
Ontwerpbeheersverordening Sint Jozefparochie

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Nota van inspraak

Hoofdstuk 2 Nota ambtelijk-technische aanpassingen

Hoofdstuk 1 Nota van inspraak

In het kader van de voorbereiding van de beheersverordening Sint Jozefparochie heeft de ontwerpbeheersverordening gedurende zes weken, van 16 januari t/m 26 februari 2015, bij de klantenbalie in het gemeentehuis en via www.deurne.nl ter inzage gelegen. Voorts heeft op 9 februari 2015 een informatieavond plaatsgevonden in het Hofke van Marijke in de Sint Jozefparochie.

Van de terinzagelegging is openbaar kennis gegeven door bekendmaking in het Weekblad voor Deurne van 14 januari 2015. In die kennisgeving is melding gemaakt van de mogelijkheid voor iedereen tot het indienen van een inspraakreactie op de ontwerpbeheersverordening binnen de termijn van terinzagelegging.

Tijdens de termijn van terinzagelegging van de ontwerpbeheersverordening zijn 2 inspraakreacties ingebracht. In het kader van de Wet bescherming persoonsgegevens worden in het vervolg van de digitale beantwoording geen namen genoemd. In de papieren versie die ter inzage wordt gelegd zijn wel de naam en adres van betreffende indiener van de inspraakreactie opgenomen.

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

De inspraakreacties zijn in volgorde van binnenkomst als volgt opgenomen in deze
beantwoording:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]

Inspraakreactie

Verzocht wordt om het besluitvlak 'Maatschappelijk', dat is toegekend aan het Hofke van Marijke, te wijzigen in een besluitvlak dat 'Maatschappelijk' en 'Horeca' toestaat.

Standpunt

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot horeca is gericht op concentratie van horecavoorzieningen in het centrum van Deurne, met name aan de Markt. Zoals aangegeven in de Structuurvisie Deurne, staat het voorzieningenniveau in de gemeente onder druk. Om een aantrekkelijk centrum te behouden en leegstand van commerciële ruimten zoveel mogelijk te voorkomen, worden detailhandel en horeca zoveel mogelijk geconcentreerd in het centrumgebied. Deze beleidskeuze heeft tot gevolg dat op locaties buiten het centrum zeer terughoudend wordt omgegaan met nieuwvestiging van detailhandel en horeca. Bij dorpshuizen/gemeenschapshuizen, waaronder het Hofke van Marijke, wordt daarom geen zelfstandige horeca toegestaan.

Ondersteunende horeca bij maatschappelijke voorzieningen wordt overigens wel toegelaten. In de ontwerpbeheersverordening 'Sint Jozefparochie' is in het begrip voor 'maatschappelijke voorzieningen' daarom expliciet aangegeven dat ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan.

Aanpassing

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de ontwerpbeheersverordening.

Inspraakreactie

Insprekers ondervinden forse hinder van de activiteiten van de aanhangwagenfabriek die is gevestigd op de percelen Leembaan 5-10. Er lopen diverse procedures met betrekking tot deze situatie. Tegen deze achtergrond vinden insprekers het onbegrijpelijk dat de wijzigingsbevoegdheid naar wonen, die in het vigerende bestemmingsplan was opgenomen voor de bedrijfspercelen aan de Leembaan, in de ontwerpbeheersverordening is verdwenen. Deze verandering strekt niet een goede ruimtelijke ordening en de belangen van omwonenden zijn niet zorgvuldig gewogen. Het besluit is daarom onzorgvuldig en onvoldoende gemotiveerd. Voor zover insprekers kunnen beoordelen, biedt de beheersverordening voor het perceel Leembaan 10 geen verruiming van de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Insprekers verzoeken wel om de wijzigingsbevoegdheid naar wonen te continueren onder de beheersverordening.

Standpunt

In het vigerende bestemmingsplan 'Sint Jozefparochie' is op de percelen met de bestemming 'Gemengde doeleinden' aan de Leembaan (Leembaan 10-12-14) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die voorziet in de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Woongebied' en de nieuwbouw van woningen mogelijk te maken. Het bestemmingsplan 'Sint Jozefparochie' is op 13 juli 2004 vastgesteld door de gemeenteraad en op 18 januari 2005 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. In de periode na inwerkingtreding van het bestemmingsplan is op geen van de percelen aan de Leembaan 10-12-14 sprake geweest van een initiatief voor woningbouw. Ook op dit moment is geen sprake van initiatieven om de ter plaatse aanwezige bedrijven te beëindigen en (een deel van) de locatie te herontwikkelen als woningbouwlocatie. Dat insprekers overlast ondervinden van de aanhangwagenfabriek maakt dit – wat hiervan ook zij – niet anders. Geconcludeerd moet worden dat er op dit moment geen concrete aanleiding is om te veronderstellen dat in de komende jaren een ontwikkeling zal plaatsvinden op deze gronden. Mede om die reden is ervoor gekozen om de percelen op te nemen binnen de beheersverordening voor de Sint Jozefparochie.

Zoals aangegeven in de toelichting is een beheersverordening een instrument dat is bedoeld voor gebieden waar binnen de planperiode geen ingrijpende ontwikkelingen zijn voorzien. In lijn daarmee biedt de Wet ruimtelijke ordening geen mogelijkheid om in een beheersverordening wijzigingsbevoegdheden op te nemen. Het is daarom niet mogelijk om aan het verzoek van insprekers tegemoet te komen en de wijzigingsbevoegdheid alsnog op te nemen in de beheersverordening. De inspraakreactie kan daarom niet leiden tot de gewenste aanpassing. Overigens is de conclusie van insprekers dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden op het perceel Leembaan 10 niet zijn verruimd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan correct: de vigerende mogelijkheden zijn voor dit perceel één op één overgenomen en niet gewijzigd.

Zoals hiervóór aangegeven, zijn er geen mogelijkheden om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in de beheersverordening, ook niet als die wijzigingsbevoegdheid al was opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Dit wil echter niet zeggen dat binnen de planperiode geen mogelijkheden bestaan voor herontwikkeling van gronden binnen het plangebied van een beheersverordening. Als zich een initiatief aandient, kan hieraan medewerking worden verleend door het volgen van een afzonderlijke planologische procedure, in de vorm van een postzegelbestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor het afwijken van de beheersverordening.

Gezien de ligging van de percelen Leembaan 10-12-14, aan de rand van het woongebied Sint Jozefparochie en in de directe nabijheid van de spoorzone, is herontwikkeling van deze percelen denkbaar. Indien sprake is van een concreet initiatief zal dit worden beoordeeld en kan – indien het initiatief ruimtelijk, beleidsmatig en milieutechnisch inpasbaar is – een afzonderlijke planologische procedure worden doorlopen. De afweging die hieraan ten grondslag ligt, is niet wezenlijk anders dan de afweging die wordt gemaakt voordat medewerking wordt verleend aan het doorlopen van een wijzigingsprocedure. In zoverre zijn de belangen van insprekers niet geschaad doordat de betreffende percelen zijn opgenomen in de beheersverordening en de wijzigingsbevoegdheid is vervallen. Ook de wijzigingsbevoegdheid bood immers geen zekerheid over herontwikkeling, hetgeen ook is gebleken uit het feit dat zich in de afgelopen 10 jaar (na inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Sint Jozefparochie') geen veranderingen hebben voorgedaan op het perceel Leembaan 10.

Aanpassing

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de ontwerpbeheersverordening.

Hoofdstuk 2 Nota ambtelijk-technische aanpassingen

Een nadere inventarisatie van de bestaande situatie, alsmede toetsing van de manier van regelen heeft geleid tot de volgende ambtelijk-technische aanpassingen.

Het buiten de beheersverordening houden van het terrein Willibrordhaeghe (opnemen als witte vlek)

Op het terrein van Willibrordhaeghe is sprake van een concreet plan om te komen tot een functieverandering van Conferentiecentrum/hotel naar een zorgcentrum. Een beheersverordening leggen op een gebied waar sprake is van een concrete ontwikkeling is niet waar het instrument beheersverordening voor is bedoeld.

De consequentie van het buiten de beheersverordening houden van de voorgenomen ontwikkeling op het terrein van Willibrordhaeghe (het opnemen van een 'witte vlek') betekent wel dat voor de nieuwe ontwikkeling dan een afzonderlijke planologische procedure moet worden doorlopen. Dit zal een planherziening worden. Een omgevingsvergunning is immers geen vervanging van een bestemmingsplan/beheersverordening als actueel juridisch-planologisch regime. Feitelijk blijft het oude bestemmingsplan 'Sint Jozefparochie' hier van kracht, waardoor zonder verdere aanpassing van het planologische kader het recht op het heffen van leges vervalt. Derhalve is het zaak de voortgang van de planologische procedure te bewaken en zorg te dragen voor een tijdige vervanging van het planologische kader.

Dit leidt tot de volgende ambtelijke aanpassing:
Willibrordhaeghe niet in de beheersverordening opnemen (en derhalve als 'witte vlek' opnemen op de verbeelding van de beheersverordening).

Hoofdstuk 2 Nota ambtelijk-technische aanpassingen

Een nadere inventarisatie van de bestaande situatie, alsmede toetsing van de manier van regelen heeft geleid tot de volgende ambtelijk-technische aanpassingen.

Het buiten de beheersverordening houden van het terrein Willibrordhaeghe (opnemen als witte vlek)

Op het terrein van Willibrordhaeghe is sprake van een concreet plan om te komen tot een functieverandering van Conferentiecentrum/hotel naar een zorgcentrum. Een beheersverordening leggen op een gebied waar sprake is van een concrete ontwikkeling is niet waar het instrument beheersverordening voor is bedoeld.

De consequentie van het buiten de beheersverordening houden van de voorgenomen ontwikkeling op het terrein van Willibrordhaeghe (het opnemen van een 'witte vlek') betekent wel dat voor de nieuwe ontwikkeling dan een afzonderlijke planologische procedure moet worden doorlopen. Dit zal een planherziening worden. Een omgevingsvergunning is immers geen vervanging van een bestemmingsplan/beheersverordening als actueel juridisch-planologisch regime. Feitelijk blijft het oude bestemmingsplan 'Sint Jozefparochie' hier van kracht, waardoor zonder verdere aanpassing van het planologische kader het recht op het heffen van leges vervalt. Derhalve is het zaak de voortgang van de planologische procedure te bewaken en zorg te dragen voor een tijdige vervanging van het planologische kader.

Dit leidt tot de volgende ambtelijke aanpassing:
Willibrordhaeghe niet in de beheersverordening opnemen (en derhalve als 'witte vlek' opnemen op de verbeelding van de beheersverordening).