' op de locatie Kruisstraat, Flemingstraat, Dunantweg. Het is onmogelijk dat zich op deze locatie archeologische waarden te verwachten zijn. De gemeente moet aantonen dat er concreet bewijs is voor de aanwezigheid van archeologische waarden.

#### *Crobachplantsoen 31 t/m 40*

- l. De appellant verzoekt om de bouwplannen voor de locatie Crobachplantsoen 31 t/m 40 binnen dit bestemmingsplan mogelijk te maken, zoals door het College van B&W is beloofd. De plannen zijn nu strijdig met enkele bepalingen inzake bijgebouwen in de woonbestemming, onder meer die wat betreft het oppervlakte aan bijgebouwen alsmede de toegestane bouwhoogte, aangezien de bedoeling is aan de achterzijde van de bebouwing gemeenschappelijk ruimtes te realiseren.
- m. Verzocht wordt op de locatie Crobachplantsoen 31 t/m 40 ook maatschappelijke voorzieningen toe te staan ten behoeve van de huisvesting van jongvolwassenen met een verstandelijke beperking.
- n. De appellant is het niet eens met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4' op de locatie Crobachplantsoen 31 t/m 40. Het is onmogelijk dat zich op deze locatie archeologische waarden te verwachten zijn. De gemeente moet aantonen dat er concreet bewijs is voor de aanwezigheid van archeologische waarden.

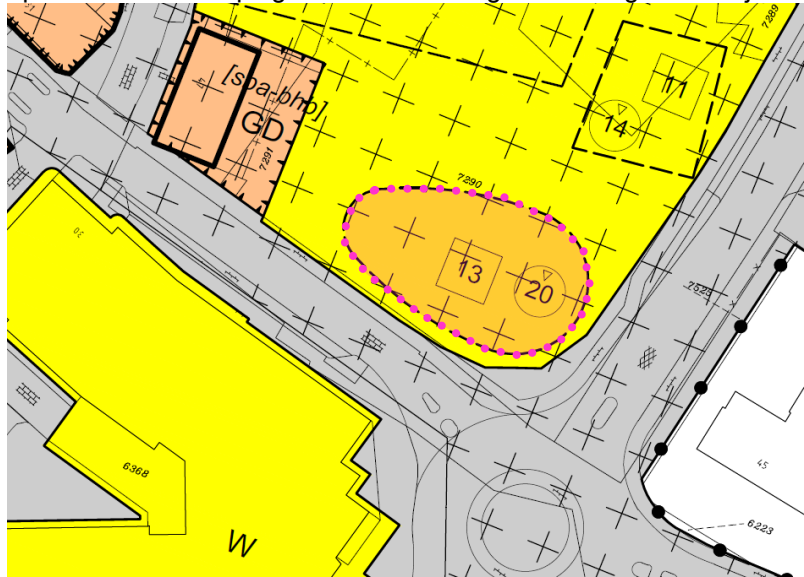
#### Beoordeling:

##### *Europastraat*

- a. Zoals reeds in de nota vooroverleg en inspraak is gesteld (punt 9 sub a), is het vergunde bouwplan voor deze locatie in het bestemmingsplan is opgenomen. Dit bouwplan heeft de instemming van de gemeente en is voldoende concreet om als bouwinitiatief rechtstreeks in dit bestemmingsplan op te nemen. Uit de zienswijze van de appellant blijkt dat het bouwplan in deze vorm waarschijnlijk niet gerealiseerd zal worden. Om deze reden vraagt de appellant om het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsbevoegdheid voor een te herontwikkelen plan. De gemeente acht het niet wenselijk om voor een nog te herontwikkelen plan al een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Het plan is immers nog onvoldoende concreet en hiermee wordt niet voldaan aan de algemene voorwaarden die de

gemeente stelt aan bouwiniciatieven om als wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Het is voor deze locatie ook niet zinvol om de vroegere situatie van de locatie te bestemmen, aangezien de bestaande bebouwing reeds grotendeels is gesloopt. Om die reden wordt de regeling voor de locatie dus niet aangepast. De vergunde situatie blijft ter plaatse bestemd.

- b. De zienswijze wordt gedeeld: inderdaad moet de regeling in dit bestemmingsplan zo zijn dat de mogelijkheden uit de verleende vrijstelling helemaal zijn overgenomen. Echter: dit geldt niet voor lichte horeca, aangezien uit de verleende vrijstelling blijkt dat deze niet van toepassing is op het toestaan van horeca (in welke vorm dan ook). Het bestemmingsplan is daarom aangepast op zodanige wijze dat maatschappelijke, dienstverlenende en/of kantoorfunctie op de begane grond en op de eerste verdieping van het 'ovalen' gebouw toegestaan zijn.



- c. De archeologische dubbelbestemmingen die in het plangebied van toepassing zijn, vormen een vertaling van de vastgestelde archeologische beleidskaart. De gemeente vindt het onwenselijk hier in individuele gevallen van af te wijken. Echter, voor onderhavig plangebied is ook bij de gemeente bekend dat hier reeds archeologisch onderzoek is verricht. Daarom wordt het bestemmingsplan op twee wijzen aangepast. Ten eerste wordt in de beide archeologische dubbelbestemmingen een uitzonderingsbepaling opgenomen dat archeologisch onderzoek niet benodigd is, als uit bestaande informatie en reeds aanwezige rapporten, voldoende blijkt dat er geen archeologische waarden hoeven te worden verwacht. Hiermee kan worden voorkomen dat uit de regeling zou volgen dat bij een plan waar de archeologische gesteldheid al voldoende bekend is, opnieuw onnodig archeologisch onderzoek wordt voorgeschreven, of dat eerst een bestemmingsafwijking toegestaan is. Ten tweede wordt bij deze specifieke locatie de archeologische dubbelbestemming verwijderd, aangezien voor deze locatie bekend is dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

#### *Markt 12 en 14*

- d. De locatie Markt 12-14 is gelegen binnen de bestemming 'Gemengd' en het horeca-concentratiegebied 2. Hiermee zijn op de locatie dienstverlening en maatschappelijke doeleinden op de begane grond toegestaan. Daarnaast kan er, na een binnenplanse afwijking, mede dag-, avond- en verblijfshoreca op zowel de

begane grond als de verdieping worden gevestigd. Wonen is toegestaan in bestaande woningen op de verdieping.

De appelland verzoekt de mogelijkheden te verruimen met centrumdoeleinden, maatschappelijke functies, kantoorfuncties en woonfuncties op zowel de begane grond als de verdieping.

- Centrumdoeleinden (dienstverlening en maatschappelijke functies) zijn deels reeds mogelijk, echter uitsluitend op de begane grond. De gemeente hanteert het algemene beleid dat de centrumfuncties niet worden toegestaan op de verdieping. Reden hiervoor is dat hiermee de uitbreidingsmogelijkheden van centrumdoeleinden te ruim zouden kunnen worden, waarmee mogelijk de centrumstructuur mogelijk wordt ontworpen. De gemeente ziet geen aanleiding in dit individuele geval van dit beleid af te wijken.
- Van de centrumfuncties is detailhandel in het geheel niet toegestaan. Deze functie acht de gemeente niet wenselijk. Het adres Markt 12-14 ligt aan het begin van de Oude Martinetstraat, die conform de detailhandelsvisie niet in het centrumgebied valt, maar binnen een aanloopstraat. Het algemene beleid van de gemeente is dat uitsluitend bestaande detailhandel binnen de aanloopstraten mogelijk wordt gemaakt; uitbreiding is in principe ongewenst. De gemeente ziet geen aanleiding in dit individuele geval hiervan af te wijken.
- Kantoren zijn niet mogelijk. Nieuwvestiging van kantoren binnen het centrum wordt door de gemeente niet wenselijk geacht, aangezien deze functie minder past bij een centrumgebied.
- Nieuwe woonfuncties zijn niet mogelijk. Dit acht de gemeente ook niet gewenst, aangezien hiermee beslag wordt gelegd op woningaantallen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering, die mogelijk anderszins niet worden benut. Het opnemen van een 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). Hiernaast geldt dat bouwinitiatieven voor nieuwe woningen alleen worden meegenomen als deze concreet genoeg zijn en voldoen aan de gestelde voorwaarden. Hiervan is bij onderhavig geval geen sprake.

Op basis van voorgaande ziet de gemeente geen aanleiding de regeling voor de locatie Markt 12-14 aan te passen.

#### *Molenstraat 30*

- e. De locatie Molenstraat 30 is gelegen binnen de bestemming 'Wonen'. Verzocht wordt door de appelland de locatie op te nemen binnen de bestemming 'Gemengd'. Dit is echter niet gewenst, aangezien de locatie niet behoort tot de aanloopstraten, zoals benoemd in de Detailhandelsvisie. De gemeente ziet geen aanleiding om bij dit individuele geval van de algemene beleidslijn af te wijken. Het specifieke verzoek in de zienswijze betreft het toestaan van zowel maatschappelijke voorzieningen als wonen. Dit gezien de bestaande functie van het pand als een bijzondere woonvorm. Echter, een bijzondere woonvorm is binnen dit bestemmingsplan reeds mogelijk binnen de bestemming 'Wonen' die immers het 'wonen' toestaat. Hieronder worden ook onzelfstandige woonvormen verstaan. Deze komen overigens ook elders binnen het plangebied voor. Aangezien de bestaande functie dus past binnen het bestemmingsplan, is er geen aanleiding het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.
- f. Op pagina 82 van de toelichting is beschreven: "Middels een afwijking is het mogelijk om centrumfuncties op de verdieping toe te staan of wonen op de begane grond." Deze afwijkingmogelijkheden zijn ook daadwerkelijk opgenomen in de



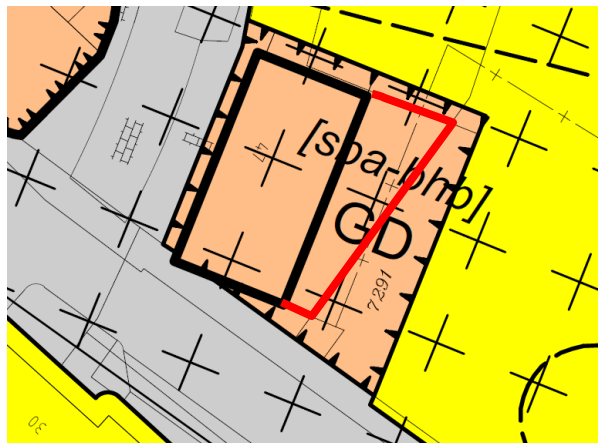
regels. De gemeente ziet dus geen aanleiding het bestemmingsplan op dit punt aan te passen of te verbeteren.

*Lindenlaan 47*

g. In het ontwerp-bestemmingsplan is de bestemming voor deze locatie aangepast in 'Gemengd'. Binnen de bestemming zijn wel reeds maatschappelijke functies en dienstverlening toegestaan, maar geen kantoren en lichte horeca. Tevens zijn momenteel op de verdieping geen functies toegestaan.

- Op 15 december 2009 is vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO verleend voor, onder andere, de realisering van een gemengde functie in de vorm van een maatschappelijke, dienstverlenende en/ of kantoorfunctie eventueel met balie-functie aan de Lindenlaan 47. Gelet op deze verleende vrijstelling worden kantoren middels een aanduiding toegestaan.
- De bedoelde lichte horeca valt, zo blijkt uit de zienswijze, aan te merken als daghoreca. Het horecabeleid van de gemeente is dat daghoreca thuishoort in het kernwinkelgebied. Avond- en nachthoreca worden geconcentreerd in een concentratiegebied. Binnen dit beleid is het niet wenselijk dat er op deze locatie daghoreca wordt mogelijk gemaakt. Hiernaast maakt de realisatie van daghoreca geen deel uit van de verleende vrijstelling. Om deze redenen wordt aan dit verzoek geen gehoor gegeven.

Hiernaast moet nog worden ingegaan op het verzoek van appellant alle toegestane functies ook op de verdieping toe te staan. Hierover kan worden gesteld dat de gemeente dit in algemene zin niet wenselijk vindt, aangezien hiermee te veel uitbreidingsruimte zou worden gegeven aan de bestaande functies in het centrum van Deurne en het gevaar bestaat dat de functionele structuur wordt ontworcht. De gemeente heeft echter geen bezwaar tegen het gebruik van de verdieping voor de functie 'kantoor' die nu ook mogelijk wordt gemaakt. Om die reden wordt de regeling zodanig aangepast dat kantoor zowel toegestaan is op de begane grond als de verdieping.



h. Door appellant is verzocht het bouwvlak aan te passen op basis van het d.d. 28-9-2012 vergunde bouwplan.

Uit bestudering van de verleende vrijstelling blijkt inderdaad dat een gebouw is toegestaan dat wat betreft grondbeslag groter is dan de afmeting van het bouwvlak. Om die reden wordt het bestemmingsplan op dit punt aangepast in die zin dat het bouwvlak wordt vergroot.

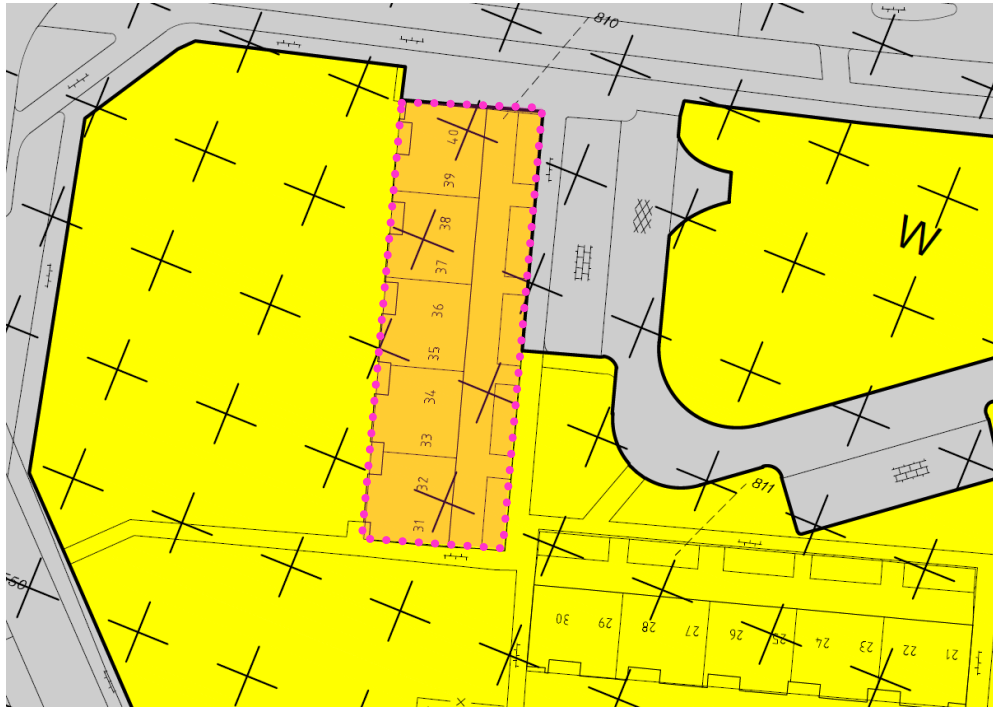
i. Wat betreft dit onderwerp wordt verwezen naar punt 16 sub c.

*Kruisstraat, Flemingstraat, Dunantweg*

- j. Wat betreft het verzoek om de locatie Kruisstraat, Flemingstraat, Dunantweg een woonbestemming met uitwerkingsverplichting te geven of een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, oordeelt de gemeente als volgt. Zoals reeds in de nota vooroverleg en inspraak is gesteld (punt 9 sub e) zijn de woningbouwplannen voor deze locatie bekend bij de gemeente. Het initiatief is echter nog niet concreet genoeg. Ook is nog niet voldoende duidelijk of het plan binnen 10 jaar zal worden gerealiseerd en of het plan planologisch uitvoerbaar is. Om deze redenen is het niet gepast voor de ontwikkeling een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. De gemeente ziet dus geen aanleiding het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.
- k. Wat betreft dit onderwerp wordt verwezen naar punt 15 sub c. Overigens blijkt uit de zienswijze vooralsnog niet dat er voor de locatie daadwerkelijk reeds onderzoek is verricht waaruit blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Een persoonlijke indruk bij de appellandant dat er geen archeologische waarden zijn, is niet voldoende om hem te ontslaan van de verplichting bij bouw- c.q. graafwerkzaamheden vanaf een bepaalde omvang vooraf archeologisch onderzoek te verrichten. De gemeente heeft de archeologische beleidskaart gebaseerd op verricht archeologisch onderzoek (Nota archeologische monumentenzorg gemeente Deurne, Vestigia, 21 april 2008, definitief). Hiermee heeft de gemeente de noodzaak en passendheid voor de betreffende bestemming voldoende onderbouwd.

*Crobachplantsoen 31 t/m 40*

- l. Wat betreft de locatie Crobachplantsoen 31 t/m 40 wordt verzocht de bouw mogelijkheden te verruimen ten behoeve van de realisatie van gemeenschappelijke functies achter de bebouwing. Gesteld kan worden dat de gemeente positief tegenover het plan staat. Dit blijkt onder meer uit de brief van de gemeente van 25 september 2012. Om die reden wordt het plan binnen het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. De uitbreiding van de bebouwing is niet mogelijk binnen de maximale goothoogte voor bijgebouwen van 3,2 m (artikel 13.2.4 sub g), aangezien de bouwplannen uitgaan van een hogere goothoogte van bijgebouwen. De uitbreiding van de bebouwing is ook niet mogelijk binnen artikel 13.2.1, die stelt dat het bebouwingspercentage (van de gebouwen) niet meer dan 50% (van het bouwperceel) mag bedragen. Om het bouwplan mogelijk te maken, wordt er aan artikel 13.2.1 een bepaling toegevoegd die stelt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bouwregels' een maximaal bebouwingspercentage van 100% is toegestaan en een maximale goothoogte van bijgebouwen tot 6 m.
- m. Er is verzocht door appellandant om gezien de plannen ter plaatse maatschappelijke voorzieningen toe te staan ten behoeve van de huisvesting van jongvolwassenen met een verstandelijke beperking. De gemeente staat positief tegenover het plan. Echter, een bijzondere woonvorm is reeds mogelijk binnen de bestemming 'Wonen'. Om deze reden hoeft het bestemmingsplan op dit punt niet te worden aangepast.
- n. Wat betreft dit onderwerp wordt verwezen naar punt 16 sub c en punt 16 sub k.



#### Aanpassing van het plan:

- Ter plaatse van de locatie Europastraat wordt de archeologische dubbelbestemming verwijderd.
- Ter plaatse van de locatie Europastraat wordt een aanduiding toegevoegd ter plaatse van het 'ovalen gebouw', die toestaat dat hier maatschappelijke, dienstverlenende en/of kantoorfunctie op de begane grond en verdieping worden gerealiseerd.
- In de archeologische dubbelbestemmingen wordt een uitzonderingsbepaling toegevoegd die regelt dat archeologisch onderzoek niet nodig is als uit bestaande informatie en bestaand onderzoek reeds blijkt dat er geen archeologische waarden hoeven te worden verwacht.
- Ter plaatse van de Lindenlaan 47 worden middels een aanduiding kantoren toegestaan, de functie wordt hier tevens toegestaan op de verdieping.
- Ter plaatse van de Lindenlaan 47 wordt het bouwvlak vergroot.
- Ter plaatse van het Crobachplantsoen 31/40 worden de bouwmogelijkheden voor wat betreft het maximale bebouwingspercentage vergroot middels een specifieke aanduidingen.

#### **Zienswijze 17**

##### *Appellant 17*

#### Reactie:

De appellant verzoekt om de bouwplannen voor de locatie Visser (perceel K nr. 1619) voor de bouw van 7 stadswoningen op te nemen in het bestemmingsplan. De appellant is bereid om voor de planvaststelling aan voorwaarden voor het toekennen van een positieve bestemming te voldoen.

#### Beoordeling:

Het voornemen is door de gemeente in principe positief beoordeeld. Er is echter door de gemeente gesteld dat bouwinitiatieven slechts worden meegenomen in dit bestemmingsplan als deze voldoende concreet zijn en voldoen aan de gestelde voorwaarden, zoals benoemd in de nota vooroverleg en inspraak (paragraaf 2.1). Er wordt nog niet voldaan aan de vierde voorwaarde, die stelt dat de uitvoerbaarheid van het initiatief moet zijn aangetoond. Ook is nog niet voldaan aan voorwaarde 5 (aantonen financieel-economische uitvoerbaarheid).

De appelland geeft aan dat hij in beginsel bereid is voor de planvaststelling aan deze voorwaarden te voldoen. De gemeente acht het echter niet gewenst om het bestemmingsplan voor de vaststelling nog substantieel aan te passen. Hiermee komt immers de rechtszekerheid van burgers in het geding, die niet meer in staat zijn om tegen dit specifieke onderdeel van het bestemmingsplan een zienswijze in te dienen. Om deze reden heeft de gemeente besloten dit verzoek niet te honoreren. Om het bouwplan mogelijk te maken, kan een separate procedure worden gevoerd.

#### Aanpassing van het plan:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Zienswijze 18**

#### *Appellant 18*

#### Reactie:

De appelland verzoekt om op de locatie Lindenlaan 33 de exploitatie van een kookstudio en wijnproeverijen toe te staan in het bestemmingsplan. Deze functie is passend aangezien de locatie is gelegen aan de Lindenlaan, die is aan te merken als aanloopstraat.

#### Beoordeling:

Een inhoudelijk gelijke reactie is door de appelland gedaan in het kader van de inspraakprocedure. In de nota vooroverleg en inspraak in onder punt 10 gesteld dat de voornoemde functies niet passend worden geacht binnen de geldende woonbestemming voor de locatie Lindenlaan 33 en de directe omgeving hiervan. De gemeente heeft gesteld dat deze functies zouden plaats moeten vinden in het kernwinkelgebied of in de aanloopstraten.

In de zienswijze voert de appelland aan dat de Lindenlaan, door haar ligging tussen de Molenstraat en de Kerkstraat, als aanloopstraat kan worden gezien. Volgens de gemeente is dit niet het geval: wat de aanloopstraten zijn is aangegeven in de detailhandelsvisie. Deze visie heeft haar inhoudelijke doorvertaling gekregen in dit bestemmingsplan. De Lindenlaan valt dus niet aan te merken als aanloopstraat.

#### Aanpassing van het plan:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## Zienswijze 19

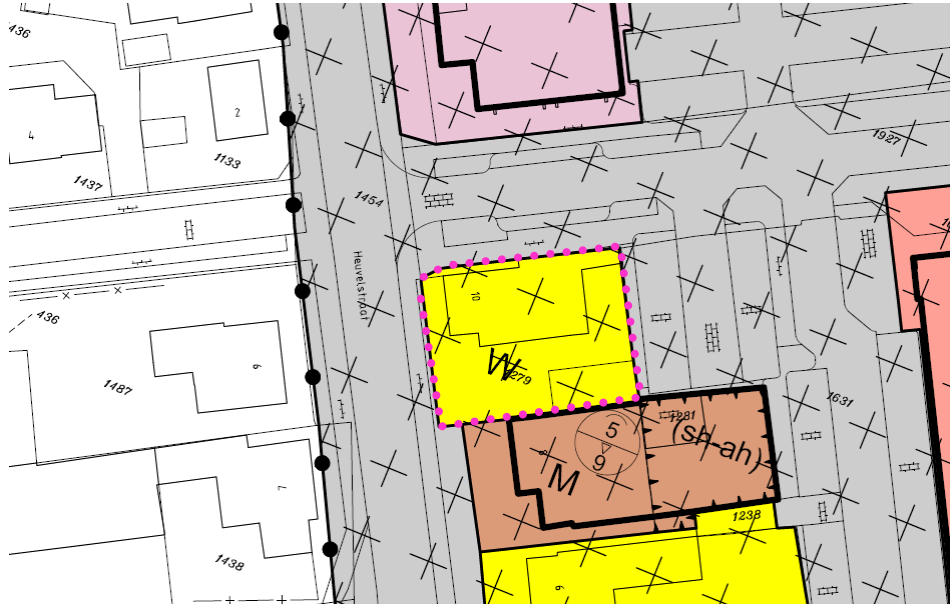
### *Appellant 19*

#### Reactie:

- a. Verzocht wordt de beoogde ontwikkeling voor de bouw van 5 seniorenwoningen op de locatie Heuvelstraat 10 rechtstreeks mogelijk te maken in het bestemmingsplan.
- b. Verzocht wordt de locatie in de toelichting te noemen als ontwikkelingslocatie.
- c. Verzocht wordt te preciseren of het plan naar de mening van de gemeente passend wordt beschouwd.
- d. De appellant is van mening dat de vijf randvoorwaarden die in paragraaf 2.1. van de nota inspraak en vooroverleg zijn opgenomen en die worden gesteld bij nieuwe initiatieven, te laat bekend zijn gemaakt en dat deze geen grond kunnen vormen om het plan niet op te nemen in het bestemmingsplan.
- e. Verzocht wordt om een gesprek in te plannen met de wethouder inzake het onderhavige plan.

#### Beoordeling:

- a. Deze zienswijze is ook als inspraakreactie ingebracht. In de nota vooroverleg en inspraak (punt 16) is door de gemeente in reactie hierop gesteld dat de gemeente in beginsel positief is over het plan, maar dat de gemeente het nog niet wenst mee te nemen in het bestemmingsplan aangezien het plan nog onvoldoende concreet is. Er wordt nog niet voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd in paragraaf 2.1. van de Nota vooroverleg en inspraak.  
De gemeente acht het ook niet gewenst om voor het plan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan. Het is namelijk nog niet aannemelijk dat het plan binnen 10 jaar wordt gerealiseerd. Het is ook nog niet voldoende aangetoond dat het plan planologisch uitvoerbaar is.
- b. De locatie wordt niet opgenomen in het bestemmingsplan als ontwikkelingslocatie. Om deze reden hoeft het ook niet als ontwikkelingslocatie in de toelichting te worden opgenomen.
- c. Er dient een apart verzoek te worden ingediend. Op basis hiervan zal de gemeente een definitief oordeel bepalen. Voor het overige kan worden verwezen naar de reactie onder a.
- d. Het betreft randvoorwaarden die in de nota van vooroverleg en inspraak zijn gepreciseerd en uitgeschreven. Echter, deze randvoorwaarden kunnen worden gekenschetst als algemeen gangbaar in de ruimtelijke ordeningspraktijk en werden dus ook hiervoor in principe al door de gemeente toegepast. Om die reden is de gemeente het niet eens met appellant dat de randvoorwaarden geen grond kunnen vormen om het plan van appellant niet op te nemen in het bestemmingsplan.
- e. De appellant wordt door de gemeente uitgenodigd voor een gesprek.



Aanpassing van het plan:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Zienswijze 20**

*Appellant 20*

Reactie:

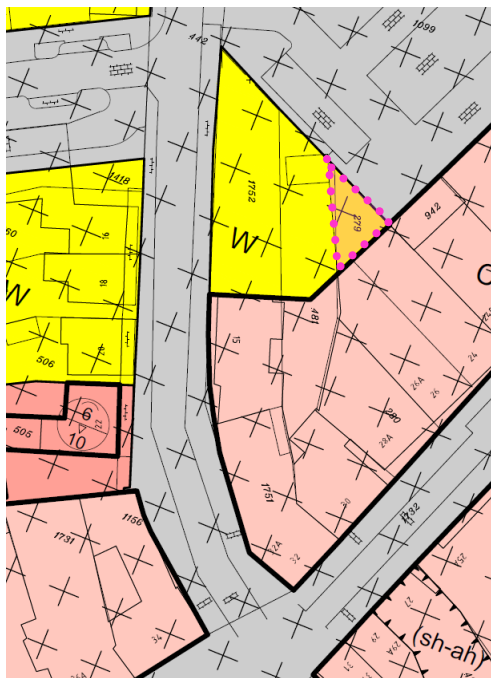
- a. Verzocht wordt avondhoreca toe te staan op de locatie Stationsstraat 32A. Een horecavestiging wordt op deze locatie passend bevonden. Tevens wordt verzocht het horecabeleid hier op aan te passen.
- b. Verzocht wordt de kernwinkelfunctie over het volledige perceel Aaltje Reddingiusstraat 15 te leggen, zodat de bestaande rechten worden gerespecteerd.
- c. Verzocht wordt voor de aangrenzende panden Stationsstraat 28 en 30 dezelfde begrenzing van de centrumdoeleinden als in het voorontwerpbestemmingsplan aan te houden.

Beoordeling:

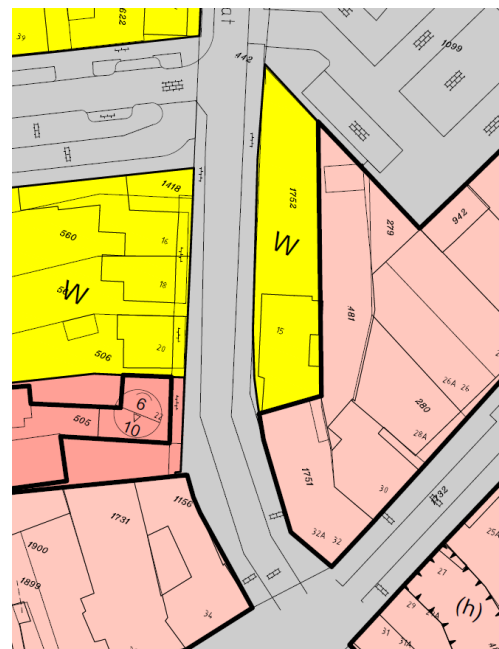
- a. Zoals reeds in de nota vooroverleg en inspraak is vermeld (punt 11 sub a) is de locatie Stationsstraat 32a gelegen binnen de bestemming 'Centrum'. Hier is overal daghoreca op de begane grond toegestaan. Een dagrestaurant c.q. lunchroom past in deze omschrijving; een restaurant dat ook 's avonds open is, past hier niet meer binnen. Het toestaan van avondhoreca op deze locatie past niet binnen het algemene horecabeleid van de gemeente dat is gericht op het concentreren van avond- en nachthoreca in het concentratiegebied. De gemeente ziet geen aanleiding in onderhavig geval van dit algemene horecabeleid af te wijken.
- b. In het ontwerp-bestemmingsplan is op basis van een inspraakreactie van de appellant de bestemming voor het pand Aaltje Reddingiusstraat 15 gewijzigd van 'Wonen' in 'Centrum'. Reden hiervoor was dat voldoende aannemelijk was gemaakt dat dit pand past binnen de geleding van het centrum. Het opnemen van het gehele perceel werd en wordt echter niet passend gevonden, aangezien hiermee een flink deel van de oostzijde van de Aaltje Reddingiusstraat bij het kernwinkelvegebied zou worden getrokken. Dit is niet in overeenstemming met de detail-

handelvisie, aangezien de Aaltje Reddingiustraat niet is aangemerkt als centrumstraat. Ook is dit niet gewenst, aangezien hiermee de doelstelling om het centrumgebied in Deurne te concentreren, verwaterd. De gemeente gaat dan ook niet in op dit verzoek.

- c. In het ontwerpbestemmingsplan is de achterzijde van de bestemmingsgrens van 'Centrum' 'recht getrokken' met de naastliggende percelen Stationsstraat 24-28. Deze percelen worden, ten opzichte van het voortwerpbestemmingsplan, beperkt en bovendien verdeeld in twee bestemmingen. Bij nader inzien acht de gemeente dit toch niet geheel wenselijk. De achterzijde van het perceel Stationsstraat 24 is in gebruik voor de bestaande centrumfunctie (parkeren ten behoeve van de winkel). De bestemmingsregeling van dit percelen zal worden teruggebracht naar de regeling in het voorontwerp-bestemmingsplan. Voor het overige is voor de betreffende percelen een woonbestemming passender dan een centrumbestemming, aangezien deze percelen worden benut ten behoeve van de woondoeleinden. Voor deze percelen wordt de bestemming daarom niet veranderd.



Ontwerp-BP



Voorontwerp-BP

#### Aanpassing van het plan:

De omvang van de Centrubestemming Stationsstraat 24 aan achterzijde wordt vergroot conform de aanduiding op voorgaand kaartje van het ontwerp-bestemmingsplan.

#### **Zienswijze 21**

##### *Appellant 21*

#### Reactie:

- a. De appellanten zijn het niet eens met de ligging van de panden Markt 10, Markt 11 en Markt 11a buiten het concentratiegebied horeca. Dit is in het vigerende bestemmingsplan wel het geval. Bovendien is dit in strijd met het vastgestelde (horeca-)beleid. Ten slotte achten de appellanten een ligging van deze panden binnen het horecaconcentratiegebied passend en gewenst.

- b. De appellanten zijn het niet eens met de geboden bouwmogelijkheden voor de panden Markt 10, Markt 11 en 11A, Molenstraat 1, Molenstraat 3 en Molenstraat 5 en 5A. Verzocht wordt de maximale goot- en bouwhoogte te verhogen zodanig dat er maximaal in 5 bouwlagen kan worden gebouwd. Dit is wenselijk aangezien hiermee herontwikkeling van de panden mogelijk kan worden gemaakt, hetgeen de ruimtelijke kwaliteit van het centrum kan vergroten.

Beoordeling:

- a. Het horecaconcentratiegebied is in het ontwerpbestemmingsplan voor wat betreft de Markt beperkt tot de west- en zuidzijde van de Markt. De oostelijke pleinwand, waar ook Markt 11 en 11A zijn gelegen, zijn niet hierin opgenomen. Mede op basis van de zienswijze, heeft de gemeente opnieuw afgewogen wat een passende omvang is van het horecaconcentratiegebied. Bij nader inzien wordt het te beperkend gevonden dat aan de Markt de horecaconcentratiegebied beperkt is tot de west- en zuidzijde van het plein. Functioneel en ruimtelijk maakt ook de oostwand deel uit van de Markt. Om deze reden heeft de gemeente besloten de oostwand van het plein op te nemen in het horecaconcentratiegebied 2, te weten de panden Markt 10, 10A, 11 en 11A. Dit betekent dat er na een binnenplanse afwijking avond- en verblijfshoreca op zowel de begane grond als de verdieping worden gevestigd. Ook in het vigerende bestemmingsplan is het vestigen van horeca slechts mogelijk nadat er een binnenplanse vrijstelling is verleend. Hiermee wordt ook tegemoet gekomen aan de onderhavige zienswijze.
- b. Voor de genoemde panden gelden 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. Hiernaast acht de gemeente het bieden van bouwmogelijkheden voor het realiseren van bebouwing in 5 bouwlagen in het bestaande stedenbouwkundige en ruimtelijke beeld veel te fors. Om deze reden gaat de gemeente niet in op dit verzoek.



Locatie Markt 10, Markt 11 en 11A, Molenstraat 1, Molenstraat 3 en Molenstraat 5 en 5A



Aanpassing van het plan:

De oostwand van de Markt wordt opgenomen in het horecaconcentratiegebied 2.

**Zienswijze 22**

*Appellant 22*

Reactie:

- a. Over het algemeen wordt de wijze waarop het vastgestelde detailhandelsbeleid in het bestemmingsplan is vertaald, onderschreven.
- b. Wat betreft de Molenstraat wordt ervoor gepleit om de mogelijkheden voor detailhandel, horeca (dag en avond) en dienstverlening zo ruim mogelijk te maken. Dit betreft zowel het deel tussen de Markt en de Wever (kernwinkelgebied) en het deel tussen de Wever en binnenring (aanloopstraat).

Beoordeling:

- a. Deze zienswijze behoeft geen beantwoording.
- b. Aan de Molenstraat in het deel tussen de Markt en de Wever zijn binnen de bestemming 'Centrum' centrumfuncties toegestaan, namelijk detailhandel en daghoreca. Ook zijn bestaande woningen toegestaan.  
Avond- en nachthoreca zijn niet algemeen toegestaan binnen de centrumbestemming. Dit wordt niet gewenst geacht. Op basis van het horecabeleid is ervoor gekozen de avond- en nachthoreca te concentreren binnen het horecaconcentratiegebied. Hierbuiten zijn de bestaande (avond- en nacht-)horecavestigingen toegestaan en is nieuwvestiging in principe niet gewenst. De gemeente ziet geen aanleiding om voor de Molenstraat van dit algemene beleid af te wijken.  
Wat betreft dienstverlening kan worden gesteld dat de gemeente bij nader inzien heeft besloten om binnen het gehele kernwinkelgebied (de bestemming 'Centrum'), dus ook voor wat betreft onderhavige locatie, dienstverlening toe te staan. Dit betekent dat dit ook voor onderhavige locatie de mogelijkheden worden verruimd.  
Voor wat betreft de Molenstraat tussen de Wever en de centrumring kan worden gesteld dat dit buiten het kernwinkelgebied en de aanloopstraten ligt. Buiten het centrumgebied is de nieuwvestiging van centrumfuncties als horeca en detailhandel niet gewenst. Om deze reden wil de gemeente deze hier niet algemeen toegestaan.

Aanpassing van het plan:

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

**Zienswijze 23**

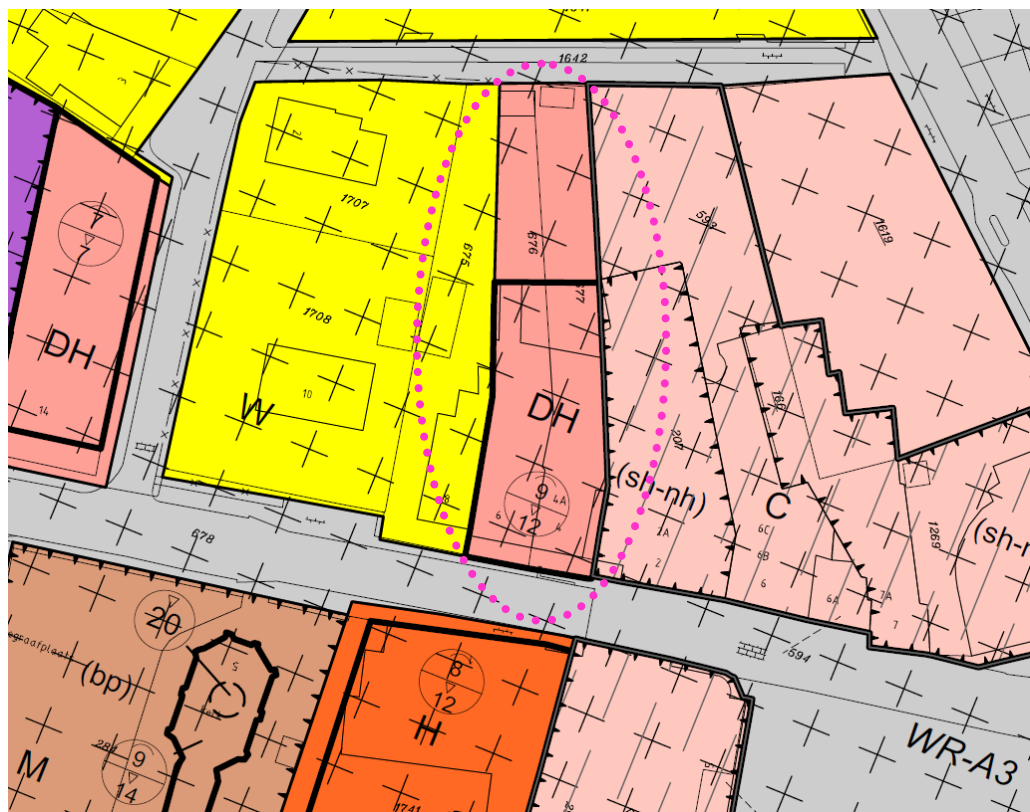
*Appellant 23*

Reactie

- a. De appellant verzoekt, zoals ook reeds in de inspraakreactie van de appellant is opgenomen (nummer 21), aan het pand Helmondseweg 4 en 4a een horecabestemming toe te kennen (avondhoreca). Gesteld wordt dat er willekeurig, zonder ruimtelijke onderbouwing, aan verschillende panden een horecabestemming is gegeven. Een horecabestemming op deze locatie is ook passend gezien het feit dat het tegenovergelegen perceel is bestemd als Horeca. Ook op basis van het

meerjarenprogramma toerisme is een horecabestemming voor deze locatie passend.

- b. Gevraagd wordt of, als op basis van het meerjarenprogramma toerisme ruimte wordt geboden voor de uitbreiding van horeca, de gemeente reeds in beeld heeft welke locaties dan zullen worden toegevoegd voor de horeca.
- c. Gesteld wordt dat de Helmondseweg tot aan de Burgemeester van Beekstraat en het Postpaadje zicht uitstekend leent voor de ontwikkeling van horeca. Ontwikkeling wordt hier ook nodig geacht om leegstand tegen te gaan. De appellant acht het te overwegen om de panden aan de Helmondseweg tot aan de Burgemeester van Beekstraat mee te nemen als Horecaconcentratiegebied 1 met de mogelijkheid voor de vestiging van avondhoreca of hotel.
- d. Wat betreft de openingstijden van avondhoreca is een vage sluitingstijd opgenomen. De appellant vindt dit onduidelijkheid en niet te handhaven. Gevraagd wordt in de omschrijving van avondhoreca de eindtijd te stellen op middernacht.



Beoordeling:

- a. Het pand Helmondseweg 4/4A is conform het bestaande gebruik bestemd als detailhandel. Het pand grenst direct aan het horecaconcentratiegebied 1. De gemeente acht het echter niet passend het pand op te nemen in het horecaconcentratiegebied. Dit is niet passend binnen het beleid, dat uitgaat van de concentratie van de horeca aan de twee pleinen, de Markt en het Martinetplein. Het pand Helmondseweg 4/4A valt buiten het gebied, aangezien dit niet meer aan de Markt is gelegen. Aangezien het pand momenteel niet in gebruik is als horeca, is ook een specifieke bestemming of aanduiding niet gepast, aangezien onderhavig bestemmingsplan uitgaat van het uitsluitend toestaan van bestaande horecafuncties buiten de concentratiegebieden (voor wat betreft alle recreatie) of het centrumgebied (voor wat betreft dagrecreatie). Ook gezien de woonfunctie van de aangrenzende

percelen, acht de gemeente een horecafunctie niet gewenst.

Een ligging van het pand tegenover een locatie die wel als horeca is bestemd doet aan voorgaande niet af. Dit pand is namelijk eveneens niet opgenomen binnen het horecaconcentratiegebied omdat het ook niet aan de Markt ligt, maar heeft alleen een specifieke horecabestemming gekregen omdat het hier een bestaand horecabedrijf betreft.

Ook het meerjarenprogramma toerisme doet niet af aan voorgaande. In dit meerjarenprogramma is niets meer opgenomen dan de algemene doelstelling om de horeca te versterken in het centrum van Deurne. Juist om dit te bereiken, vindt de gemeente het belangrijk de horeca zoveel mogelijk te concentreren.

- b. Onderhavig bestemmingsplan biedt enige ruimte voor de uitbreiding van de horeca in het centrum van Deurne. In het gehele centrumgebied is nieuwe daghoreca mogelijk. Hiernaast is nieuwe avond- en nachthoreca (deze laatste alleen na afwijking) toegestaan in het horecaconcentratiegebied. Het bestemmingsplan vormt de basis voor de ontwikkeling van het Martinetplein als tweede horecaplein, aangezien ook het Martinetplein is aangewezen als horecaconcentratiegebied. Dit is op basis van het vigerende bestemmingsplan nog niet mogelijk.
- c. Wat betreft dit punt wordt verwezen naar de reactie onder a. Het wordt niet gewenst geacht het horecaconcentratiegebied te vergroten met het eerste stuk van de Helmondseweg. Hiermee wordt het horecaconcentratiegebied groter, waarmee het gevaar ontstaat dat de horeca te versnipperd raakt. Het argument dat hierdoor leegstand ontstaat in de Helmondseweg doet hier niet aan af, de gemeente beoogt juist leegstand te voorkomen in het centrum door niet alleen de horeca te concentreren maar ook de centrumfuncties in het algemeen (in het kernwinkelgebied en de aanloopstraten). De Helmondseweg valt buiten deze locaties. Om deze reden richt de regeling zich hier met name op het toestaan van de bestaande functies.
- d. Wat betreft dit punt wordt verwezen naar punt 2 sub a. Mede op basis van deze zienswijze is dus besloten de definitie van avond- en nachthoreca enigszins aan te passen.

#### Aanpassing van het plan:

Mede op basis van deze zienswijze is de definitie van avond- en nachthoreca aangescherpt.

#### **Zienswijze 24**

##### *Appellant 24*

#### Reactie:

- a Gezien de economische malaise in het algemeen en in de horeca in het bijzonder, beschouwen de appellanten het beleid van de gemeente om uitbreiding van de horeca toe te staan in het plangebied als onwenselijk en gedateerd (de betreffende nota stamt uit 1997). De gemeente wordt verzocht haar beleid aan te passen.
- b De differentiatie tussen horeca is wat betreft het onderscheid tussen avond- en nachthoreca onduidelijk. Tussen beide types is geen duidelijk onderscheid.
- c Dat de panden Markt 2, Markt 12-14 en het Martinetplein aan het horecaconcentratiegebied zijn toegevoegd, wordt als niet passend beschouwd.
- d Gevraagd wordt waarom het bestemmingsplan geen ruimte biedt voor de omvorming van leegstaande horecavestigingen naar woningen.

- e Verzocht wordt om een onderhoud met de wethouder die horeca in de portefeuille heeft.

Beoordeling:

- a. Het voorontwerpbestemmingsplan is mede op basis van enkele inspraakreacties aangepast wat betreft het horeca-beleid. Hierbij is in het ontwerpbestemmingsplan onder meer een grotere differentiatie aangebracht tussen verschillende horecacy-pes, waarmee de ontwikkelingsruimte van horeca verder is geconcretiseerd en begrensd. Ook is de omvang van het horecaconcentratiegebied verkleind aan de Markt. Aan het Martinetplein is het horecaconcentratiegebied wel vergroot, maar hier zijn de mogelijkheden nauw omkaderd door een verdeling te maken tussen een horecaconcentratiegebied 1 en 2.  
Bij nader inzien is de gemeente van mening dat het bieden van directe vestigingsmogelijkheden voor avond- en verblijfshoreca niet gewenst is, enige regulering is hier op zijn plaats. Daarom is ervoor gekozen om de bestaande horeca positief te bestemmen en de nieuwsvestiging van horeca buiten het horecaconcentratiegebied 1 slechts mogelijk te maken nadat er een binnenplanse afwijking is verleend. Één van de voorwaarden is dat de locatie binnen het horecaconcentratiegebied 2 moet zijn gesitueerd.  
De uitbreidingsmogelijkheden in het totale plangebied voor horeca zijn hiermee naar mening van de gemeente niet te fors. In onderhavig bestemmingsplan worden de mogelijkheden door de specifieke regeling objectief goed begrensd. Daarnaast 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.
- b. Wat betreft dit onderwerp wordt mede verwezen naar punt 2 sub a. Mede op basis van deze zienswijze is besloten de definities van avond- en nachthoreca aan te scherpen. Hiermee is het verschil duidelijk omschreven en wordt tevens tegemoet gekomen aan deze zienswijze.
- c. Er is voor gekozen de panden Markt 2 en Markt 12-14 aan het horecaconcentratiegebied 2 toe te voegen, aangezien hiermee, in combinatie met enkele panden die uit het horecaconcentratiegebied zijn gevallen, een meer aaneengesloten gebied ontstaat. Hiermee wordt de horeca geconcentreerd aan de west- en zuidzijde van de Markt, hetgeen vanuit ruimtelijk oogpunt wenselijk en logisch is.  
Er is voor gekozen het horecaconcentratiegebied 2 aan het Martinetplein uit te breiden om ruimtelijke redenen. Hiermee kan op deze locatie een secundair 'horecaplein' ontstaan. Het Martinetplein leent zich ruimtelijk goed voor de ontwikkeling van de horeca. Tevens kan een positieve wisselwerking ontstaan met het al aanwezige cultureel centrum aan het Martinetplein.
- d. Dit bestemmingsplan heeft hoofdzakelijk een beheergericht karakter. In het bestemmingsplan is de nieuwbouw van woning, behoudens enkele specifieke locaties, niet mogelijk. Wel is het toegestaan binnen de bestemming 'Detailhandel' bij beëindiging van de bestaande winkel deze om te vormen tot één woning. Het is niet wenselijk deze regeling uit te breiden voor bestaande horecabedrijven. Hiermee zouden de woningbouwmogelijkheden binnen het bestemmingsplangebied te ruim worden. Tevens zou de toevoeging van woningen in het centrum afbreuk doen aan de functie ervan als kernwinkelgebied.
- e. Er heeft een onderhoud met de wethouder plaatsgevonden.

Aanpassing van het plan:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Zienswijze 25**

*Appellant 25*

Reactie:

- a. De appellanten zijn het er niet mee eens dat de panden Markt 11 en 11A geen onderdeel uitmaken van het horecaconcentratiegebied, dit terwijl dit in het vigerende bestemmingsplan wel het geval is. Ook is dit niet passend binnen de structuurvisie. Ook blijkt uit de huidige omvang van het horecaconcentratiegebied willekeur.
- b. Verzocht wordt ter plaatse een blauwe zone in te stellen.
- c. Verzocht wordt de bouw- en ontwikkelingsmogelijkheden voor de panden Markt 10, 11, 11a, Molenstraat 1, 3 en 5a te vergroten.

Beoordeling:

- a. Wat betreft dit onderwerp wordt verwezen naar de reactie onder punt 21 sub a.
- b. Het instellen van een blauwe zone is een onderwerp dat niet relevant is voor het bestemmingsplan.
- c. Wat betreft dit onderwerp wordt verwezen naar de reactie onder punt 21 sub b.

Aanpassing van het plan:

De oostwand van de Markt wordt opgenomen in het horecaconcentratiegebied 2.