

Bestemmingsplan

Centrum Deurne

Gemeente Deurne

Nota ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan “Centrum Deurne”

INHOUD

1	Ambtelijk-technische aanpassingen	5
1.1	Algemene aanduidingsregels	6

1 Ambtelijk-technische aanpassingen

Aanvullend op de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen heeft nadere inventarisatie van de bestaande situatie, alsmede toetsing van de manier van regelen geleid tot de volgende ambtelijk-technische aanpassingen.

Stedenbouwkundige linten

	Toelichting
p.49	<p>Aan paragraaf 4.1 wordt toegevoegd:</p> <p>4.1.1 Bouwen in historische linten en straten.</p> <p>Voor het bouwen in historische linten en straten geldt aanvullend op de genoemde stedenbouwkundige uitgangspunten het volgende:</p> <p>Van primair belang voor de beeldkwaliteiten van Deurne is en blijft de historisch gegroeide stedenbouwkundige structuur van op de Markt samenkomende linten. Door de grote variatie aan ouderdom van de bebouwing dragen de linten het voor de stedenbouw zo belangrijke tijdselement. Daarnaast bieden ze een grote beeldrijkmom in de verschijningsvorm door de variatie in de bouwhoogten – variërend van één tot drie lagen met kap-, kaprichtingen en –vorm, verspringende rooilijnen, overhoeken e.d. De voorgevels c.q. parcellering variëren van ca. 7 tot maximaal 25 meter. Deze bouwhoogten en parcellering bepalen nog de schaal van het huidige Deurne. Aan deze schaal wordt in dit plan <u>voor wat betreft de oude linten</u> vastgehouden. De bebouwingsregeling in de voorschriften is hierop afgestemd. Ten behoeve van het behoud en de ontwikkeling ervan moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Vasthouden aan de gegroeide continuïteit van licht gebogen rooilijnen. Deze rooilijnen vormen de hoofdorïentatie voor de bouwmassa's;2. De typologie van de bebouwing in de linten is individuele (vrijstaande) panden met een groen karakter in de uiteinden en meer aaneenliggend, steenachtig naar het centrum/ de Markt;3. Eventueel samenvoegen van percelen is alleen aanvaardbaar indien geen afbreuk wordt gedaan aan de maat en schaal van het lint ter plaatse/ indien geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit. <p>4.1.2 Bouwen aan de Markt</p> <p>Ten behoeve van het behoud en de ontwikkeling van de Markt moet, naast de eerder genoemde stedenbouwkundige uitgangspunten, aan de volgende voorwaarden worden voldaan:</p> <ol style="list-style-type: none">1. De typologie van de bebouwing in de linten is individuele (vrijstaande) panden met een groen karakter in de uiteinden en meer aaneenliggend, steenachtig naar het centrum/ de Markt;2. Nieuwbouw aan de Markt moet bijdragen aan het behoud en herstel van de bestaande karakteristiek: individuele panden/ gevels overeenkomstig de bestaande parcellering.

p.49	Aan de eerste alinea worden de Oude Martinetstraat en Martinetstraat toegevoegd als lint.
p. 50	<p>Onder “Uitwerkingsvoorstellen” wordt de volgende tekst opgenomen:</p> <p>Bouwen in linten:</p> <p>Ten behoeve van het behoud en de ontwikkeling van de historische linten moeten de volgende criteria in acht genomen worden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vasthouden aan de geroeide continuïteit van licht gebogen rooilijnen. Deze rooilijnen vormen de hoofdoriëntatie voor de bouwmassa's; 2. De typologie van de bebouwing in de linten is los staande, individuele panden met een meer open karakter in de uiteinden en meer aaneengesloten, steenachtig naar het centrum; 3. Voorgevel in oude linten overwegend op grens openbare ruimte in en nabij het centrum en met voortuinen in de uiteinden; voordeur aan straatzijde; 4. Kappen verplicht. Alleen afwijken in bijzondere situaties; 5. Structurele uitbreidingen bij voorkeur niet in de hoogte of opzij, maar op het achtererf, van voorbouw gescheiden door transparante corridor en/ of binnenplaats; 6. Geen samenvoeging individuele panden (geen schaalvergroting), behoud van parcellering overeenkomstig de bestaande kadastrale situatie; 7. Algemene aandacht voor behoud gebouwen uit verschillende tijdsperiodes (tempo karakteristiek). <p>Naast de hier genoemde uitwerkingsvoorstellen en voorwaarden dragen ook de Welstandsnota bij aan het bereiken van het gewenste beeld. Dit bestemmingsplan en de welstandsnota sluiten op elkaar aan.</p>
p.70	Aan par. 5.5 wordt aan de tweede alinea na “...Lindenlaan” opgenomen: “en het perceel Stationsstraat 51 – Lage Kerk (Villa Rozenberg).”
p. 84	<p>De eerste alinea vervalt.</p> <p>Na de alinea met een toelichting op artikel 14 en 15 nog opgenomen:</p> <p>Artikel 19: Algemene aanduidingsregels</p> <p>Ter bescherming van de bestaande stedenbouwkundige structuren en bebouwingsbeelden zijn in dit bestemmingsplan de Markt, de historische linten, de historische dorpslinten, de Lindenlaan en het perceel Stationslaan 51 (Villa Rozenberg) aangeduid met “specifieke bouwaanduiding – behoud en herstel van het bebouwingsbeeld 1/ 2/3”.</p> <p>Tevens wordt hier de tekening “overzicht specifieke bouwaanduiding” opgenomen (zie p. tekening na deze tabel).</p>
	Regels
Art. 13	Regeling omtrent behoud en herstel bebouwingsbeeld vervalt.
Art. 19	Algemene aanduidingsregels

19.1 behoud en herstel bebouwingsbeeld -1

19.1.1 aanduidingomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'behoud en herstel bebouwingsbeeld - 1' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van herstel van het bebouwingsbeeld dat tot uitdrukking komt in de parcellering en individuele uitdrukking van de bebouwing, de ligging van de voorgevels op de grens met het openbare gebied, de licht gebogen rooilijnen en de bestaande kapvormen.

19.1.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen mogen geen gebouwen worden gebouwd, verbouwd of herbouwd die niet passen binnen het te behouden en herstellen bebouwingsbeeld.

19.1.3 afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 19.1.2. voor het bouwen, herbouwen of verbouwen van gebouwen mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de algemene stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

19.1.4 nadere eisen

Burgemeester en wethouders nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de lengte, breedte, goothoogte en/of bouwhoogte van gebouwen;
 - b. de dakhelling, nokrichting en/of kapvorm;
 - c. de onderlinge situering van hoofd- en bijgebouwen;
- mits dit noodzakelijk is uit een oogpunt van behoud en herstel van het bebouwingsbeeld.

19.2 behoud en herstel bebouwingsbeeld -2

19.2.1 aanduidingomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'behoud en herstel bebouwingsbeeld - 2' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van herstel van het bebouwingsbeeld dat tot uitdrukking komt in de ligging van de voorgevels op de grens met het openbare gebied.

19.2.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen mogen geen gebouwen worden gebouwd, verbouwd of herbouwd die niet passen binnen het te behouden en herstellen bebouwingsbeeld.

19.2.3 afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 19.2.2. voor het bouwen, herbouwen of verbouwen van gebouwen mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;

- b. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de algemene stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

19.2.4 nadere eisen

Burgemeester en wethouders nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de lengte, breedte, goothoogte en/of bouwhoogte van gebouwen;
 - b. de dakhelling, nokrichting en/of kapvorm;
 - c. de onderlinge situering van hoofd- en bijgebouwen;
- mits dit noodzakelijk is uit een oogpunt van behoud en herstel van het bebouwingsbeeld.

19.3 behoud en herstel bebouwingsbeeld -3

19.3.1 aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'behoud en herstel bebouwingsbeeld - 3' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van herstel van het bebouwingsbeeld dat tot uitdrukking komt in de karakteristiek van de bebouwing en het smalle wegprofiel.

19.3.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen mogen geen gebouwen worden gebouwd, verbouwd of herbouwd die niet passen binnen het te behouden en herstellen bebouwingsbeeld.

19.3.3 afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 19.3.2. voor het bouwen, herbouwen of verbouwen van gebouwen mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de algemene stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

19.3.4 nadere eisen

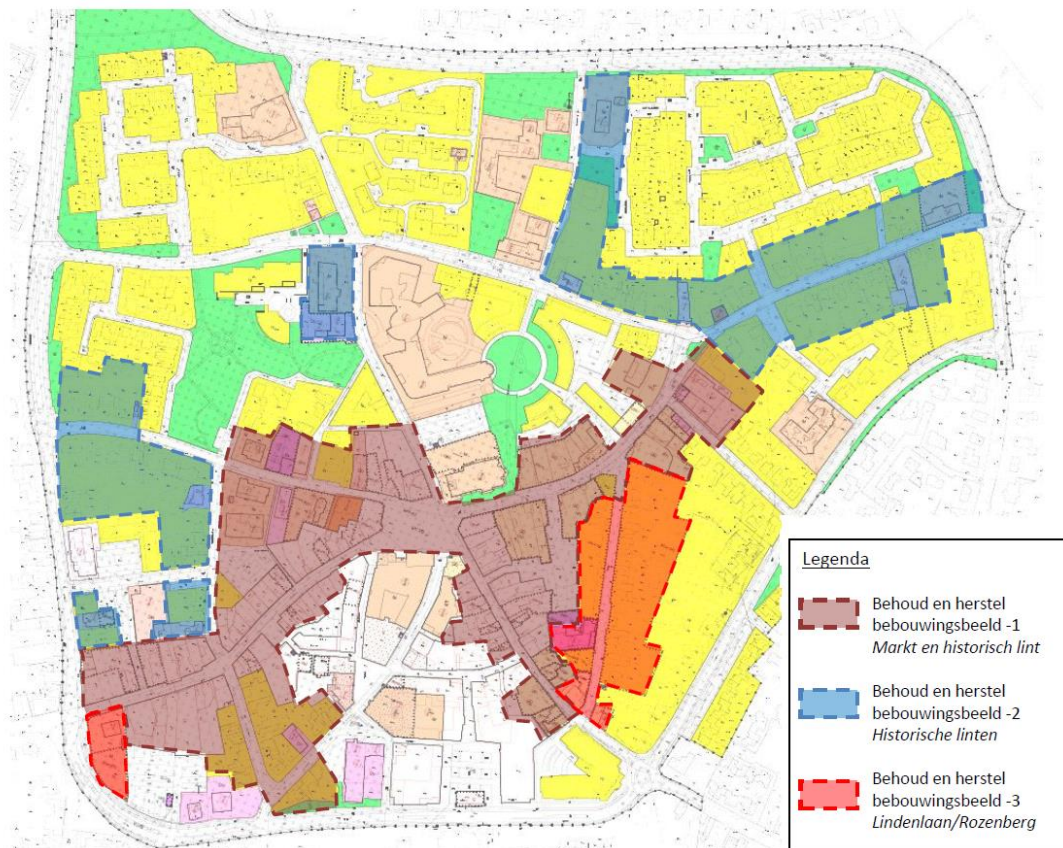
Burgemeester en wethouders nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de lengte, breedte, goothoogte en/of bouwhoogte van gebouwen;
 - b. de dakhelling, nokrichting en/of kapvorm;
 - c. de onderlinge situering van hoofd- en bijgebouwen;
- mits dit noodzakelijk is uit een oogpunt van behoud en herstel van het bebouwingsbeeld.

19.3.5 omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders gebouwen geheel of gedeeltelijk te slopen;
- b. Het in lid a. vervatte verbod geldt niet voor:
 - 1. het uitvoeren van werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
 - 2. sloopwerkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning;
- c. Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid a. zijn slechts toelaatbaar indien hierdoor de cultuurhistorische, architectonische en/of stedenbouwkundige waarden niet onevenredig worden aangetast.

Art. 20 e.v.	Doordat er een nieuw artikel 19 wordt toegevoegd worden de artikelen 19 e.v. uit het ontwerpbestemmingsplan vernummerd.
	Verbeelding
historisch lint	<p>Toevoegen aanduiding “behoud en herstel bebouwingsbeeld -1” en behoud en herstel bebouwingsbeeld -2” conform tekening “overzicht specifieke bouwaanduiding” (in deze tekening is aansluiting gezocht bij het geldende bestemmingsplan en de Welstandsnota waarin de percelen zijn aangeduid als “Centrumgebied Deurne: Markt en historische linten” of “Historische dorpslinten”.</p> <p>Wijzigen specifieke bouwaanduiding “behoud en herstel van het bebouwingsbeeld” in “behoud en herstel bebouwingsbeeld – 3”.</p>



tekening “overzicht specifieke bouwaanduiding”

Kruisstraat en Lage Kerk

	Toelichting
p.32	Onder “Programatische aspecten” wordt de verwijzing naar de locatie Kruisstraat en

	Lage Kerk verwijderd.
p.59	De verwijzing naar de ontwikkellocaties “Kruisstraat” en “Lage Kerk” inclusief de tekst worden verwijderd.

Martinetstraat 11

	Toelichting
p. 81	Aan de derde alinea inzake Wonen wordt toegevoegd: Voor de locatie Martinetstraat 11 geldt een aparte regeling. Deze maakt het mogelijk om, ondanks het feit dat dit geen bestaande situatie betreft, op de verdieping te wonen.
	Regels
Art. 4 Centrum	4.1 sub h na “ <i>met dien verstande</i> ” tussen voegen: “...dat ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van centrum – wonen op verdieping toegestaan’ en...”
	Verbeelding
	Op perceel Martinetstraat 11 wordt de aanduiding ‘specifieke vorm van centrum – wonen op verdieping toegestaan’ opgenomen.

Dienstverlening/ verzorgende ambacht

	Toelichting
p. 80 en 81	Aan de eerste alinea van de tekst onder “Artikel 4: Centrum” wordt na “Binnen de doeleindenomschrijving zijn detailhandel (uitsluitend op de begane grond),” opgenomen: “dienstverlening met baliefunctie en publieksverzorgende ambacht (uitsluitend op de begane grond,”. Na “... en wonen (...” wordt opgenomen: “in principe” De tweede alinea op pagina 81 (inzake dienstverlening) vervalt.
	Regels
Art. 1 Begrippen	“1.32” dienstverlening vervalt en wordt vervangen door: 1.32 a dienstverlening met baliefunctie: het bedrijfsmatig verlenen van zakelijke diensten aan particulieren, zoals reisbureaus, bankfilialen, wasserettes eventueel met bijbehorende kantoren, werkplaatsen en magazijnen, met uitzondering van garagebedrijven. 1.32 b dienstverlening zonder baliefunctie: het bedrijfsmatig verlenen van zakelijke

	diensten zoals rechtskundige diensten, accountantskantoren, ingenieursbureaus, uitzendbureaus etc.
Art. 1 Begri ppen	Toevoegen: (publieks)verzorgende ambacht : een ambachtelijke bedrijf dat zijn goederen en verzorgende diensten rechtstreeks levert aan de consument, zoals een kapper, hakkenbar en goudsmid en dat, gelet op het publiekstrekkende karakter daarvan, thuishoort in of direct aansluitend bij een winkelgebied. (Juridisch wordt deze activiteit gelijkgesteld met detailhandel).
Art. 4 Centr um	4.1 sub f wordt vervangen door: dienstverlening met baliefunctie, uitsluitend op de begane grond.
Art. 6 Diens tverle ning	6.1 sub a wordt vervangen door: dienstverlening met en zonder baliefunctie;
Ar. 7 Geme ngd	7.1 sub d wordt vervangen door: dienstverlening met en zonder baliefunctie, uitsluitend op de begane grond;
Art.1 0 Kant oor	10.1 sub d wordt vervangen door "dienstverlening zonder baliefunctie;"
	Verbeelding
Centr um	De aanduiding "dienstverlening (dv)" vervalt

Helmondseweg 6

	Verbeelding
Helm onds eweg 6	De bestemming "Dienstverlening" wordt vervangen door bestemming "Detailhandel"

Openbare dienstverlening

	Regels
Art. 11	Art. 11.1 sub a t/m g wordt vervangen door a. maatschappelijke voorzieningen;

Bedrijf

	Regels
Artikel 1 Begrippen	Toevoegen: bedrijf : een inrichting of instelling in de hindercategorie 1 of 2 gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

Beëindiging detailhandel

	Toelichting
p. 81	Aan de laatste alinea op pagina 81 wordt toegevoegd: wanneer ter plaatse al een woning aanwezig is, is er naast deze woning dus nog een woning toegestaan zodat er op het perceel twee woningen kunnen ontstaan. In het geval er ter plaatse nog niet gewoond wordt ontstaat er één woning.

Archeologie

	Toelichting
p.22	De laatste zin van de eerste alinea wordt verwijderd. Hiervoor in de plaats komt de volgende zin: "Een en ander is geregeld in de Beleidsnota archeologische monumentenzorg gemeente Deurne".
p.47	Aan paragraaf 3.5 wordt toegevoegd: Nota archeologische monumentenzorg gemeente Deurne De gemeente Deurne heeft een eigen archeologisch beleid, zoals omschreven in de "Nota archeologische monumentenzorg gemeente Deurne, 2008" en vervat in de beleidsstukken "archeologische beleidskaart Deurne" en de "Archeologieverordening Deurne". De van toepassing zijnde onderdelen zijn in paragraaf 5.5 beschreven.
p.70	Aan par. 5.5 wordt aan de tweede alinea na "...Lindenlaan" opgenomen: "en het perceel Stationsstraat 51 – Lage Kerk (Villa Rozenberg)."
p. 74 en 75	Paragraaf 5.5 Cultuurhistorie en archeologie Na de opsomming onder " <i>Archeologische beleidskaart</i> " wordt opgenomen: - binnen categorie 3, 4 en 5: bodemingrepen tot 50 cm onder maaiveld een vrijstelling van de AMZ eisen van toepassing is. Aan paragraaf 5.5 Cultuurhistorie en archeologie wordt onder "Archeologie" naast de tekst n.a.v de zienswijzen de volgende tekst opgenomen:

	<p>3. Plangebied “de Visser”</p> <p>De resultaten van een bureauonderzoek leiden tot een toekenning van een hoge archeologische verwachtingswaarde aan het onderzoeksgebied. In het daaropvolgende veldonderzoek (een inventariserend archeologisch veldonderzoek, april 2005) is dit getoetst. Op basis van het veldonderzoek is ondanks de afwezigheid van archeologische indicatoren het gebied gekenmerkt door een hoge specifieke verwachting vanwege de ligging in de oude dorpskern van Deurne. De archeologisch interessante laag wordt immers afgedekt door een pakket recent opgebrachte grond. Ondanks dat een PVE is opgesteld en goedgekeurd ten behoeve van het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek is het onderzoek nog niet uitgevoerd. De hoge archeologische waarde van het gebied is dan ook niet bijgesteld.</p>
	Regels
Art. 14	Aan 14.2.2 sub d wordt toegevoegd “...met dien verstande dat in deze oppervlakte een ingreep overeenkomstig het bepaalde in artikel 14.4.2 wordt meegerekend;”
Art. 14	Aan en 14.4.2 sub b wordt toegevoegd “...met dien verstande dat in deze oppervlakte een ingreep overeenkomstig het bepaalde in artikel 14.2.2 wordt meegerekend;”
Art. 15	Aan 15.2.2 sub d wordt toegevoegd “...met dien verstande dat in deze oppervlakte een ingreep overeenkomstig het bepaalde in artikel 15.4.2 wordt meegerekend;”
Art. 15	Aan 15.4.2 sub b wordt toegevoegd “...met dien verstande dat in deze oppervlakte een ingreep overeenkomstig het bepaalde in artikel 15.2.2 wordt meegerekend;”

Nota parkeernormen

	Toelichting
p. 45	“Nota parkeernormen Gemeente Deurne 2009” wordt gewijzigd in “Nota parkeernormen Gemeente Deurne 2013”
	Regels
Art.1 7.3	“Nota parkeernormen 2009” wordt vervangen door “Nota parkeernormen 2013”

Erf- en terreinafscheidingen

	Regels
Artt.3, 4, 5, 6, 7,	De regeling inzake erf- en terreinafscheidingen (3.2.3 a + b, 4.2.3 a + b, 5.2.3 a + b, 6.2.3 a + b, 7.2.3 a + b, 9.2.3. a + b, 10.2.3 a + b, 11.2.3 a + b onder 1, 13.2.7 a + b) wordt vervangen door:

<p>9, 10, 11, 13.</p>	<p>a. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel van een hoofdgebouw en de denkbeeldige lijn door de naar de weg gekeerde gevel van een hoofdgebouw ten hoogste 1 meter mag bedragen;</p> <p>Voor het overige worden de betreffende artikelen vernummerd (c wordt b etc.).</p>
<p>Artt.3 , 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 13</p>	<p>Art. 13. 3 sub g wordt vervangen door:</p> <p>g. het bepaalde in artikel 13.2.7 onder a voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen op hoeksituaties van wegen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen naast het hoofdgebouw, mits niet minder dan 2 meter achter de denkbeeldige lijn door de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw en voor de denkbeeldige lijn door de voorgevel van het om de hoek gelegen hoofdgebouw, mag ten hoogste 2 meter bedragen; 2. de belangen van rechthebbenden van aan het bouwperceel aanliggende gronden mogen niet onevenredig worden geschaad; 3. de verkeersveiligheid mag niet in gevaar worden gebracht. <p>Deze afwijkingsbevoegdheid wordt aan de artikelen 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11 en 13 toegevoegd.</p>