

Nota van zienswijzen en wijzigingen wijziging omgevingsplan

status: concept
datum: mei 2025

'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, Stationsstraat-Haspelweg, Deurne'

Gemeente Deurne



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	3
1.1	Procedure	3
1.2	Zienswijzen	3
1.3	Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2	Ingediende zienswijzen	5
2.1	Zienswijze 1, Koninklijke Metaalunie namens Stationsstraat 130-130a, Deurne	5
2.2	Zienswijze 2, Prorail, Postbus 2038, Utrecht	8
2.3	Zienswijze 3, Haspelweg 14, Deurne	10
2.4	Zienswijze 4, Haspelweg 10, Deurne	12
2.5	Zienswijze 5, Hooglander Advocaten namens Haspelweg 33, Deurne	13
2.6	Zienswijze 6, Schutsboom 55, Deurne	23
2.7	Zienswijze 7, Haspelweg 12, Deurne	25
2.8	Zienswijze 8, Hooglander Advocaten namens Haspelweg 35a, Deurne	27
2.9	Zienswijze 9, Taxatie & Advies BOG namens Haspelweg 37a en 39, Deurne	32
2.10	Zienswijze 10, Haspelweg 10a, Deurne	33
2.11	Zienswijze 11, Koninklijke Metaalunie namens Haspelweg 21, Deurne	34
2.12	Zienswijze 12, Koninklijke Metaalunie namens Haspelweg 23, Deurne	36
2.13	Zienswijze 13, Hooglanders Advocaten namens Bergopwaarts	38
Hoofdstuk 3	Wijzigingen.....	41
3.1	Inleiding	41
3.2	Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen.....	41
3.3	Ambtshalve wijzigingen	45

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Procedure

Vanaf 16 januari 2025 tot en met 27 februari 2025 heeft het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, Stationsstraat-Haspelweg, Deurne', met de bijbehorende stukken, ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging kon iedereen een zienswijze indienen.

1.2 Zienswijzen

Er zijn 13 zienswijzen ontvangen:

	Adres:	Datum van binnenkomst:
1	Koninklijke Metaalunie, namens eigenaren Stationsstraat 130-130a, Deurne	4 februari 2025
2	Prorail, Postbus 2038, Utrecht	7 februari 2025
3	Eigenaar, Haspelweg 14, Deurne	19 februari 2025 (per mail) 26 februari 2025 (per post)
4	Eigenaren, Haspelweg 10, Deurne	21 februari 2025
5	Hooglander Advocaten namens eigenaren Haspelweg 33, Deurne	27 februari 2025
6	Eigenaar, Schutsboom 55, Deurne	24 februari 2025
7	Eigenaren, Haspelweg 12, Deurne	25 februari 2025
8	Hooglander Advocaten namens eigenaren Haspelweg 35a, Deurne	27 februari 2025
9	Stoof Taxatie & advies BOG namens eigenaren Haspelweg 37a en 39, Deurne	28 februari 2025, aangevuld op 28 maart 2025
10	Eigenaren, Haspelweg 10a, Deurne	21 februari 2025
11	Koninklijke Metaalunie namens eigenaar Haspelweg 21, Deurne	5 februari 2025
12	Koninklijke Metaalunie namens eigenaar Haspelweg 23, Deurne	5 februari 2025
13	Hooglander Advocaten namens Woningbouwvereniging Bergopwaarts	1 maart 2025

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn en daarom ontvankelijk. Daarbij is overwogen dat de zienswijze die ontvangen is op 28 februari 2025, per aangetekende brief verzonden is op 27 februari 2025. Als gevolg daarvan is deze zienswijze tijdig ontvangen. De aanvulling van de zienswijze is eveneens binnen de daarvoor gestelde termijn (voor 29 maart 2025) ontvangen. Voorgaande is eveneens van toepassing op de zienswijze die ontvangen is op 1 maart 2025. Deze is eveneens per aangetekende brief verzonden op 27 februari 2025 en daarmee tijdig ontvangen.

Hoorcommissie Ruimtelijke plannen

Op basis van de Verordening Hoorcommissie Ruimtelijke Plannen zijn de indieners van zienswijzen in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting te geven. Van deze mogelijkheid is geen



gebruik gemaakt.

Figuur 1: indieners van de zienswijzen

1.3 Leeswijzer

In deze 'Nota van zienswijzen en wijzigingen TAM-IMRO wijziging omgevingsplan' (verder: Nota) zijn de zienswijzen samengevat weergegeven. Verder is in deze Nota een reactie gegeven op de ingebrachte zienswijzen en worden de aangebrachte wijzigingen inzichtelijk gemaakt. De samenvattingen van de zienswijzen hebben overigens slechts tot doel om de leesbaarheid van deze Nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige brieven met bijlagen, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend, betrokken. Naast de beantwoording van de zienswijzen worden in hoofdstuk 3 de wijzigingen die in deze wijziging van het omgevingsplan zijn doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp wijziging omgevingsplan weergegeven¹. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen wijzigingen als gevolg van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

¹ Ten opzichte van het ontwerp zijn er bijlagen aan de motivering toegevoegd. Hierdoor is een hernummering van bijlagen ontstaan. In hoofdstuk 2 en 3 wordt veelvuldig verwezen naar een nummer van een bijlage. De benoeming van de nummers van de bijlagen in dit document betreffen de bijlagen zoals bij de vast te stellen/vastgestelde motivering zijn opgenomen.

Hoofdstuk 2 Ingediende zienswijzen

2.1 Zienswijze 1, Koninklijke Metaalunie namens Stationsstraat 130-130a, Deurne

Samenvatting

Geen akoestisch onderzoek

1. In het bijbehorende rapport 'Bedrijven en Milieuzonering Groene Heerlijkheid' wordt Jegerings Holding B.V. onjuist beoordeeld. Jegerings wordt in de rapportage beoordeeld als milieucategorie 2. Mits de indeling van milieucategorie 2 juist is, is het volgens indiener van de zienswijze onjuist dat er geen nader akoestisch onderzoek is verricht. De voorgenomen ontwikkeling maakt namelijk woningen mogelijk op ongeveer 1 meter van de erf grens van Jegerings mogelijk.

Onjuiste milieucategorie

2. Tevens acht indiener van de zienswijze het onjuist dat Jegerings wordt aangemerkt als webshop. Jegerings heeft geen webshop, het is een bedrijf in de montage en machinebouw, waardoor het volgens de brochure Bedrijven en Milieuzonering van de VNG valt in milieucategorie 3.2, aldus indiener van de zienswijzen.

Geluidruimte

3. Tevens is ten onrechte buiten beeld gebleven dat Jegerings met regelmaat machines met een zeer hoog bronvermogen in de nachtelijke uren, ook in het weekend, urenlang productie laat draaien. Indiener van de zienswijzen stelt dat het plan niet kan worden vastgesteld indien Jegerings geluidruimte kwijtraakt. Het plan voldoet daarom niet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Uitvoerbaarheid van het plan

4. Indiener van de zienswijze stelt dat in de motivering van het plan volstrekt niet inzichtelijk is gemaakt of de beschikbare te stellen middelen ook toereikend zijn om het plan uit te voeren. De motivering geeft een te vage onderbouwing van de noodzakelijke economische uitvoerbaarheid.
5. Volgens indiener van de zienswijze is het onduidelijk wat het aandeel sociale huurwoningen, betaalbaar segment en vrije sector wordt binnen het plan. Of bij de feitelijke realisering van het plan ook wordt voldaan aan de eisen omtrent betaalbare woningbouw is geheel onzeker. Zowel de motivering als de planregels laten in het midden welke woningbouwcategorieën van toepassing zijn. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid van het plan twijfelachtig volgens indiener van de zienswijzen.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

6. In de motivering van het plan wordt erkend dat de voorgenomen ontwikkeling de provinciale en gemeentelijke richtlijnen slechts benadert, maar daar dus niet aan voldoet. Verder wordt ook erkend dat men niet goed heeft onderzocht of aan de eisen omtrent betaalbare woningbouw wordt voldaan. Het plan voldoet volgens indiener van de zienswijzen hierom niet aan de motiveringsplicht.

Reactie

Geen akoestisch onderzoek

1. Ter plaatse is een locatiespecifiek akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 5 bij de ruimtelijke motivering gevoegd. Hierbij is gebruik gemaakt van de milieuvergunning van 18 juni 1991 voor het oprichten en inwerking hebben van een machinehandel en reparatiewerkplaats (de in de vergunning verleende activiteiten vallen thans onder de activiteiten van het Besluit activiteiten Leefomgeving (hierna: Bal)). Tevens heeft er een bedrijfsbezoek plaatsgevonden. Naar aanleiding van het bedrijfsbezoek en de door de indiener aanleverde informatie (de representatieve bedrijfssituatie), kan geconcludeerd worden dat het bedrijf niet zal worden belemmerd in de bedrijfsvoering, omdat er voldaan kan worden aan de standaardwaarden voor geluid voor het $L_{Ar, LT}$ en L_{Amax} . Hierdoor is ook een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd bij de nieuwe nabij gelegen woningen.

Onjuiste milieucategorie

2. Abusievelijk is de firma Jegerings als webshop aangeduid. Naar aanleiding van deze zienswijze, maar ook naar aanleiding van zienswijzen van andere indieners is de paragraaf over bedrijven en milieuzonering in de motivering aangepast (paragraaf 4.2).
Afhankelijk van de omvang van de 'metaalbewerkende industrie' of 'overige metaalwarenfabrieken' geldt volgens de bedrijvenlijst van de VNG een milieucategorie 3.1 of 3.2 voor dit bedrijf. Hierbij bepaalt 'geluid' de grootste afstand tussen bedrijven en woningen. Gelet op hetgeen onder 1. is verwoord naar aanleiding van het uitgevoerde locatiespecifiek akoestisch onderzoek, kan gesteld worden dat het bedrijf qua aard en omvang van de feitelijke bedrijfsactiviteiten vergelijkbaar is met een milieucategorie 2-bedrijf.

Geluidruimte

3. De aanvraag om milieuvergunning van destijds heeft enkel betrekking op de dagperiode. Derhalve is het overschrijden van de geluidnormen in de avond- en nachtperiode niet vergund. Hiertoe zijn ook geen nadere eisen dan wel maatwerkvoorschriften opgesteld. Daarnaast blijkt uit het nader locatiespecifiek akoestisch onderzoek, uitgaande van de representatieve bedrijfssituatie, dat de geluidnormen in de avond- en nachtperiode niet worden overschreden. Hiermee stellen wij ons op het standpunt dat het bedrijf niet wordt beperkt in de geluidsruijnte als gevolg van het plan.

Economische uitvoerbaarheid van het plan

4. De Omgevingswet bevat geen bepaling dat een plan economisch of financieel uitvoerbaar moet zijn (artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening is niet in gelijke bewoordingen teruggekomen in de Omgevingswet). Uit de memorie van toelichting van het Omgevingsbesluit blijkt wel dat de gemeenteraad geen plannen mag vaststellen als er zich omstandigheden voordoen waarvan het op voorhand aannemelijk is dat een ontwikkeling evident onuitvoerbaar is. Op de gronden is een voorkeursrecht gevestigd. Daarnaast zijn in deze wijziging van het omgevingsplan kostenverhaalsregels opgenomen. Wij gaan nog steeds uit van minnelijke verwerving van de gronden voor de ontwikkeling, maar via de kostenverhaalsregels kan een eigenaar ook tot zelfrealisatie overgaan. Voor de (minnelijke) verwerving zijn financiële middelen beschikbaar. Verder zullen de gronden daarna verkocht worden aan een ontwikkelaar, die de woningbouw daadwerkelijk zal realiseren.
5. Gelet op de kostenverhaalsregels behorende bij dit wijzigingsbesluit is de realisatie van de beoogde woningen niet economisch onuitvoerbaar.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

6. De voorgenomen ontwikkeling bestaat voor 25% uit sociale huur. Daarnaast valt 77% in de categorie betaalbaar, conform de definitie van de woondeal. De overige vrije sector woningen zit in het vrije segment, waarbij een verdere segmentatie ontbreekt. Hiermee wordt het streefpercentage sociale huur van 30% niet gehaald, maar wel benaderd. De doelstelling omtrent betaalbare woningen worden wel gehaald. Hiermee is het aannemelijk dat voorzien wordt in een kwalitatieve behoefte en dat deze ontwikkeling niet zal leiden tot onacceptabele leegstand of anderszins onaanvaardbare sociaal-economische effecten. Het aantal sociale huurwoningen is vastgelegd in artikel 18.1 en bedraagt 79. De doelgroep van deze woningen is ook vastgelegd (18.2). Hiermee is het percentage sociale huur ook juridisch vastgelegd.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a, Stationsstraat-Haspelweg, Deurne':

- in de motivering is paragraaf 4.2 Bedrijven en milieuzonering aangepast en is bijlage 5 'Locatiespecifieke akoestisch onderzoeken' toegevoegd;
- de ladderonderbouwing in bijlage 2 is aangepast/geactualiseerd.

2.2 Zienswijze 2, Prorail, Postbus 2038, Utrecht

Samenvatting

Geluid

1. Vanwege spoorweglawaai zijn op het appartementengebouw geluidsbelastingen berekend tot 77dB. Volgens het bijgevoegde akoestisch onderzoek is een geluidscherm met een hoogte van 10 meter benodigd om voor het westelijk deel van het appartementencomplex te voldoen aan de standaardwaarde. Volgens het akoestisch onderzoek is een dergelijk scherm niet doelmatig. Indiener van de zienswijzen verzoekt om aan te geven welke criteria zijn toegepast om de doelmatigheid van geluidbeperkende maatregelen te beoordelen.

Daarnaast verzoekt indiener van de zienswijzen om geluidbeperkende maatregelen te onderzoeken die overeenkomstig artikel 5.78u lid 1 onder b van Besluit kwaliteit leefomgeving de overschrijding van de standaardwaarde zoveel mogelijk beperken. Per onderzochte maatregel verzoekt indiener van de zienswijzen om op basis van transparante criteria aan te geven waarom deze maatregel wel of niet wordt toegepast. Mocht geen enkele maatregel doelmatig zijn, dan verzoekt indiener van de zienswijzen nader te onderbouwen dat toekomstige bewoners van het appartementencomplex een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zullen ondervinden.

Indiener van de zienswijzen merkt op dat met name appartementen met een enkelzijdige geveloriëntatie in de zomer onvoldoende kunnen ventileren. Om klachten vanwege hinder door spoorweggeluid te voorkomen verzoekt indiener van de zienswijzen het plan op dit punt te herzien.

Trillingen

2. Indiener van de zienswijzen vraagt zich af in hoeverre trillingisolatie door middel van schroefveren doelmatig is. Zonder deze maatregel kunnen toekomstige bewoners tot een afstand van 100m trillingshinder ondervinden omdat niet voldaan wordt aan de streefwaarde voor Vmax voor nieuwe situaties uit Richtlijn SBR B. Mocht blijken dat deze maatregelen niet doelmatig is dan stelt indiener van de zienswijzen voor om toekomstige bewoners actief te informeren dat zij hinder door trillingen van het spoor kunnen ondervinden.

Overwegveiligheid

3. Indiener van de zienswijzen wil initiatiefnemers op de hoogte stellen dat wanneer er een wijziging van een spoorwegovergang plaatsvindt, een risicoanalyse opgesteld moet worden met daarin aangegeven hoe een eventuele risicotoename wordt beheerst en gecompenseerd. Een wijziging mag niet leiden tot een afname van de overwegveiligheid, daarnaast geldt vanuit het Strategisch Plan Verkeersveiligheid een verbeteropdracht.

Reactie

Geluid

1. Naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Omgevingswet is er gemeentelijk geluidbeleid opgesteld. Wanneer uit akoestisch onderzoek blijkt dat de standaardwaarde wordt overschreden, moet eerst onderzocht worden of er mogelijke maatregelen kunnen worden getroffen. Dit kunnen maatregelen aan de bron, in de overdracht of aan de ontvangerszijde zijn. Indien het treffen van maatregelen stuiten op bezwaren vanuit stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard kunnen wij overwegen af te zien van het treffen van maatregelen. Daarbij wordt ook de financiële doelmatigheid onderzocht. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van de appartementengebouwen (de geluidgevoelige gebouwen die het dichtst bij het spoor zullen

worden gerealiseerd) er ook niet voldaan kan worden aan de grenswaarde. In de planregels is dan ook opgenomen dat ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – gevel' de gevel van een geluidgevoelig gebouw uitgevoerd moet worden als een niet-geluidgevoelige gevel, danwel een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het gebruik van gronden en bouwwerken voor wonen binnen de zone 'voorwaardelijke verplichting 2' alleen is toegestaan als binnen 2 jaar na ingebruikname de gestapelde woningen zijn gebouwd en in stand worden gehouden. Dit omdat de appartementengebouwen een geluidafschermende werking hebben.

In het akoestisch onderzoek is per fase ook een maatregelenonderzoek uitgevoerd. In de nabijheid van het plangebied ligt een spoorwegovergang (zuidoostzijde). Vanwege dat feit is het enkel mogelijk om op het linker appartementengebouw in het plangebied middels een scherm, de geluidwaarde naar de standaardwaarde te krijgen. Dan moet het scherm wel 10 m hoog worden. Gelet op de beperkte reductie (alleen het linker appartementengebouw kan 'profiteren' van een geluidscherm) en het feit dat er dan sprake moet zijn van een 10 meter hoog scherm is geoordeeld dat een scherm niet doelmatig is.

Trillinghinder

2. De bevindingen uit het trillingenonderzoek zijn overgenomen in de planregels van het omgevingsplan en als beoordelingsregels opgenomen (artikel 8.5.2.). Daarbij is het wel mogelijk om andere (bouwkundige) maatregelen te treffen, mits er voldaan wordt aan de waarden, zoals opgenomen in artikel 5.87 van het Bkl. Het advies om de bewoners actief te informeren wordt ter harte genomen door de initiatiefnemer te verzoeken bij de verkoop mee te geven dat ondanks de maatregelen toch enige hinder van geluid en trillingen kan worden ervaren.

Overwegveiligheid

3. Als wegbeheerder van de Stationsstraat waar de desbetreffende spoorwegovergang aan is gelegen onderstrepen wij de overwegveiligheid en hebben wij gezamenlijk met het ministerie en ProRail de verantwoordelijkheid om de risico's op overwegen te beheersen. Op het moment dat er sprake zal zijn van de wijziging van het gebruik van het spoor, danwel van de Stationsstraat, zullen wij in overleg treden met ProRail om een eventuele risicotoename te beheersen en de compenseren. Echter op dit moment zijn er, naar aanleiding van deze ontwikkeling geen wijzigingen aan de Stationsstraat noodzakelijk die de overwegveiligheid zullen beïnvloeden.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het 'TAM-omgevingsplan, Hoofdstuk 22a Stationsweg – Haspelweg Deurne'.

2.3 Zienswijze 3, Haspelweg 14, Deurne

Samenvatting

Inrichting van wegen /ontsluitingsweg

1. De toegangsweg aan de Stationsstraat moet minimaal dezelfde vorm en breedte hebben, zoals de toegang tot het Praxis-terrein aan de Stationsstraat.
2. Indiener van de zienswijze is van mening dat wanneer er wordt vastgehouden aan de ontsluitingsweg van het bouwplan aan de Haspelweg, dan moeten de volgende punten worden uitgevoerd:
 - De gehele infrastructuur van het bouwplan moet sluipverkeer (Stationsstraat<->Haspelweg) zo goed als onmogelijk maken;
 - De Haspelweg herinrichten als een erftoegangsweg met zware verkeersremmende maatregelen en rekening houdend met vele kwetsbare verkeersdeelnemers die dagelijks deze weg gebruiken;
 - De gehele Haspelweg en Schutsboom als "Fietsstraat" inrichten;
 - Kruising Haspelweg-Helmondseweg moet worden aangepast in een verkeersveiliger situatie moet worden aangepast in een verkeersveilige situatie: Verkeerslichten!

Reactie

1. Dit TAM-omgevingsplan maakt enkel het gebruik van bepaalde gronden binnen het plangebied voor verkeersdoeleinden mogelijk. De huidige inrit van de Praxis wordt gebruikt als ontsluitingsweg van de nieuwe woningen.
2. Naar aanleiding van (eerder) gemaakte opmerkingen door indieners van de Haspelweg is het Verkeersonderzoek Groene Heerlijkheid BBMA2024 (kenmerk 019127. 20250307.R2.05, d.d.23 april 2025) geactualiseerd en is bijlage 12 van de motivering vervangen. Uit het onderzoek is op te maken dat in de planvariant (2040 incl. bouwplan) het verkeer een vrije ontsluitingskeuze heeft. Dat betekent dat het verkeersmodel op basis van herkomst en bestemming bepaalt of het verkeer via de Haspelweg of de Stationsstraat gaat rijden. Daarbij houdt het verkeersmodel rekening met de snelheden op de verschillende wegen, maar ook met de weerstand (bijvoorbeeld vertragingen op kruispunten). Vanuit het plangebied is het verkeer voornamelijk georiënteerd op de ontsluiting aan de Stationsstraat. De grootste verkeerstoeename is dan ook zichtbaar op de Stationsstraat, waarbij het merendeel van het verkeer in noordelijke rijrichting rijdt richting het centrum en/of de N270. Een kleiner deel rijdt in zuidwestelijke richting over de Vlierdenseweg richting de Binderendreef. Daarnaast is sprake van verkeersafnames als gevolg van de bedrijvigheid die verdwijnt. Deze saldering (toename nieuwe woningen versus afname amoveren bedrijven) resulteert zelfs in verkeersafnames op onder andere de Haspelweg, Schutsboom, Helmondseweg en Binderendreef. Zo is de intensiteit op de Haspelweg in de referentie situatie (2040 incl. bedrijven) circa 800 mvt/etm. Door het amoveren van de bedrijven reduceert dit tot 400 mvt/etm. De Haspelweg is en blijft een erftoegangsweg met een maximale snelheid van 30 km/uur. Ondanks dat de rijbaan voor een 30 km/uur-regime nogal breed is (circa 6 meter), heeft de huidige inrichting niet geleid tot structureel onveilige situaties en ongevallen. Er zijn de afgelopen 5 jaar geen ongevallen op de Haspelweg en Schutsboom geregistreerd, met uitzondering van 1 ongeval op het kruispunt Helmondseweg-Haspelweg (bron: Via Statistiek Ongevallen).

Daarnaast worden binnen het plangebied snelheidsbeperkende maatregelen aangebracht om de verbinding tussen Stationsstraat en Haspelweg onaantrekkelijk te maken. Bij het ontwerp van de inrichting van de wegen binnen het plangebied zal hiermee rekening worden gehouden. Deze maatregelen zijn enerzijds nodig om de verkeersveiligheid binnen 'De Groene Heerlijkheid'

te garanderen en anderzijds om het doorgaand verkeer op de wegen te houden die hier het meest geschikt voor zijn (zoals de Stationsstraat en Helmondseweg). Verder kan vanuit de resultaten van het verkeersmodel worden afgeleid dat de doorgaande route door de nieuwbouwwijk niet zorgt voor sluipverkeer op bovenlokale schaal (bijvoorbeeld om de verkeerslichten op de Stationsstraat te vermijden).

Aangezien het vrachtverkeer grotendeels wegvalt en de verkeersintensiteit afneemt, zorgt de ontwikkeling die de TAM-Omgevingsplan mogelijk maakt, niet voor een verslechtering van de verkeersdrukke dan wel -veiligheid op de Haspelweg. Vanuit de ontwikkeling is het dan ook niet vereist /noodzakelijk om maatregelen te treffen aan de Haspelweg. Neemt niet weg dat de wens vanuit de omgeving om de bestaande inrichting van de Haspelweg aan te passen in bijvoorbeeld een fietsstraat inclusief een mogelijk verkeerslicht op de kruising Haspelweg-Helmondseweg begrijpelijk is. Dit zal in een ander verband (o.a. grootschalig onderhoud van wegen) nader moeten worden onderzocht. Er is nog geen zicht op dergelijk grootschalig onderhoud.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a, Stationsstraat-Haspelweg, Deurne':

- in de motivering is paragraaf 4.11.2 aangepast en bijlage 12 is vervangen door een geactualiseerd verkeersonderzoek.

2.4 Zienswijze 4, Haspelweg 10, Deurne

Samenvatting

Inrichting van wegen/ ontsluitingsweg

1. Indiener van de zienswijzen is van mening dat wanneer er wordt vastgehouden aan de ontsluitingsweg van het bouwplan aan de Haspelweg, dan moet rekening worden gehouden met de volgende punten:
 - De gehele infrastructuur van het bouwplan moet sluiptverkeer (Stationsstraat<->Haspelweg) zo goed als onmogelijk maken
 - De Haspelweg herinrichten als een erftoegangsweg met zware verkeersremmende maatregelen en rekening houdend met vele kwetsbare verkeersdeelnemers die dagelijks deze weg gebruiken
 - De gehele Haspelweg en Schutsboom als "Fietsstraat" inrichten, waarbij duidelijk is dat de auto's te gast zijn en het langzaam verkeer ten aller tijden meer beschermd zal zijn dan nu het geval is
 - Kruising Haspelweg-Helmondseweg is nu al een drama en dit wordt alleen maar erger door de toename aan verkeer door het plan. De eerder gemaakte oversteek is totaal onlogisch en onveilig aangelegd, zeker wanneer fietsers vanuit de Haspelweg richting Coppelmans gaan. Ook het verkeer komende uit de Strauslaan heeft vaak geen notie van de fietsers welke uit beide richtingen komen.

Kleine Bottel

2. Indiener is benieuwd hoe in de nabije toekomst het plan van de gebiedsvisie "kleine Bottel" wordt ontsloten. Volgens indiener zou de Textielstraat de betere afwikkeling zijn van zowel De Groene Heerlijkheid in combinatie met de Kleine Bottel. Met de visie van Deurne om 8500 nieuwbouwwoningen te gaan realiseren de komende jaren zal er ruimer gedacht en ontwikkeld moeten worden.

Reactie

Inrichting van wegen / ontsluitingsweg

1. Deze zienswijze is gelijklopend aan zienswijze punt 2 van indiener van de zienswijze 3. Verwezen wordt hierbij naar paragraaf 2.3. en onze reactie onder 2.

Kleine Bottel

2. Het ontwerp van de Kleine Bottel is nog niet definitief vastgelegd. De insteek is dat de ontsluiting van de Kleine Bottel voor gemotoriseerd verkeer verloopt via de Helmondseweg. Er komt geen ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer via de Textielstraat. Langzaam verkeer (fietsers en/of voetgangers) kan wel via de Textielstraat en Haspelweg van/naar de Kleine Bottel. Specifiek loopt de snelfietsroute F270 Deurne-Helmond via de Textielstraat. In december 2024 is een bestuursovereenkomst tussen de gemeenten Deurne en Helmond en de provincie Noord-Brabant ondertekend om de snelfietsroute F270 aan te leggen met afspraken over onder andere het tracé, organisatie en kostenverdeling.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a, Stationsstraat-Haspelweg, Deurne':

- in de motivering is paragraaf 4.11.2 aangepast en bijlage 12 is vervangen door een geactualiseerd verkeersonderzoek.

2.5 Zienswijze 5, Hooglander Advocaten namens Haspelweg 33, Deurne

Samenvatting

Communicatie

1. Indieners van de zienswijze hebben een bedrijf aan de Haspelweg 33. De voorgenomen ontwikkeling dwingt hen hun bedrijfsvoering te verplaatsen. De gemeente onderschrijft de ernst van deze situatie niet volgens indieners van de zienswijzen. Dit blijkt onder andere uit de gebrekkige communicatie vanuit de gemeente. Indieners van de zienswijzen hebben onvoldoende en onduidelijke informatie ontvangen over de consequenties van het plan en mogelijke oplossingen voor de woning en de bedrijfsvoering. Terwijl het plan hen verplicht hun bedrijf te verplaatsen, ontbreekt elk concreet perspectief op een geschikte alternatieve locatie. Het is volgens indieners van de zienswijzen onacceptabel dat de gemeente geen duidelijke en structurele oplossing biedt. Financiële compensatie is daarbij niet afdoende, omdat het probleem niet in geld ligt, maar in de beschikbaarheid van een geschikte woning en bedrijfsruimte.

Geen sprake van ETFAL

2. Ingevolge artikel 4.2. van de Omgevingswet moeten locaties in het omgevingsplan op basis van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden toegewezen. De functies hebben als doel zo gunstig mogelijk voorwaarden te creëren voor het gebruik en de ontwikkeling van een gebied. Hierbij moet de vraag worden gesteld in hoeverre locaties naast elkaar kunnen bestaan. Een goede belangenafweging van de verschillende met de locatie gemoeide belangen is noodzakelijk. Er ontbreekt een deugdelijke motivering van de keuzes die zijn gemaakt, wat een fundamentele eis is voor een evenwichtige toedeling van functies. Dit is in strijd met de vereisten zoals neergelegd in de artikelen 3:46 en 3:47 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), die eisen dat besluiten goed onderbouwd en gemotiveerd moeten worden genomen. Tevens blijkt uit het ontwerp omgevingsplan dat het bestuursorgaan onvoldoende kennis heeft vergaard over de relevante feiten en belangen van de betrokkenen, hetgeen in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel zoals vastgelegd in artikel 3:2 van de Awb. Het bestuursorgaan heeft niet alle nodige feiten verzameld die nodig zijn om een weloverwogen beslissing te nemen. Bovendien blijkt uit het ontwerp dat de voor de indieners van de zienswijzen nadelige gevolgen niet proportioneel zijn in verhouding tot het met het besluit te dienen doel, zoals vereist wordt door artikel 3:4, lid 2 van de Awb.

Onterechte ter inzage legging TAM Omgevingsplan

3. Er is volgens indieners van de zienswijzen onvoldoende gemotiveerd waarom er in dit specifieke geval is gekozen voor de toepassing van een TAM omgevingsplan. Bij het vaststellen van het TAM omgevingsplan is volgens indieners van de zienswijzen sprake van versnipperende wet- en regelgeving omtrent de fysieke leefomgeving. Het wijzigen van het omgevingsplan heeft in dat geval duidelijk voordelen op het gebied van rechtszekerheid. Door het omgevingsplan te wijzigen, wordt één regeling voor de fysieke leefomgeving vastgesteld voor de gehele gemeente Deurne. Dit komt tegemoet aan de doelstellingen van de Omgevingswet, die streeft naar een inzichtelijker stelsel voor de fysieke leefomgeving door het vaststellen van een integraal omgevingsplan. Daar wordt op dit moment nog steeds niet aan voldaan, omdat wederom sprake is van versnipperde regels over de fysieke leefomgeving.

Definitiebepaling 'wonen'

4. Indieners van de zienswijzen stellen dat de definitie van het begrip 'wonen' in het omgevingsplan dusdanig ruim is dat dit onduidelijkheid en ongewenste interpretaties met zich

meebrengt. Op grond van artikel 8.2 van de planregels zijn binnen de bestemming 'woongebied' wonen in woningen toegestaan. In artikel 2.58 van de planregels wordt 'wonen' gedefinieerd als 'huisvesting in een woning'. Het begrip 'huisvesting' is echter niet nader gedefinieerd, waardoor de reikwijdte van deze definitie dusdanig ruim is.

Koppeling bouwregels en gebruiksregels

5. Indieners van de zienswijzen zijn van mening dat er ten onrechte bouwregels worden gekoppeld aan de gebruiksregels van beroepen-aan-huis. Op grond van artikel 8.2 van de planregels is het toegestaan om een beroep aan huis te exploiteren binnen de bestemming 'woongebied'. Artikel 8.9.1 onder a bepaalt dat de woning moet blijven voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving. Ten eerste is het onduidelijk waarom ervoor is gekozen om binnen de gebruiksregels voorschriften op te nemen die betrekking hebben op bouwwerken. Dit lijkt een onlogische en onnodige overlap met de bouwregels, aangezien woningen altijd al moeten voldoen aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Definitiebepaling 'beroepen-aan-huis'

6. Indieners van de zienswijzen zijn van mening dat de definitie van aan-huis-gebonden beroep te ruim is en derhalve rechtsonzeker. Zo wordt gesteld dat de activiteit "een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is." Dit is een vaag en subjectief criterium. Wanneer is een activiteit precies "in overeenstemming met de woonfunctie"?
7. Daarnaast rijst de vraag waarom detailhandel per definitie wordt uitgesloten. Kleinschalige vormen van detailhandel, zoals kleine webshops of kleinschalige verkoop, kunnen een minimale ruimtelijke impact. Het is daarom onduidelijk waarom een absolute uitsluiting van detailhandel gerechtvaardigd zou zijn. Bovendien is 'detailhandel' niet gedefinieerd in de planregels, wat bijdraagt aan de rechtsonzekerheid over de reikwijdte van deze uitsluiting.

Onjuiste voorwaardelijke verplichting

8. Indieners van de zienswijzen zijn van mening dat de voorwaardelijke verplichting tot het realiseren van een waterberging, onjuist is. In artikel 8.9.5. van de planregels is de voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van het realiseren van een waterberging. De voorwaardelijke verplichting houdt in dat de gronden en/of bouwwerken in gebruik kunnen worden genomen wanneer een specifieke waterberging is gerealiseerd. Echter, uit de planregels of de verbeelding blijkt niet waar deze waterbergingen precies moeten worden gerealiseerd. Uit de functiebeschrijving bij artikel 6.2 van de planregels blijkt dat binnen de bestemming 'Groen' onder andere waterhoudende voorzieningen kunnen worden gerealiseerd. Er kunnen echter ook andere functies of voorzieningen worden gerealiseerd, waardoor er mogelijk onvoldoende ruimte overblijft voor de benodigde waterberging. Om de uitvoerbaarheid van de voorwaardelijke verplichting te waarborgen, is het van belang dat duidelijk wordt aangegeven waar de waterberging gerealiseerd moet worden op de verbeelding. Bovendien moet worden geborgd dat binnen de bestemming 'Groen' voldoende ruimte beschikbaar blijft voor waterhuishoudkundige voorzieningen.

Verkeer en parkeren

9. Indieners van de zienswijzen kunnen zich niet vinden in de conclusies van de onderzoeken voor verkeer en parkeren. In de parkeerberekening wordt per functie van de ontwikkelaar bepaald welke parkeernorm wordt gehanteerd. Echter, gezien de ruime definitiebepaling van het begrip 'wonen' in het omgevingsplan, is de gebruikte parkeernorm niet representatief voor het werkelijke gebruik. Een bredere interpretatie van het begrip 'wonen' kan immers leiden tot een grotere parkeerbehoefte dan nu wordt aangenomen. In het parkeeronderzoek is geen rekening

gehouden met de parkeerbehoefte van aan-huis-gebonden beroepen. Dergelijke beroepen aan huis kunnen extra verkeersbewegingen en een verhoogde parkeerdruk veroorzaken. Het achterwege laten van deze factor maakt de onderbouwing voor de parkeerbehoefte onvolledig.

10. Uit de toelichting blijkt dat de parkeercapaciteit is verdeeld tussen

- a. 126 parkeerplaatsen in de parkeergarage voor de koopappartementen;
- b. De resterende parkeerplaatsen in de openbare ruimte in het plangebied.

Ten eerste blijkt nergens waar deze parkeergarage exact binnen het plangebied wordt gerealiseerd. Er is geen voorwaardelijke verplichting in het plan opgenomen waardoor er niet gewaarborgd is dat deze daadwerkelijk wordt aangelegd. Ten tweede ontbreekt een duidelijke aanduiding van de locaties en er is geen verplichting opgenomen die de realisatie van de parkeerplaatsen garandeert.

Niet voldaan aan bedrijven en milieuzonering

11. Uit paragraaf 4.2 van de toelichting op het omgevingsplan blijkt dat er in fasen 1,2 en 3 van het plan sprake is van een overschrijding van de richtafstand en milieuzonering van het bedrijf van indieners van de zienswijzen. Hierdoor kan niet zomaar worden aangenomen dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het nader akoestisch onderzoek is nog niet uitgevoerd, waardoor aangetoond wordt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het nader akoestisch onderzoek is noodzakelijk om te beoordelen of de voorgenomen ontwikkeling daadwerkelijk ruimtelijk aanvaardbaar is. Zonder dit onderzoek is er geen deugdelijke onderbouwing. De richtafstand van het bedrijf van indieners van de zienswijzen wordt overschreden, wat er op duidt dat de nieuwe functies conflicteren met het bedrijf van indieners van de zienswijzen. Door het onderzoek op een later moment uit te voeren, wordt een risico genomen dat pas in een later stadium blijkt dat er geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het feit dat het bedrijf van indieners van de zienswijzen op termijn verdwijnt doet hier niet aan af.

De vraag rijst waarom gemeente er niet voor kiest om eerst tot een minnelijke oplossing, voordat het omgevingsplan verder wordt doorgezet. Het lijkt erop dat gestart met bouwen terwijl de bedrijfsactiviteiten van indieners van de zienswijzen nog op de huidige locatie voortduren. Dit schept een onduidelijke en problematische situatie.

Onvoldoende onderzoek naar beschermde fauna

12. Indieners van de zienswijzen stellen dat er onvoldoende onderzoek is gedaan naar de aanwezigheid van de huismus. Volgens het Kennisdocument Huismus (2023, pagina 27) kan de afwezigheid van broedende huismussen pas aannemelijk worden geacht wanneer tijdens drie gerichte veldbezoeken in de periode van 10 maart tot en met 20 juni, waarvan minimaal één bezoek in de optimale periode heeft plaatsgevonden, geen waarnemingen zijn gedaan die duiden op de aanwezigheid van een nest- of rustplaats. Uit de onderzoeksgegevens blijkt echter dat de eerste waarnemingen pas eind mei hebben plaatsgevonden, wat te laat is om aan de vereisten van het protocol te voldoen. Dit is opmerkelijk en onzorgvuldig volgens indieners van de zienswijzen, aangezien het kennisdocument duidelijk stelt dat de waarnemingen moeten plaatsvinden tussen 10 maart en 20 juni, en dat er voldoende tijd moet zijn voor herhaalde waarnemingen. Wanneer het eerste waarnemingsmoment pas op 1 juni 2024 heeft plaatsgevonden, gevolgd door een tweede waarneming op 11 juni en een derde waarneming op 24 juni, is er niet voldaan aan de gestelde richtlijn dat drie waarnemingen binnen de vastgestelde periode moeten plaatsvinden.

Tevens is het volgens indieners van de zienswijzen zeer relevant dat aan het begin van het seizoen een nestelend huismuskoppel aan het pand aan de Stationsstraat 120 aanwezig was. Dit feit suggereert dat de kans op de aanwezigheid van huismussen in dit pand aanzienlijk is volgens indieners van de zienswijzen. Gelet op deze bevinding zou het redelijk zijn om meer onderzoek te doen en meerdere waarnemingen te verrichten in de vastgestelde periode om de aanwezigheid van huismussen afdoende vast te stellen. Het uitgevoerde onderzoek voldoet daarom niet aan de gestelde eisen uit het 'Kennisdokument Huismus'. Het onderzoek moet volgens indieners van de zienswijzen worden herhaald volgens de juiste richtlijnen.

Onvoldoende stikstofonderzoek

13. De uitgangspunten in het stikstofonderzoek zijn onjuist volgens indieners van de zienswijzen: er is uitgegaan van 317 woningen in plaats van 320 woningen. Tevens is de motivering dat extra 3 woningen zou leiden tot 16 tot 20 extra verkeersbewegingen per dag en dat dit geen significante gevolgen zou hebben volgens indieners van de zienswijzen onvoldoende onderbouwd. Zonder aanvullend onderzoek kan dit niet worden gesteld volgens indieners van de zienswijzen.

Geluidsnormen

14. De gemeente heeft volgens indieners van de zienswijzen in haar beoordeling niet gemotiveerd op welke wijze zij invulling wil geven aan de noodzakelijke aanvullende gevelmaatregelen om te voldoen aan de grenswaarde voor geluidbelasting voor woningen die niet aan de grenswaarde voldoen. Evenmin wordt er ingegaan op de effectiviteit van mogelijke gevelmaatregelen in relatie tot de overschrijding van de grenswaarde. Aangezien bron- en overdrachtsmaatregelen in dit geval niet gewenst worden geacht, ligt het voor de hand dat de gemeente zich richt op aanvullende gevelmaatregelen, maar hoe deze er precies uitzien, blijft onduidelijk. Dit is noodzakelijk volgens indieners van de zienswijzen om zowel de juridische als de feitelijke haalbaarheid van de geluidbeheersing te waarborgen en te voldoen aan de verplichtingen op het gebied van milieu en gezondheid.

Onvoldoende bodemonderzoek

15. Indieners van de zienswijzen stellen dat er onvoldoende bodemonderzoek is uitgevoerd.
 - Ten eerste wordt gesteld dat voor fase 2 een geactualiseerd veldonderzoek later zal plaatsvinden voorafgaand aan de realisatie. Dit is volgens indieners van de zienswijzen onzorgvuldig omdat er nu geen beeld bestaat van de mogelijke aard en omvang van mogelijke verontreinigingen in het gebied. Zeker omdat in fase 1 al verontreinigingen zijn aangetroffen is het niet ondenkbaar dat dit ook voor fase 2 het geval zal zijn. Gezien de potentiële gevolgen voor de gezondheid van mens en milieu, is het volgens indieners van de zienswijzen essentieel om de bodemkwaliteit in dit deel van het plangebied in kaart te brengen vóór de start van de verdere planontwikkeling.
 - Door het bodemonderzoek uit te stellen, wordt bovendien vooruitgelopen op de conclusie dat eventuele aanvullende maatregelen altijd kunnen worden getroffen. De onzekerheid over de benodigde maatregelen kan niet alleen de haalbaarheid van de ontwikkeling beïnvloeden, maar ook de uitvoerbaarheid. Dit roept vragen op over de praktische en juridische uitvoering van het plan, en kan leiden tot vertragingen of extra kosten die op dit moment niet zijn voorzien.
 - Gezien de belangrijke rol die de bodemkwaliteit speelt bij de beoordeling van de haalbaarheid van het plan, is het essentieel dat de gemeente nu handelt en het bodemonderzoek voor fase 2 uitvoert.

Reactie

Communicatie

1. Het TAM-omgevingsplan is het resultaat van een afweging van belangen. Het is de gemeenteraad toegestaan om, indien nieuwe planologische inzichten daartoe aanleiding geven en het belang van de beoogde nieuwe functie zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen, een andere functie toe te kennen aan een gebied en het bestaande legale gebruik onder het overgangsrecht te plaatsen. Deze planologische inzichten zijn voor het eerst in 2006 middels het Masterplan Spoorzone (deelgebied: 4) gepresenteerd. Hierin is het gebied opgenomen als een herstructureringsgebied. Op 2 juni 2021 is de vestiging van het voorkeursrecht 'Stationsstraat-Haspelweg, Deurne' in het gemeenteblad (nr. 27977) bekend gemaakt. Vanaf 2021 hebben verscheidenen gesprekken en contactmomenten plaatsgevonden. Voor een weergave van deze communicatiemomenten zie het participatieverslag in bijlage 25 van de motivering. De in het verslag genoemde informatiebijeenkomsten met de grondeigenaren hebben plaatsgevonden op 15 februari 2022 en 24 april 2024. Verder zijn de betrokken grondeigenaren bij elke stap schriftelijk op de hoogte gebracht hetzij per mail, hetzij per brief. Daarnaast heeft op 5 februari 2025 nog een bijeenkomst plaatsgevonden waarin de grondeigenaren zijn bijgepraat over de wervings- en TAM-IMRO-procedure. Let wel: sinds 2006 is bekend dat de Haspelweg een herstructureringslocatie betreft van 'bedrijven' naar 'wonen'. Vanaf 2021 is zo zorgvuldig mogelijk gecommuniceerd. De boodschap hierin is altijd duidelijk geweest. Wij kunnen de opmerking 'onvoldoende en onduidelijke informatie' dan ook niet plaatsen. Wij betreuren dat de grondeigenaren dit anders hebben ervaren. Ten aanzien van het ontbreken van een structurele oplossing voor een geschikte alternatieve locatie merken wij op dat het zoeken van een nieuwe bedrijfslocatie een verantwoordelijkheid van de grondeigenaar is. Commerciële partijen zijn immers het beste op de hoogte wat er zoal op de markt is. De rol van de gemeente hierin is ondersteunend. Deze rol is ook toegezegd. Verder is er een mogelijkheid aangeboden om de bedrijfsvoering te verplaatsen naar het nieuw te ontwikkelen industrieterrein Kranenmortel-Zuid. Daarnaast gaan wij er nog steeds van uit dat wij tot minnelijke aankoop van de gronden van indieners kunnen komen. Terzijde merken wij op dat ook bij onteigening er een schadeloosstelling komt, die bijvoorbeeld ook rekening houdt met de vergoeding van de onrendabele top bij bedrijfsverplaatsing.

Geen sprake van ETFAL

2. Gelet op de inhoud van deze zienswijze gaat men ervan uit dat wij rekening moeten houden bij het toekennen van 'functies aan locaties' met het feit dat de bedrijven binnen het plangebied onbepaald worden voortgezet. Echter, het is de gemeenteraad toegestaan om, indien nieuwe planologische inzichten daartoe aanleiding geven en het belang van de beoogde nieuwe functie zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen, een andere functie toe te kennen aan een gebied en het bestaande legale gebruik onder het overgangsrecht te plaatsen². Dan behoeft geen rekening meer gehouden te worden met een eventuele tijdelijke (overgangs)situatie die kan ontstaan (als er eventueel al een fase met woningen wordt gerealiseerd). Het ligt in de lijn der verwachtingen, gelet op de woningnood in Nederland, dat ook de vraag naar woningen in onze gemeente zal blijven stijgen (zie ook bijlage 2 ladder duurzame verstedelijking). Om de toe te voegen woningvoorraad in de regio goed te spreiden zijn er

² Zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2023:754 r.o. 4 e.v.

regionale woondeals gesloten. Deze locatie en de locatie 'De Grote Bottel' zijn aangewezen als 'sleutelprojecten'. De behoefte naar woningen is dan ook aangetoond.

Het is niet wenselijk om de nog aanwezige bedrijven (en in het bijzonder het bedrijf van de indiener) binnen het plangebied in te passen in een woonwijk. Het treffen van allerlei voorzieningen, zoals bijvoorbeeld geluidschermen dragen niet bij aan de (stedenbouwkundige) kwaliteit van het nieuwe woongebied. Gelet op het grote maatschappelijke belang dat gediend wordt door woningbouw (het voorzien in woningbehoefte), zijn wij van mening dat wij hier een zwaarder gewicht aan mogen toekennen dan aan het belang van de voortzetting van het bedrijf van indiener van de zienswijzen.

Wij gaan er nog steeds van uit dat wij tot minnelijke aankoop van de gronden van indiener van de zienswijzen kunnen komen. Wij hopen dat het niet zover komt dat wij ons recht tot onteigening in moeten zetten.

Wij stellen ons dan ook primair op het standpunt dat wij geen rekening hoeven houden met de aanwezigheid van bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied en dat de totale ontwikkeling van het woongebied Heerlijkheid voldoet aan ETFAL.

Onterechte ter inzage legging TAM Omgevingsplan

3. TAM-IMRO biedt gemeenten die na de inwerkingtreding van de Omgevingswet een plan in procedure brengen, een tijdelijk alternatief handelingsperspectief indien in hun situatie nog functionaliteit in de DSO-keten mist of niet goed werkt. TAM-IMRO biedt de gemeente daarom een uitkomst om wel verder te gaan met haar ruimtelijke ontwikkelingen en procedures. Daarbij worden wijzigingen van Omgevingsplan door middel van TAM-IMRO later verwerkt in het Omgevingsplan van de gemeente. Deze maatregel (het gebruik maken van de IMRO-standaarden) is ook wettelijk vastgelegd in artikel 11.1 van het Besluit elektronische publicaties en artikel 8.2 van de Regeling elektronische publicaties. Via een technische overbruggingsfunctie wordt een plan dat via www.ruimtelijkeplannen.nl wordt gepubliceerd alsnog getoond in het DSO. Van versnippering van regelgeving is daarom geen sprake.

Definitiebepaling 'wonen'

4. Het begrip 'woning' is als volgt gedefinieerd in het plan: 'een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of maximaal vier personen die geen huishouden vormen.' Dit betekent dat andere vormen van collectieve bewoning of de huisvesting van arbeidsmigranten niet rechtstreeks is toegestaan volgens deze definitie, aangezien het dan gaat om meerdere afzonderlijke huishoudens of meerdere personen die geen huishouden vormen. Niet wordt aangegeven waarom deze combinatie van definities ('wonen' en 'woning') te ruim zou zijn, naar onze mening is middels deze definitiebepalingen voldoende afgebakend op welke wijze woningen in gebruik mogen worden genomen.

Koppeling bouwregels en gebruiksregels

5. Artikel 8.9.1. onder a. (verwijzing naar bouwtechnische regelgeving) wordt verwijderd.

Definitiebepaling 'beroep-aan-huis'

6. Het begrip 'beroep-aan-huis' maakt al dat het een functie is 'aan huis'. Dit houdt in dat de woonfunctie het 'dominante' gebruik moet zijn en niet het uitgeoefende beroep. Door regels te stellen in de gebruiksregels (en niet in de definitiebepaling) wordt aan het criterium 'in overeenstemming met de woonfunctie' voldaan.
7. Een 'beroep-aan-huis' in de vorm van zelfstandige detailhandel is niet toegestaan. Kleinschalige ondergeschikte verkoop van producten bij een beroep aan huis wel. Daarbij kan gedacht worden aan een kapper die haarproducten verkoopt. Internetwinkels zijn onder voorwaarden

en na verlening van een omgevingsvergunning ook toegestaan bij een woning. Het feit dat detailhandel niet gedefinieerd is in de planregels, maakt het plan nog niet rechtsonzeker. Maar om onduidelijkheid te voorkomen wordt in de regels de definitie 'detailhandel' toegevoegd.

Onjuiste voorwaardelijke verplichting

8. Het is niet noodzakelijk om exact te duiden wáár de waterberging binnen het plangebied zal worden gerealiseerd. Er is echter wel geregeld dát de waterberging (conform de geldende eisen) wordt gerealiseerd. Dat er binnen de functie 'Groen' ook andere voorzieningen kunnen worden aangelegd/gerealiseerd doet daar niets aan af. Juist door de aanleg/realisatie van de waterberging als voorwaardelijke verplichting op te nemen in de regels is geborgd dat er binnen het plangebied (dit mag overigens ook binnen andere functies dan 'Groen') in voldoende mate, conform de geldende eisen, waterberging móet worden gerealiseerd. Terzijde wordt opgemerkt dat 'groen' en 'waterberging' hand in hand kunnen gaan. Datzelfde geldt ook voor andere functies. Wel kan worden opgemerkt dat de voorwaardelijk verplichting voor waterberging ambtshalve is aangepast. De gestapelde woningen zullen het water moeten bergen op openbaar gebied en de grondgebonden woningen zullen op eigen terrein het water moeten opvangen.

Verkeer en parkeren

9. Primair zijn wij van mening dat wij middels het parkeeronderzoek en de parkeerberekening in voldoende mate hebben aangetoond dat deze wijziging van het omgevingsplan niet evident onuitvoerbaar is voor wat betreft parkeren en het aantal te realiseren parkeerplaatsen conform ons gemeentelijk beleid 'Regeling parkeernormen Deurne 2019'. Daarnaast is een algemene (aanvullende) beoordelingsregel opgenomen in artikel 11.4. Hierin is opgenomen dat voorafgaand aan de vergunningverlening voor het bouwen van bouwwerken getoetst wordt of er ook in voldoende mate parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd en in stand wordt gehouden, conform de eerdergenoemde regeling. Niet wordt ingezien dat het plan op dit punt in strijd is met ETFAL.

Daarnaast wordt opgemerkt dat het begrip 'wonen' in combinatie gelezen moet worden met het begrip 'woning' en het begrip 'huishouden' zoals ook opgenomen in de begrippenlijst. Wij zien niet in waarom hier sprake zou zijn van een 'ruime definitiebepaling' en welk ander 'werkelijk gebruik' er plaats zou kunnen vinden.

De regels in dit hoofdstuk van het omgevingsplan staat inderdaad, zonder omgevingsvergunning, een aan huis verbonden beroep toe bij een woning. De begripsbepaling omschrijft in ieder geval de zogenaamde vrije beroepen, waarover de rechter al heeft bepaald dat die rechtstreeks aan huis zijn toegestaan. Daarnaast blijkt ook overduidelijk uit de omschrijving dat de woonfunctie in overwegende mate behouden moet blijven en dat de ruimtelijke uitstraling met de woonfunctie in overeenstemming is. De omvang waarbinnen een aan huis verbonden beroep mag plaatsvinden is ook gemaximeerd (50% van het bebouwd oppervlak met een maximum van 60 m²). Gelet op de beperkte omvang die als voorwaarde is opgenomen om zonder omgevingsvergunning een aan huis gebonden beroep uit te mogen oefenen zijn wij van mening dat het wonen ook in overwegende mate gehandhaafd blijft. Daarom mag bij het berekenen van de benodigde parkeerplaatsen ook het bezoek dat te verwachten is bij een aan huis gebonden beroep gelijkgesteld worden aan het bezoek dat voor wonen wordt berekend en behoeft daarom hoeft er geen rekening gehouden te worden met een extra 'toeslag' voor het aan huis gebonden beroep. Terzijde wordt hier ook genoemd dat op basis van de Regeling, bij wonen ook rekening gehouden mag worden met dubbelgebruik.

Omdat de bedrijfsvoering van een aan huis verbonden beroep over het algemeen overdag zal plaatsvinden zou ook met dubbelgebruik rekening gehouden mogen worden.

10. Gelet op de aanvullende beoordelingsregels inzake de aanleg van parkeerplaatsen, vindt de definitieve beoordeling plaats bij vergunningverlening, artikel 11.4. De exacte locatie van een parkeergarage hoeft niet vast te worden gelegd. De mogelijkheid tot realisatie is echter wel opgenomen. Echter, om te duiden dat er ter plaatse van de twee appartementengebouwen ten zuiden van het plangebied ook inpandige parkeerplaatsen/parkeergarage zal worden gerealiseerd is een aanduiding en een planregel opgenomen. Daarnaast is naar aanleiding van deze zienswijze alsnog een voorwaardelijke verplichting opgenomen om inpandig in twee appartementengebouwen 124 parkeerplaatsen te realiseren.

Niet voldaan aan bedrijven en milieuzonering

11. Zie primair onze reactie onder punt 2. Omdat het betreffende bedrijf binnen het plangebied is gelegen en er op de gronden van het bedrijf een woongebied is beoogd stellen wij ons op het standpunt dat wij niet verplicht zijn te onderzoeken of het bedrijf in een tijdelijke overgangsfase wordt belemmerd in de bedrijfsvoering, danwel of er ter plaatse van de nieuwe woningen voldaan wordt aan een goed woon- en leefklimaat vanwege bestaande, binnen het plangebied nog aanwezige bedrijfsactiviteiten. Gemotiveerd moet worden of de beoogde totaalontwikkeling in de eindfase kan voldoen aan ETFAL.

Maar, vanwege de beoogde gefaseerde realisatie kan er inderdaad mogelijk sprake zijn van een tijdelijke situatie waarbij bedrijfspercelen nog in gebruik zijn, maar ook woningen zijn opgeleverd. Om (naar aanleiding van deze zienswijze) toch te bezien of er in deze (mogelijke) tijdelijke overgangsfase, die weliswaar geen jaren in beslag zal nemen, geen sprake is van een dusdanig onaanvaardbaar tijdelijk woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen, is alsnog geprobeerd om bij alle, binnen het plangebied aanwezige bedrijven, een locatiespecifiek akoestisch onderzoek uit te voeren. Helaas heeft indiener ons hiervoor geen toestemming gegeven.

Onvoldoende onderzoek naar beschermde fauna

12. Het Kennisdocument is op zichzelf slechts een hulpmiddel. De provinciale beleidskeuzes vormen samen met het juridisch kader en het Kennisdocument voor de provincie een handreiking voor het beoordelingskader bij een vergunningaanvraag. Hierbij wordt benadrukt dat altijd afgeweken kan worden van het kennisdocument, zolang de keuzes ecologisch onderbouwd zijn. Voor het ecologisch onderzoek is afgeweken van het gestelde protocol uit het Kennisdocument. Tevens stelt het Kennisdocument op pagina 28 dat het daadwerkelijk broeden van de huismus nog tot en met augustus plaats kan vinden. Echter is dit wel afhankelijk van de weersomstandigheden. De Huismus heeft zijn nest namelijk jaarrond in gebruik, waardoor nestindicatie over een langere termijn kan worden onderzocht. Vanwege de langdurige natte periode met weinig zon uit het voorjaar van 2024 is het logisch dat de huismus nog laat in het seizoen aan het broeden is. Dit betekent dat de Huismus ook aangetroffen kan worden buiten de periode benoemd in het Kennisdocument. De conclusies met betrekking tot de huismus uit het ecologisch onderzoek zijn getrokken op basis van de uitgevoerde gerichte waarnemingen van de huismus en overige waarnemingen die zijn gedaan tijdens overige veldwerkzaamheden (zie ook tabel 5 van het ecologisch onderzoek, bijlage 21 van de motivering). Daarbij is de huismus wel elders in de achtergelegen wijkdelen aanwezig. Echter liggen deze locaties buiten het plangebied. Overleving van de huismus is niet gebonden aan het plangebied, waardoor er geen nader onderzoek noodzakelijk is. Om deze redenen is er met ecologische onderbouwing

beredeneerd waarom is afgeweken van het protocol zoals gesteld in het Kennisdocument. Naar aanleiding van de zienswijze met betrekking tot de huismus is een nadere notitie opgesteld en hebben er twee veldbezoeken plaatsgevonden. Om het natuurlijk wisselen van nestpositie door de huismus te faciliteren zal er een aantal nestkasten in de omgeving worden opgehangen. Daarnaast wordt opgemerkt dat het verwijderen van nestposities binnen het plangebied niet zal leiden tot achteruitgang van de lokale populatie huismussen. Door het aanbrengen van nestkasten in de directe omgeving en eventueel ook binnen het plangebied wordt er juist bijgedragen aan het verstevigen van de lokale populatie. De notitie is als bijlage 22 bij de motivering toegevoegd.

Onvoldoende stikstofonderzoek

13. Het stikstofonderzoek is aangepast en het juiste aantal woningen is onderzocht.

Geluidsnormen

14. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de geluidwaarden alleen op de gevel van de appartementengebouwen in het zuidoosten van het plangebied niet kunnen voldoen aan de grenswaarden (de geluidwaarden van alle andere gevels van woningen voldoen aan de grenswaarden). Daarom is de verplichting opgenomen om ter plaatse van de locatie 'specifieke bouwaanduiding – gevel' een niet-geluidgevoelige gevel (met bouwkundige maatregelen) te realiseren.

Onvoldoende bodemonderzoek

15. Er zijn in het verleden al bodemonderzoeken uitgevoerd. In de memo zoals opgenomen in bijlage 8 van de motivering is een overzicht van de conclusies samengevat. Voor een deel van de gronden binnen het plangebied is reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, wat heeft geleid tot het indienen van twee BUS-meldingen, naar aanleiding van de aangetroffen verontreinigingen. Een deel van die verontreinigingen zijn reeds gesaneerd. Er is voldoende beeld over de uit te voeren saneringswerkzaamheden voor het oostelijk deel van het plangebied.

In de memo is ook benoemd dat ter plaatse van diverse percelen in het westelijk deel van het plangebied en sommige percelen heeft ook al sanering plaatsgevonden. Echter voor het westelijk deel dient in het kader van de herontwikkeling naar wonen nog een actualiserend verkennend en aanvullend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Wanneer hierbij verontreinigingen worden geconstateerd, dienen deze ook te worden gesaneerd om de locatie geschikt te maken voor de functie wonen. Deze onderzoeken kunnen worden uitgevoerd in combinatie met de onderzoeken voor de eindsituatie voor de recent uitgevoerde bodembedreigende bedrijfsactiviteiten.

De bedrijfsactiviteiten in het westelijk deel zijn in vergelijking met het oostelijk deel veel later in tijd gestart (jaren '70 van de vorige eeuw). Het risico op significante verontreiniging (met de daarbij behorende hoge saneringskosten) is daarom veel kleiner, omdat vanaf de jaren '80 aandacht is gekomen voor het voorkomen van bodemverontreiniging. Er is allerlei wetgeving ingevoerd die het treffen van maatregelen ter voorkoming van bodemverontreiniging verplicht stelde. Uit het historisch bodemonderzoek voor het gehele plangebied is bijvoorbeeld naar voren gekomen dat opslag van potentieel bodembedreigende stoffen aan Haspelweg 33 plaatsvond in een lekbak. Er zouden nog beperkte spots met bodemverontreiniging aanwezig kunnen zijn binnen het westelijk deel van het plangebied. Echter gelet op het historisch en huidige gebruik en de mate van aanwezigheid van bodemverontreiniging in het oostelijk deel is het niet op voorhand aannemelijk dat mogelijke saneringskosten voor het westelijk deel zullen

leiden tot een op voorhand evident onuitvoerbaar plan. Deze mogelijke saneringskosten kunnen nog steeds gedragen worden binnen de herontwikkeling van het plangebied.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a, Stationsstraat-Haspelweg, Deurne':

- in de regels wordt artikel 8.9.1. onder a. (verwijzing naar bouwtechnische regelgeving) verwijderd;
- in de regels wordt in artikel 2 (begripsbepaling 2.20) de definitie 'detailhandel' toegevoegd;
- op de verbeelding en in de regels wordt een voorwaardelijke verplichting ten behoeve van parkeren bij de appartementengebouwen opgenomen;
- aan de bijlagen bij de motivering is de 'Notitie huismus' opgenomen in bijlage 22.

2.6 Zienswijze 6, Schutsboom 55, Deurne

Samenvatting

Proces convenant

1. Gelet op de vele te ontwikkelen bouwplannen en de natuurlijke neiging van veel bewoners om te ageren tegen grote veranderingen in hun omgeving vinden indieners van de zienswijzen het belangrijk om vooraf afspraken te maken (bijvoorbeeld via convenant). Echter wekt het huidige proces (om te komen tot een convenant) bij indiener van de zienswijzen weinig vertrouwen in. Het is onduidelijk, de deelnemers en spelregels wijzigen voortdurend en de status van het convenant is onduidelijk volgens indieners van de zienswijzen.

Indiener pleit ervoor om afspraken over verkeersdruk, effecten op mens en milieu, en groene herinrichting van ontsluitingswegen buiten het feitelijke bouwplan vooraf vast te leggen en de kosten en maatschappelijke opbrengsten hiervan mee te nemen in de planbegroting.

Aansluiting bij zienswijze 3

2. Tot slot sluit indiener van de zienswijzen zich aan bij de zienswijze, zoals behandeld in paragraaf 2.3.

Reactie

Proces convenant

1. Deze zienswijze heeft geen betrekking op het TAM-Omgevingsplan. Wel willen we opmerken dat het proces omtrent het opstellen van het convenant nog in beweging is. Om tot een convenant te komen zijn we vanaf april 2021 met elkaar in gesprek. Vanuit de gemeente is altijd de intentie geweest om samen tot afspraken te komen die recht doen aan de geuite zorgen. Het convenant heeft onder andere als doel om kwantificeerbare negatieve effecten op de omgeving van de Haspelweg als gevolg van de ontwikkeling in kaart te brengen en de aanpak daarvan te borgen. Hierbij dient wel de kanttekening te worden geplaatst dat het wegtype als gevolg van de ontwikkeling niet wijzigt. De Haspelweg is en blijft een erftoegangsweg binnen stedelijk gebied. Daarnaast laat het Verkeersonderzoek Groene Heerlijkheid BBMA2024 zien dat op de Haspelweg als gevolg van de ontwikkeling sprake is van een verkeersafname. Vanuit de ontwikkeling, die het onderhavig plan mogelijk maakt, zijn dan ook geen maatregelen vereist. Wensvoorzieningen als een klimaatadaptieve inrichting of de Haspelweg inrichten als fietsstraat is begrijpelijk, maar betreft een grootschalige aanpak dat los staat van de ontwikkeling 'De Groene Heerlijkheid'. Dit dient in een ander verband (oa. grootschalig onderhoud van wegen) nader te worden onderzocht. Dergelijke maatregelen kunnen dan ook niet (ook niet financieel) aan onderhavig plan worden gekoppeld. Verder vinden wij het spijtig om te horen dat het proces als niet constructief wordt ervaren. Wij betreuren het dat deze indruk is ontstaan en willen nogmaals benadrukken dat dit niet onze intentie is geweest. Inmiddels ligt het convenant in concept voor. De verwachting is dat deze voor de vaststelling van het gewijzigde omgevingsplan wordt getekend.

Aansluiting bij zienswijze 3

2. Voor de beantwoording wordt verwezen naar paragraaf 2.3.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a, Stationsstraat-Haspelweg, Deurne':

- in de motivering is paragraaf 4.11.2 aangepast en bijlage 12 is vervangen door een geactualiseerd verkeersonderzoek..

2.7 Zienswijze 7, Haspelweg 12, Deurne

Samenvatting

Onvoldoende ontsluiting

1. Volgens indieners van de zienswijzen is voor de voorgenomen ontwikkeling onvoldoende ontsluiting ontworpen. De Stationsstraat is al te druk, en verkeersafwikkeling via de Haspelweg (nu een doodlopende 30km weg) is ongewenst door de bewoners. Indieners van de zienswijzen pleiten voor aan verkeersafwikkeling via de Textielstraat, richting de rotonde op de Binderendreef-Helmondseweg.

Sluipverkeer

2. Indieners van de zienswijzen geven aan dat op een bespreking tussen de gemeente, AM, Goudappel en buurtbewoners (d.d. 17 juni 2024) een modellering van de verwachte verkeersstromen is besproken. Tijdens deze bespreking is volgens indieners van de zienswijzen geconcludeerd dat sluipverkeer op voorhand was uitgesloten in de modellering van planvariant2. Er is toen volgens indieners van de zienswijzen toegezegd, dat er alsnog een modellering met vrije doorgang zou komen die het sluipverkeer zou berekenen. Echter bij dit Ontwerp TAM-Omgevingsplan is nog steeds de oude berekening gevoegd zonder berekening van het verwachte sluipverkeer.

Convenant verkeersremmende maatregelen

3. Het ontwerp Tam-Omgevingsplan is tot verbazing van indieners van de zienswijzen ingediend zonder convenant met afspraken over verkeers-remmende maatregelen in de Groene Heerlijkheid en aan de Haspelweg. Terwijl dit wel is besproken in een overleg op 4 december 2024.
4. Indieners van de zienswijzen hebben via het project Oneigenlijk Grondgebruik van de gemeente een brief ontvangen waarin staat dat een strook grond in gebruik als onderdeel van het perceel Haspelweg 12 niet te koop aangeboden kan worden "met het oog op de toekomstige reconstructie van de weg". Indieners van de zienswijzen hebben de vraag gesteld welke verkeers-remmende maatregelen dan voorzien zijn, maar hebben daar tot op heden nog geen antwoord op gekregen. Indieners van de zienswijzen acht de gemeente hiermee onbetrouwbaar in haar toezeggingen.

Reactie

Onvoldoende ontsluiting

1. Het plan 'De Groene Heerlijkheid' is zodanig ontworpen dat de ontsluitingen voor (gemotoriseerd) verkeer aan de oost- (Stationsstraat) en westzijde (Haspelweg) liggen. In huidige situatie is al een dergelijke ontsluitingsstructuur van en naar het plangebied aanwezig. Zowel de oostelijke als westelijke ontsluiting van het plangebied zijn op die locaties ingepast. Het plangebied kent zijn verkeerstechnische randvoorwaarden. Aan de zuidzijde ligt de spoorlijn Eindhoven-Venlo, waarbij een nieuwe spoorovergang een extra verkeersveiligheidsknelpunt oplevert. Vanuit het saneren van het aantal gelijkvloerse spoorwegovergangen is dit niet wenselijk. Daarnaast is het niet verstandig een ontsluiting voor (gemotoriseerd) verkeer (te) dicht bij de huidige spoorwegovergang aan de Stationsstraat te leggen. Een ontsluiting van het plangebied naar de noordzijde kon/kan niet vanwege particulier eigendom en bestaande woningen. Bovendien is door beide ontsluitingen aan de west- en oostzijde het plan voldoende bereikbaar. De berekende hoeveelheid gemotoriseerd verkeer kan goed en verkeersveilig afgewikkeld worden via de Stationsstraat en/of de Haspelweg, zoals blijkt uit het

Verkeersonderzoek Groene Heerlijkheid BBMA2024 (bijlage 12 bij de motivering).

Langzaam verkeer (fietsers en/of voetgangers) kan wel via de Textielstraat en Haspelweg van/naar de Kleine Bottel. Specifiek loopt de snelfietsroute F270 Deurne-Helmond via de Textielstraat. In december 2024 is een bestuursovereenkomst tussen de gemeenten Deurne en Helmond en de provincie Noord-Brabant ondertekend om de snelfietsroute F270 aan te leggen met afspraken over onder andere het tracé, organisatie en kostenverdeling.

Sluipverkeer

2. De constatering is terecht. Voor de verdere reactie verwijzen wij naar het gestelde onder 2 van zienswijze 2.3.

Convenant verkeersremmende maatregelen

3. Deze zienswijze heeft geen betrekking op het TAM-Omgevingsplan. Wel willen wij opmerken dat wij betreuren dat de afspraak door omstandigheden niet is nagekomen. Inmiddels is het convenant in concept gereed. De verwachting is dat voor de vaststelling van het TAM-Omgevingsplan het convenant is getekend.
4. Deze zienswijze heeft geen betrekking op het TAM-Omgevingsplan. De strook wordt niet te koop aangeboden. In de toekomst wordt de weg heringericht. Dat is aan de orde bij grootschalig onderhoud, meestal bij een rioolreconstructie. Er is nog geen zicht op dergelijk grootschalig onderhoud. De gemeente wil in dit geval ruimte vrijhouden om de weg straks klimaatadaptief in te richten.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a, Stationsstraat-Haspelweg, Deurne':

- in de motivering is paragraaf 4.11 aangepast en bijlage 12 is vervangen door een geactualiseerd verkeersonderzoek.

2.8 Zienswijze 8, Hooglander Advocaten namens Haspelweg 35a, Deurne

Samenvatting

Inleiding

1. Indieners van de zienswijzen zijn eigenaar van een bedrijfspand gelegen aan de Haspelweg 35 en 35a. Indieners van de zienswijzen moeten gedwongen vertrekken om de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Dit heeft volgens indieners van de zienswijzen extreem en onevenredige gevolgen voor hun bedrijfsvoering en woonsituatie. Indieners van de zienswijzen wijzen de gemeente erop dat er binnen de gemeente geen beschikbare locaties voorhanden zijn om hun bedrijf voort te kunnen zetten. Dit heeft tevens gevolgen voor het beschikbare personeel in verband met eventueel extra reisafstand.

Geen sprake van ETFAL

2. Ingevolge artikel 4.2. van de Omgevingswet moeten locaties in het omgevingsplan op basis van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden toegewezen. De functies hebben als doel zo gunstig mogelijk voorwaarden te creëren voor het gebruik en de ontwikkeling van een gebied. Hierbij moet de vraag worden gesteld in hoeverre locaties naast elkaar kunnen bestaan. Een goede belangenafweging van de verschillende met de locatie gemoeide belangen is noodzakelijk. Er ontbreekt een deugdelijke motivering van de keuzes die zijn gemaakt, wat een fundamentele eis is voor een evenwichtige toedeling van functies. Dit is in strijd met de vereisten zoals neergelegd in de artikelen 3:46 en 3:47 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), die eisen dat besluiten goed onderbouwd en gemotiveerd moeten worden genomen. Tevens blijkt uit het ontwerp omgevingsplan dat het bestuursorgaan onvoldoende kennis heeft vergaard over de relevante feiten en belangen van de betrokkenen, hetgeen in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel zoals vastgelegd in artikel 3:2 van de Awb. Het bestuursorgaan heeft niet alle nodige feiten verzameld die nodig zijn om een weloverwogen beslissing te nemen. Bovendien blijkt uit het ontwerp dat de voor de indieners van de zienswijzen nadelige gevolgen niet proportioneel zijn in verhouding tot het met het besluit te dienen doel, zoals vereist wordt door artikel 3:4, lid 2 van de Awb.

Onterechte ter inzage legging TAM Omgevingsplan

3. Er is volgens indieners van de zienswijzen onvoldoende gemotiveerd waarom er in dit specifieke geval is gekozen voor de toepassing van een TAM omgevingsplan. Bij het vaststellen van het TAM omgevingsplan is volgens indieners van de zienswijzen sprake van versnipperende wet- en regelgeving omtrent de fysieke leefomgeving. Het wijzigen van het omgevingsplan heeft in dat geval duidelijk voordelen op het gebied van rechtszekerheid. Door het omgevingsplan te wijzigen, wordt één regeling voor de fysieke leefomgeving vastgesteld voor de gehele gemeente Deurne. Dit komt tegemoet aan de doelstellingen van de Omgevingswet, die streeft naar een inzichtelijker stelsel voor de fysieke leefomgeving door het vaststellen van een integraal omgevingsplan. Daar wordt op dit moment nog steeds niet aan voldaan, omdat wederom sprake is van versnipperde regels over de fysieke leefomgeving.

Definitiebepaling 'wonen'

4. Indieners van de zienswijzen stellen dat de definitie van het begrip 'wonen' in het omgevingsplan dusdanig ruim is dat dit onduidelijkheid en ongewenste interpretaties met zich meebrengt. Op grond van artikel 8.2 van de planregels zijn binnen de bestemming 'woongebied' wonen in woningen toegestaan. In artikel 2.58 van de planregels wordt 'wonen' gedefinieerd als 'huisvesting in een woning'. Het begrip 'huisvesting' is echter niet nader gedefinieerd, waardoor de reikwijdte van deze definitie dusdanig ruim is.

Koppeling bouwregels en gebruiksregels

5. Indieners van de zienswijzen zijn van mening dat er ten onrechte bouwregels worden gekoppeld aan de gebruiksregels van beroepen-aan-huis. Op grond van artikel 8.2 van de planregels is het toegestaan om een beroep aan huis te exploiteren binnen de bestemming 'woongebied'. Artikel 8.9.1 onder a bepaalt dat de woning moet blijven voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving. Ten eerste is het onduidelijk waarom ervoor is gekozen om binnen de gebruiksregels voorschriften op te nemen die betrekking hebben op bouwwerken. Dit lijkt een onlogische en onnodige overlap met de bouwregels, aangezien woningen altijd al moeten voldoen aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Definitiebepaling 'beroepen-aan-huis'

6. Indieners van de zienswijzen zijn van mening dat de definitie van aan-huis-gebonden beroep te ruim is en derhalve rechtsonzeker. Zo wordt gesteld dat de activiteit "een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is." Dit is een vaag en subjectief criterium. Wanneer is een activiteit precies "in overeenstemming met de woonfunctie"?
7. Daarnaast rijst de vraag waarom detailhandel per definitie wordt uitgesloten. Kleinschalige vormen van detailhandel, zoals kleine webshops of kleinschalige verkoop, kunnen een minimale ruimtelijke impact. Het is daarom onduidelijk waarom een absolute uitsluiting van detailhandel gerechtvaardigd zou zijn. Bovendien is 'detailhandel' niet gedefinieerd in de planregels, wat bijdraagt aan de rechtsonzekerheid over de reikwijdte van deze uitsluiting.

Onjuiste voorwaardelijke verplichting

8. Indieners van de zienswijzen zijn van mening dat de voorwaardelijke verplichting tot het realiseren van een waterberging, onjuist is. In artikel 8.9.5. van de planregels is de voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van het realiseren van een waterberging. De voorwaardelijke verplichting houdt in dat de gronden en/of bouwwerken in gebruik kunnen worden genomen wanneer een specifieke waterberging is gerealiseerd. Echter, uit de planregels of de verbeelding blijkt niet waar deze waterbergingen precies moeten worden gerealiseerd. Uit de functiebeschrijving bij artikel 6.2 van de planregels blijkt dat binnen de bestemming 'Groen' onder andere waterhoudende voorzieningen kunnen worden gerealiseerd. Er kunnen echter ook andere functies of voorzieningen worden gerealiseerd, waardoor er mogelijk onvoldoende ruimte overblijft voor de benodigde waterberging. Om de uitvoerbaarheid van de voorwaardelijke verplichting te waarborgen, is het van belang dat duidelijk wordt aangegeven waar de waterberging gerealiseerd moet worden op de verbeelding. Bovendien moet worden geborgd dat binnen de bestemming 'Groen' voldoende ruimte beschikbaar blijft voor waterhuishoudkundige voorzieningen.

Verkeer en parkeren

9. Indieners van de zienswijzen kunnen zich niet vinden in de conclusies van de onderzoeken voor verkeer en parkeren. In de parkeerberekening wordt per functie van de ontwikkelaar bepaald welke parkeernorm wordt gehanteerd. Echter, gezien de ruime definitiebepaling van het begrip 'wonen' in het omgevingsplan, is de gebruikte parkeernorm niet representatief voor het werkelijke gebruik. Een bredere interpretatie van het begrip 'wonen' kan immers leiden tot een grotere parkeerbehoefte dan nu wordt aangenomen. In het parkeeronderzoek is geen rekening gehouden met de parkeerbehoefte van aan-huis gebonden beroepen. Dergelijke beroepen aan huis kunnen extra verkeersbewegingen en een verhoogde parkeerdruk veroorzaken. Het achterwege laten van deze factor maakt de onderbouwing voor de parkeerbehoefte onvolledig.
10. Uit de toelichting blijkt dat de parkeercapaciteit is verdeeld tussen

- a. 126 parkeerplaatsen in de parkeergarage voor de koopappartementen;
- b. De resterende parkeerplaatsen in de openbare ruimte in het plangebied.

Ten eerste blijkt nergens waar deze parkeergarage exact binnen het plangebied wordt gerealiseerd. Er is geen voorwaardelijke verplichting in het plan opgenomen waardoor er niet gewaarborgd is dat deze daadwerkelijk wordt aangelegd. Ten tweede ontbreekt een duidelijke aanduiding van de locaties en er is geen verplichting opgenomen die de realisatie van de parkeerplaatsen garandeert.

Niet voldaan aan bedrijven en milieuzonering

11. Uit paragraaf 4.2 van de toelichting op het omgevingsplan blijkt dat er in fasen 1,2 en 3 van het plan sprake is van een overschrijding van de richtafstand en milieuzonering van het bedrijf van indieners van de zienswijzen. Hierdoor kan niet zomaar worden aangenomen dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het nader akoestisch onderzoek is nog niet uitgevoerd, waardoor aangetoond wordt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het nader akoestisch onderzoek is noodzakelijk om te beoordelen of de voorgenomen ontwikkeling daadwerkelijk ruimtelijk aanvaardbaar is. Zonder dit onderzoek is er geen deugdelijke onderbouwing. De richtafstand van het bedrijf van indieners van de zienswijzen wordt overschreden, wat er op duidt dat de nieuwe functies conflicteren met het bedrijf van indieners van de zienswijzen. Door het onderzoek op een later moment uit te voeren, wordt een risico genomen dat pas in een later stadium blijkt dat er geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het feit dat het bedrijf van indieners van de zienswijzen op termijn verdwijnt doet hier niet aan af.

De vraag rijst waarom gemeente er niet voor kiest om eerst tot een minnelijke oplossing, voordat het omgevingsplan verder wordt doorgezet. Het lijkt erop dat gestart met bouwen terwijl de bedrijfsactiviteiten van indieners van de zienswijzen nog op de huidige locatie voortduren. Dit schept een onduidelijke en problematische situatie.

Onvoldoende onderzoek naar beschermde fauna

12. Indieners van de zienswijzen stellen dat er onvoldoende onderzoek is gedaan naar de aanwezigheid van de huismus. Volgens het Kennisdocument Huismus (2023, pagina 27) kan de afwezigheid van broedende huismussen pas aannemelijk worden geacht wanneer tijdens drie gerichte veldbezoeken in de periode van 10 maart tot en met 20 juni, waarvan minimaal één bezoek in de optimale periode heeft plaatsgevonden, geen waarnemingen zijn gedaan die duiden op de aanwezigheid van een nest- of rustplaats. Uit de onderzoeksgegevens blijkt echter dat de eerste waarnemingen pas eind mei hebben plaatsgevonden, wat te laat is om aan de vereisten van het protocol te voldoen. Dit is opmerkelijk en onzorgvuldig volgens indieners van de zienswijzen, aangezien het kennisdocument duidelijk stelt dat de waarnemingen moeten plaatsvinden tussen 10 maart en 20 juni, en dat er voldoende tijd moet zijn voor herhaalde waarnemingen. Wanneer het eerste waarnemingsmoment pas op 1 juni 2024 heeft plaatsgevonden, gevolgd door een tweede waarneming op 11 juni en een derde waarneming op 24 juni, is er niet voldaan aan de gestelde richtlijn dat drie waarnemingen binnen de vastgestelde periode moeten plaatsvinden.
13. Tevens is het volgens indieners van de zienswijzen zeer relevant dat aan het begin van het seizoen een nestelend huismuskoppel aan het pand aan de Stationsstraat 120 aanwezig was. Dit feit suggereert dat de kans op de aanwezigheid van huismussen in dit pand aanzienlijk is volgens indieners van de zienswijzen. Gelet op deze bevinding zou het redelijk zijn om meer onderzoek

te doen en meerdere waarnemingen te verrichten in de vastgestelde periode om de aanwezigheid van huismussen afdoende vast te stellen. Het uitgevoerde onderzoek voldoet daarom niet aan de gestelde eisen uit het 'Kennisdocument Huismus'. Het onderzoek moet volgens indieners van de zienswijzen worden herhaald volgens de juiste richtlijnen.

Onvoldoende stikstofonderzoek

14. De uitgangspunten in het stikstofonderzoek zijn onjuist volgens indieners van de zienswijzen: er is uitgegaan van 317 woningen in plaats van 320 woningen. Tevens is de motivering dat extra 3 woningen zou leiden tot 16 tot 20 extra verkeersbewegingen per dag en dat dit geen significante gevolgen zou hebben volgens indieners van de zienswijzen onvoldoende onderbouwd. Zonder aanvullend onderzoek kan dit niet worden gesteld volgens indieners van de zienswijzen.

Geluidsnormen

15. De gemeente heeft volgens indieners van de zienswijzen in haar beoordeling niet gemotiveerd op welke wijze zij invulling wil geven aan de noodzakelijke aanvullende gevelmaatregelen om te voldoen aan de grenswaarde voor geluidbelasting voor woningen die niet aan de grenswaarde voldoen. Evenmin wordt er ingegaan op de effectiviteit van mogelijke gevelmaatregelen in relatie tot de overschrijding van de grenswaarde. Aangezien bron- en overdrachtsmaatregelen in dit geval niet gewenst worden geacht, ligt het voor de hand dat de gemeente zich richt op aanvullende gevelmaatregelen, maar hoe deze er precies uitzien, blijft onduidelijk. Dit is noodzakelijk volgens indieners van de zienswijzen om zowel de juridische als de feitelijke haalbaarheid van de geluidbeheersing te waarborgen en te voldoen aan de verplichtingen op het gebied van milieu en gezondheid.

Onvoldoende bodemonderzoek

16. Indieners van de zienswijzen stellen dat er onvoldoende bodemonderzoek is uitgevoerd.
 - Ten eerste wordt gesteld dat voor fase 2 een geactualiseerd veldonderzoek later zal plaatsvinden voorafgaand aan de realisatie. Dit is volgens indieners van de zienswijzen onzorgvuldig omdat er nu geen beeld bestaat van de mogelijke aard en omvang van mogelijke verontreinigingen in het gebied. Zeker omdat in fase 1 al verontreinigingen zijn aangetroffen is het niet ondenkbaar dat dit ook voor fase 2 het geval zal zijn. Gezien de potentiële gevolgen voor de gezondheid van mens en milieu, is het volgens indieners van de zienswijzen essentieel om de bodemkwaliteit in dit deel van het plangebied in kaart te brengen vóór de start van de verdere planontwikkeling.
 - Door het bodemonderzoek uit te stellen, wordt bovendien vooruitgelopen op de conclusie dat eventuele aanvullende maatregelen altijd kunnen worden getroffen. De onzekerheid over de benodigde maatregelen kan niet alleen de haalbaarheid van de ontwikkeling beïnvloeden, maar ook de uitvoerbaarheid. Dit roept vragen op over de praktische en juridische uitvoering van het plan, en kan leiden tot vertragingen of extra kosten die op dit moment niet zijn voorzien.

Gezien de belangrijke rol die de bodemkwaliteit speelt bij de beoordeling van de haalbaarheid van het plan, is het essentieel dat de gemeente nu handelt en het bodemonderzoek voor fase 2 uitvoert.

Reactie

1. Zienswijze 1 t/m 16 is gelijkkluidend aan zienswijze 1 t/m 16 van paragraaf 2.5. Voor de reactie verwijzen wij dan ook naar het gestelde onder 1 t/m 16 van paragraaf 2.5.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a, Stationsstraat-Haspelweg, Deurne':

- in de regels wordt artikel 8.9.1. onder a. (verwijzing naar bouwtechnische regelgeving) verwijderd;
- in de regels wordt in artikel 2 (begripsbepaling 2.20) de definitie 'detailhandel' toegevoegd;
- op de verbeelding en in de regels wordt een voorwaardelijke verplichting ten behoeve van parkeren bij de appartementengebouwen opgenomen;
- aan de bijlagen bij de motivering is de 'Notitie huismus' opgenomen in bijlage 22.

2.9 Zienswijze 9, Taxatie & Advies BOG namens Haspelweg 37a en 39, Deurne

Samenvatting

Akoestisch onderzoek

1. Tijdens de fasen waarin de bedrijven nog aanwezig zijn kan niet worden voldaan aan de richtafstanden. Een nader akoestisch onderzoek is noodzakelijk.

Beperking gebruiksmogelijkheden

2. Er bestaat geen verplichting om de woningen te realiseren. Op het perceel van indieners van de zienswijzen zijn geen woningen gepland. Hierdoor ontstaat het risico op:
 - a. Bedrijven van indieners van de zienswijzen blijven bestaan;
 - b. Er wordt te dicht op de bedrijven gebouwd;
 - c. Dit leidt tot beperkingen in de gebruiksmogelijkheden van de bedrijven.

Economische uitvoerbaarheid

3. In het plan wordt erkend dat:
 - a. Niet alle gronden in eigendom zijn van gemeente of ontwikkelaar;
 - b. Er geen inzicht geboden wordt in de financiële haalbaarheid.Hieruit kan niet worden opgemaakt dat het plan economisch haalbaar is en het is onzeker of de beschikbare middelen daadwerkelijk toereikend zijn.

Ladder voor duurzame verstedelijking

4. Erkend wordt dat het plan niet volledig voldoet aan de provinciale en gemeentelijke richtlijnen, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking. Ook is niet onderzocht of aan de normen voor betaalbare woningbouw wordt voldaan.

Reactie

Akoestisch onderzoek

1. Hierbij verwijzen wij naar onze reactie in paragraaf 2.5 onder 2. en onder 11.

Beperking gebruiksmogelijkheden

2. Hierbij verwijzen wij naar onze reactie in paragraaf 2.5 onder 2. en onder 11.

Economische uitvoerbaarheid

3. Hierbij verwijzen wij naar onze reactie in paragraaf 2.1 onder 4. en 5.

Ladder voor duurzame verstedelijking

4. Hierbij verwijzen wij naar onze reactie in paragraaf 2.1 onder 6.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, Stationsstraat-Haspelweg, Deurne'.

2.10 Zienswijze 10, Haspelweg 10a, Deurne

Samenvatting

Ontsluiting verkeer

1. Volgens indieners van de zienswijze is de geplande verkeersontsluiting onvoldoende. De huidige plannen zorgen voor extra drukte op de Stationsstraat en ongewenst verkeer op de Haspelweg. Indieners van de zienswijzen pleiten voor een ontsluiting via de Textielstraat.

Risico sluipverkeer

2. De gemeente heeft volgens indieners van de zienswijzen toegezegd een verkeersmodellering uit te voeren die sluipverkeer via de Haspelweg meeneemt, maar deze ontbreekt nog steeds in het plan.

Verkeersremmende maatregelen

3. In eerdere gesprekken is volgens indieners van de zienswijze afgesproken dat er een convenant zou komen over verkeers-remmende maatregelen, maar dit ontbreekt in het huidige plan.
4. Tevens hebben indieners van de zienswijzen twijfels over de beloofde verkeersmaatregelen en de betrouwbaarheid van de gemeente omdat de gemeente aan indieners van de zienswijzen heeft laten weten dat hun groenstrook grond niet te koop is vanwege de toekomstige reconstructie van de Haspelweg.

Aansluiting bij zienswijze 3

5. Tot slot sluit indiener van de zienswijze zich aan bij de zienswijze, zoals behandeld in paragraaf 2.3.

Reactie

Ontsluiting verkeer

1. Voor de reactie verwijzen wij naar het gestelde onder 1 in paragraaf 2.7.

Risico sluipverkeer

2. Voor de reactie verwijzen wij naar het gestelde onder 2 in paragraaf 2.3.

Verkeersremmende maatregelen

3. Voor de reactie verwijzen wij naar het gestelde onder 2 van zienswijze 2.7.
4. Voor de reactie verwijzen wij naar het gestelde onder 3 van zienswijze 2.7.

Aansluiting bij zienswijze 3

5. Voor de reactie verwijzen wij naar het gestelde in paragraaf 2.3.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a, Stationsstraat-Haspelweg, Deurne':

- in de motivering is paragraaf 4.11 aangepast en bijlage 12 is vervangen door een geactualiseerd verkeersonderzoek.

2.11 Zienswijze 11, Koninklijke Metaalunie namens Haspelweg 21, Deurne

Samenvatting

Bedrijven ten onrechte wegbestemd

1. Onder de werking van het nu ter inzage liggende plan mag de bedrijfsvoering van het bedrijfsperceel van indiener onder het overgangsrecht nog worden voortgezet, maar daar zitten wel beperkingen aan (zie artikel 16). Ook zal de waarde van het perceel naar verwachting aanmerkelijk verminderen indien de bedrijfsvoering slechts binnen de beperkingen van het overgangsrecht mag worden voortgezet.

Akoestisch onderzoek

2. In de motivering wordt gesteld dat alle fasen van de planuitwerking waarbij het bedrijf gelegen aan de Haspelweg 21 nog aanwezig is een overschrijding van de vanwege geluid als uitgangspunt te nemen richtafstanden tussen het bedrijf en de beoogde woningen zal zijn en dat ten aanzien van het bedrijf nader akoestisch onderzoek moet worden verricht. Ten onrechte is het ontwerp van dit plan ter inzage gelegd zonder dat het noodzakelijke akoestisch onderzoek is verricht volgens reclamant.
3. De toelichting vermeldt dat, indien de bedrijven niet eerder vertrekken, nader akoestisch onderzoek nodig is. Aangezien het eerder vertrekken lang niet verzekerd is volgens indiener, is ten onrechte dit nadere akoestische onderzoek niet uitgevoerd bij de voorbereiding van het ontwerp van dit plan en is nu wel al het ontwerpbesluit ter inzage gelegd.

Beperking gebruiksmogelijkheden

4. De eigenaar ondervindt onevenredige nadelen indien de beoogde woningbouw op het bedrijfsperceel niet zou worden gerealiseerd maar wel op nabijgelegen percelen. Bedacht moet worden dat het in het omgevingsplan opnemen van een woonmogelijkheid in 319 woningen niet betekent dat het plan ook moet worden uitgevoerd. Het nieuwe plan creëert een bouwrecht en gebruiksmogelijkheid voor woningen maar geen plicht dit ook te realiseren. Het plan kan dus ook niet of slechts gedeeltelijk gerealiseerd worden. Een voorwaardelijke verplichting voor de woningbouw ontbreekt. Pas nadat alle bedrijven, ook het bedrijf van indiener, verdwenen zijn houdt de overschrijding van de richtafstanden voor geluid op te bestaan. Aangezien niet zeker is of de woningbouw ook volledig gerealiseerd zal worden is er een reëel risico dat het bedrijf van Frank Donkers aanwezig blijft, terwijl er bij gebrek aan een voorwaardelijke verplichting wel woningen dicht bij het bedrijf gerealiseerd worden. In dat geval worden de gebruiksmogelijkheden die indiener nu volgens de huidige regeling in het Omgevingsplan van Deurne heeft aanmerkelijk beperkt.

Uitvoerbaarheid van het plan

5. Indiener van de zienswijzen stelt dat in de motivering van het plan volstrekt niet inzichtelijk is gemaakt of de beschikbare te stellen middelen ook toereikend zijn om het plan uit te voeren. De motivering geeft een te vage onderbouwing van de noodzakelijke economische uitvoerbaarheid.
6. Volgens indiener van de zienswijzen is het onduidelijk wat het aandeel sociale huurwoningen, betaalbaar segment en vrije sector wordt binnen het plan. Of bij de feitelijke realisering van het plan ook wordt voldaan aan de eisen omtrent betaalbare woningbouw is geheel onzeker. Zowel de motivering als de planregels laten in het midden welke woningbouwcategorieën van toepassing zijn. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid van het plan twijfelachtig volgens indiener van de zienswijzen.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

7. In de motivering van het plan wordt erkend dat de voorgenomen ontwikkeling de provinciale en gemeentelijke richtlijnen slechts benadert, maar daar dus niet aan voldoet. Verder wordt ook erkend dat men niet goed heeft onderzocht of aan de eisen omtrent betaalbare woningbouw wordt voldaan. Het plan voldoet volgens indiener van de zienswijzen hierom niet aan de motiveringsplicht.

Reactie

Bedrijven ten onrechte wegbestemd

1. Hierbij verwijzen wij naar onze reactie in paragraaf 2.5 onder 2. en onder 11.

Akoestisch onderzoek

2. Hierbij verwijzen wij naar onze reactie in paragraaf 2.5 onder 2. en onder 11.

Beperking gebruiksmogelijkheden

3. Hierbij verwijzen wij naar onze reactie in paragraaf 2.5 onder 2. en onder 11.

Uitvoerbaarheid van het plan

4. Hierbij verwijzen wij naar onze reactie in paragraaf 2.1 onder 4.
5. Hierbij verwijzen wij naar onze reactie in paragraaf 2.1 onder 5.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

6. Hierbij verwijzen wij naar onze reactie in paragraaf 2.1 onder 6.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a, Stationsstraat-Haspelweg, Deurne'.

2.12 Zienswijze 12, Koninklijke Metaalunie namens Haspelweg 23, Deurne

Samenvatting

Bedrijven ten onrechte wegbestemd

1. Onder de werking van het nu ter inzage liggende plan mag de bedrijfsvoering van de bedrijfsvoering van Aarts onder het overgangsrecht nog worden voortgezet, maar daar zitten wel beperkingen aan (zie artikel 16 van het plan). Ook zal de waarde van het perceel naar verwachting aanmerkelijk verminderen indien de bedrijfsvoering slechts binnen de beperkingen van het overgangsrecht mag worden voortgezet.

Akoestisch onderzoek

2. In de motivering wordt gesteld dat alle in fasen van de planuitwerking waarbij genoemde bedrijven nog aanwezig zijn een overschrijding zal zijn van de vanwege geluid als uitgangspunt te nemen richtafstanden tussen het bedrijf en de beoogde woningen en dat ten aanzien van die bedrijven nader akoestisch onderzoek moet worden verricht. Het bedrijf aan de Haspelweg 23 wordt daarbij niet genoemd. Dit komt waarschijnlijk doordat het bedrijf in het rapport “Bedrijven en Milieuzonering Groene Heerlijkheid” van DGMR van 4 juli 2024 wordt aangemerkt als een categorie 2 bedrijf. Deze beoordeling is onjuist. Het bedrijf aan de Haspelweg 23 valt onder categorie 3.2 indien het productie oppervlak 200 m² of meer is. Derhalve zal in alle fasen niet kunnen worden voldaan aan de richtafstand voor geluid en zal hiertoe een nader akoestisch onderzoek noodzakelijk zijn. Ten onrechte is het ontwerp van dit plan ter inzage gelegd zonder dat het noodzakelijke akoestisch onderzoek is verricht.
3. De toelichting vermeldt dat, indien de bedrijven niet eerder vertrekken, nader akoestisch onderzoek nodig is. Aangezien het eerder vertrekken lang niet verzekerd is volgens indiener, is ten onrechte dit nadere akoestische onderzoek niet uitgevoerd bij de voorbereiding van het ontwerp van dit plan en is nu wel al het ontwerpbesluit ter inzage gelegd.

Beperking gebruiksmogelijkheden

4. De eigenaar ondervindt onevenredige nadelen indien de beoogde woningbouw op het bedrijfsperceel niet zou worden gerealiseerd maar wel op nabijgelegen percelen. Bedacht moet worden dat het in het omgevingsplan opnemen van een woonmogelijkheid in 319 woningen niet betekent dat het plan ook moet worden uitgevoerd. Het nieuwe plan creëert een bouwrecht en gebruiksmogelijkheid voor woningen maar geen plicht dit ook te realiseren. Het plan kan dus ook niet of slechts gedeeltelijk gerealiseerd worden. Een voorwaardelijke verplichting voor de woningbouw ontbreekt. Pas nadat alle bedrijven, ook het bedrijf van indiener, verdwenen zijn houdt de overschrijding van de richtafstanden voor geluid op te bestaan. Aangezien niet zeker is of de woningbouw ook volledig gerealiseerd zal worden is er een reëel risico dat het bedrijf van Frank Donkers aanwezig blijft, terwijl er bij gebrek aan een voorwaardelijke verplichting wel woningen dicht bij het bedrijf gerealiseerd worden. In dat geval worden de gebruiksmogelijkheden die indiener nu volgens de huidige regeling in het Omgevingsplan van Deurne heeft aanmerkelijk beperkt.

Uitvoerbaarheid van het plan

5. Indiener van de zienswijze stelt dat in de motivering van het plan volstrekt niet inzichtelijk is gemaakt of de beschikbare te stellen middelen ook toereikend zijn om het plan uit te voeren. De motivering geeft een te vage onderbouwing van de noodzakelijke economische uitvoerbaarheid.
6. Volgens indiener van de zienswijze is het onduidelijk wat het aandeel sociale huurwoningen, betaalbaar segment en vrije sector wordt binnen het plan. Of bij de feitelijke realisering van het

plan ook wordt voldaan aan de eisen omtrent betaalbare woningbouw is geheel onzeker. Zowel de motivering als de planregels laten in het midden welke woningbouwcategorieën van toepassing zijn. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid van het plan twijfelachtig volgens indiener van de zienswijzen.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

7. In de motivering van het plan wordt erkend dat de voorgenomen ontwikkeling de provinciale en gemeentelijke richtlijnen slechts benadert, maar daar dus niet aan voldoet. Verder wordt ook erkend dat men niet goed heeft onderzocht of aan de eisen omtrent betaalbare woningbouw wordt voldaan. Het plan voldoet volgens indiener van de zienswijzen hierom niet aan de motiveringsplicht.

Reactie

Zienswijze 1 t/m 7 is gelijklopend aan zienswijze 1 t/m 7 van paragraaf 2.11. Voor de reactie verwijzen wij primair naar het gestelde onder 1 t/m 7 van paragraaf 2.11.

Echter, in tegenstelling tot indiener 11. heeft ter plaatse van het bedrijf van de indiener wel een locatiespecifiek onderzoek plaatsgevonden om te bezien of er in de tijdelijke overgangssituatie niet dusdanig sprake is van onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. Met eventuele tijdelijke maatregelen aan de afblaas een aanzuig van de klimaatinstallatie ontstaat er in de overgangsfase nog een verbetering voor de nieuwe woningen. Uit dit onderzoek is echter niet gebleken dat geluidnormen dusdanig worden overschreden dat er in de tijdelijke situatie sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat waardoor de woningen niet in gebruik genomen kunnen worden, voordat de bedrijfsactiviteiten daadwerkelijk zijn beëindigd.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a, Stationsstraat-Haspelweg, Deurne':

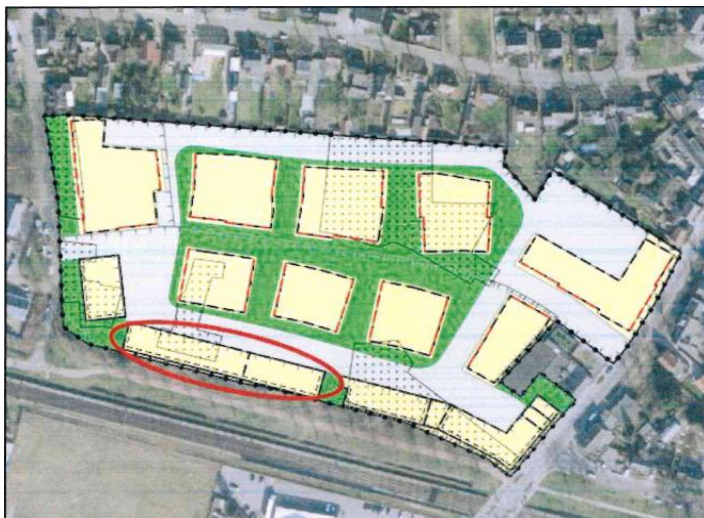
- aan de bijlagen bij de motivering is het locatiespecifiek onderzoek in bijlage 6 toegevoegd en paragraaf 4.2 is aangepast.

2.13 Zienswijze 13, Hooglanders Advocaten namens Bergopwaarts

Samenvatting

Inleiding

Indiener van de zienswijzen is mede-initiatiefnemer van (een deel van) het project Groene Heerlijkheid. De zienswijze heeft betrekking op het zuidelijke appartementencomplex (sociale huur, zie rood omcirkelde gebied op onderstaande afbeelding). Indiener van de zienswijzen constateert dat de voor ogen zijnde invulling van de woningbouwontwikkeling niet in overeenstemming is met het ontwerp dat nu ter inzage ligt. Om dat voor elkaar te krijgen, moeten er volgens indiener van de zienswijzen een aantal aanpassingen worden voorzien aan de verbeelding en/of de planregels.



Inpassing bergingen

1. Aan de westelijke zijde van het appartementengebouw wordt beoogd te voorzien in bergingen. Deze bergingen zijn gelegen binnen het deel van de gronden dat is aangewezen als "Woongebied". Indiener van de zienswijzen heeft geconstateerd dat de beoogde situering van de bergingen buiten het bouwvlak zouden vallen, zoals dat nu is opgenomen in het ontwerp TAM-Omgevingsplan. Om ervoor te zorgen dat de bergingen kunnen worden gerealiseerd zoals beoogd, verzoekt indiener van de zienswijzen de raad om het bouwvlak zodanig aan te passen dat de voorziene bergingen binnen dit bouwvlak vallen. Dit betekent concreet dat het bouwvlak aan de zuidzijde moet worden verruimd op het punt zoals aangegeven in de bijlage van de zienswijze. Ook zal duidelijker moeten worden verankerd dat bijgebouwen in de verschijning van bergingen zijn toegestaan met een goothoogte van 3,5 meter, zodat de bergingen qua maatvoering passend zijn.

Inpassing trappenhuisen en liften

2. Op grond van het ontwerp TAM-Omgevingsplan vallen de trappenhuisen bij het appartementencomplex geheel dan wel gedeeltelijk buiten het bouwvlak. Het oostelijke en westelijke trappenhuis vallen tevens (deels) buiten de woonfunctie. Conform de huidige kaart zouden die trappenhuisen nu vallen binnen gebied dat is aangewezen als "Groen". Om ervoor te zorgen dat de trappenhuisen conform de in bijlage 1 (zie zienswijze) opgenomen uitsnede van de beoogde situering kunnen worden gerealiseerd, dienen de woonfunctie en het bouwvlak te worden aangepast door middel van een verruiming.
3. Ter realisatie van deze voorziene liften moeten liftschachten worden gerealiseerd. Om de liftschachten te kunnen realiseren is aanpassing van het omgevingsplan noodzakelijk. In het

ontwerpplan wordt nu uitgegaan van een maximale bouwhoogte, welke volgt uit artikel 8.4.4. van de planregels in combinatie met de verbeelding. Voor de realisatie van de liftschachten is echter een dakopbouw noodzakelijk. Concreet wordt daarom verzocht om aanpassing van de planregels, zodat de voorziene liftschachten in planologische zin mogelijk worden gemaakt. Het gaat om een extra bouwhoogte van 1,7 meter ten opzichte van de bouwhoogte.

Parkeerplaats hoofdentree

4. Aan de noordelijke zijde van het appartementengebouw worden de aanwezige parkeerplaatsen ontsloten op de weg, en is de ingang van het gebouw/trappenhuis voorzien. De ontsluiting/uitweg van de parkeerplaatsen naar de weg is nu niet expliciet opgenomen in de relevante planregels. Indien er van de zienswijzen wordt gevraagd om het plan hierop aan te passen.

Algehele bouwhoogte

5. Op dit moment is de bouwhoogte van het appartementencomplex aan de oostelijke zijde en de westelijke zijde respectievelijk 15 en 18 meter. Om ervoor te zorgen dat met de realisatie van de nadere uitwerking van het plan geen problemen ontstaan, verzoekt de indiener van de zienswijzen de raad om de bouwhoogte van 15 meter en 18 meter te verhogen naar 16 meter en 19 meter.

Reactie

Inpassing bergingen

1. Vanwege het feit dat het appartementengebouw inmiddels al in een vergevorderd ontwerp-stadium is, is gebleken dat de locatie 'Woongebied' en het bouwvlak van de appartementengebouwen aan de zuidzijde van het plangebied niet helemaal passend zijn. Omdat het appartementengebouw ietwat naar 'binnen' komt, wordt de afstand tot aan het spoor ook iets groter. Er is voor gekozen om de vlakken iets naar binnen te vergroten.

Inpassing trappenhuisen en liften

2. Ten behoeve van de trappenhuisen is de locatie 'Woongebied' en bouwvlak aangepast.
3. In artikel 3 'wijze van meten' is een liftschacht als ondergeschikt bouwonderdeel benoemd en wordt niet meegenomen bij het bepalen van de bouwhoogte van een bouwwerk.

Parkeerplaats hoofdentree

4. De locatie 'Woongebied' grenst direct aan gronden met de locatie 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Binnen beide locaties zijn wegen toegestaan. Het is niet noodzakelijk om de ontsluiting van de inpandige parkeergarage specifiek aan te duiden.

Algehele bouwhoogte

5. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaan hiertegen geen bezwaren. Er blijft een duidelijke variatie in bouwhoogten aanwezig.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a, Stationsstraat-Haspelweg, Deurne':

- op de verbeelding wordt binnen het bouwvak ten behoeve van het beoogde appartementencomplex de bouwhoogte aangepast van 15 meter en 18 meter in respectievelijk 16,5 meter en 19,5 meter.
- Op de verbeelding wordt ter hoogte van de appartementengebouwen parallel aan het spoor (woongebied met bouwvlak) naar binnen toe ietwat vergroot.

- In de regels wordt in artikel 3.2 een liftschacht uitgezonderd van het bepalen van de bouwhoogte.
- De locatie 'Woongebied' met bouwvlak wordt iets verschoven en 'naar binnen' richting het plangebied iets vergroot.

Hoofdstuk 3 Wijzigingen

3.1 Inleiding

Ten opzichte van het ontwerp wijziging omgevingsplan wordt de wijziging omgevingsplan bij de vaststelling op het volgende onderdeel aangepast. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in wijzigingen uit de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

3.2 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Nr. zienswijze	Waar:	Wat:
1, 5, 8, 9, 11, 12	Motivering, § 4.2 Bedrijven en Milieuzonering en bijlagen	- Aanpassen § 4.2 naar aanleiding van geactualiseerde notitie 'Bedrijven en milieuzonering' en uitgevoerde akoestische onderzoeken voor de locaties Stationsstraat 130-130a en Haspelweg 23. - Vervangen bijlage 4 door geactualiseerde notitie 'Bedrijven en Milieuzonering Groene Heerlijkheid'. - Toevoegen bijlage 5 AO-Stationsstraat 130-130a, Deurne. - Toevoegen bijlage 6 AO-Haspelweg 23, Deurne. Toelichting: De notitie is geactualiseerd naar aanleiding van de laatste inzichten en fasering. Tevens is voor de inrichting aan de Stationsstraat 130-130a en Haspelweg 23 de geluidruimte in beeld gebracht middels een akoestisch onderzoek op basis van de door de eigenaren aangeleverde gegevens.
1, 9, 11, 12	Motivering, § 3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking / bijlage 2	- Vervangen bijlage 2 door geactualiseerde notitie 'Laddertoets'. Toelichting: De laddertoets is aangepast op de Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant en de bestuurlijke afspraken van december 2024 ter voorbereiding op de herijking van de Regionale Woondeal in 2025. In de aangepaste versie worden deze afspraken opgenomen, zodat rol van Deurne in de realisatie van de regionale woningbouwtaakstelling zichtbaar is.
3, 4, 6, 7, 10	Motivering, § 4.11.2 Verkeerseffecten / bijlage 12	- Aanpassen § 4.11.2 naar aanleiding van geactualiseerde notitie 'Verkeersonderzoek Groene heerlijkheid BBMA2024', kenmerk 019127.20250307.R2.05, d.d. 23 april 2025.

Nr. zienswijze	Waar:	Wat:
		- Vervangen bijlage 12 door geactualiseerd Verkeersonderzoek Groene Heerlijkheid BBMA2024. Toelichting Het verkeersonderzoek is aangepast aan de meest recente versie van het Regionaal verkeersmodel BBMA2024. Daarnaast is binnen het plangebied de ‘knip’ verwijderd om het heersende verkeersbeeld na realisatie op de omliggende wegen in beeld te brengen.
5, 8	Regels, Artikel 2.20, Artikel 8.2, Artikel 8.9.1, Artikel 8.9.4	- Toevoegen begrip 2.20 Detailhandel. <i>2.20 detailhandel het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel wordt tevens begrepen een internetwinkel met fysieke bezoekmogelijkheid (al dan niet zijnde een afhaalpunt).</i> - Toevoegen sub c. onder 8.2. - Verwijderen artikel 8.9.1 onder a. - Toevoegen artikel 8.9.4 voorwaardelijke verplichting – inpandige parkeerplaatsen voor de realisatie van inpandige parkeerplaatsen ter plaatse van het zuidwestelijk gelegen appartementengebouwen. Hieraan is tevens een minimum aangesteld van 124 parkeerplaatsen.
	Verbeelding, Gebiedsaanduiding ‘overige zone - voorwaardelijke verplichting 1’ en functie ‘parkeergarage	- Toevoegen gebiedsaanduiding ‘overige zone - voorwaardelijke verplichting 1’ inpandige parkeerplaatsen ter plaatse van zuidwestelijk gelegen appartementengebouwen. - Toevoegen functie ‘parkeergarage’ ter plaatse van de zuidwestelijk gelegen appartementengebouwen. Toelichting Om onduidelijkheid te voorkomen is de begripsbepaling ‘Detailhandel’ toegevoegd. Artikel

Nr. zienswijze	Waar:	Wat:
		8.9.1 onder a is niet onjuist maar voegt ook niets toe en kan om die reden worden verwijderd. Ter verduidelijking/borging is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de parkeerplaatsen onder de appartementengebouwen, zodat deze ook daadwerkelijk ten behoeve van de appartementengebouwen worden gerealiseerd. Volledigheidshalve is ook de functie ‘parkeergarage’ opgenomen op de verbeelding en tevens in de functieomschrijving van artikel 8.2.
5, 8	Motivering, § 4.15 Ecologie / bijlage	- Aanpassen § 4.15 naar aanleiding van aanvullende ‘Notitie huismus’. - Toevoegen bijlage 22 Notitie huismus. Toelichting Om het leefgebied van beschermde fauna nog beter in kaart te brengen heeft een aanvullend fauna onderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek heeft niet geleid tot andere inzichten. Desalniettemin wordt § 4.15 hierop aangepast en het aanvullend onderzoek toegevoegd aan bijlagen.
5, 8	Motivering, § 4.16 Stikstof / bijlage 23	- Aanpassen § 4.16 naar aanleiding van geactualiseerde stikstofbeoordeling. - Vervangen bijlage 23 door geactualiseerde notitie ‘Stikstof’ Toelichting De stikstofberekening is aangepast op het maximale aantal woningen dat planologisch mogelijk wordt gemaakt en de meeste recente versie van Aerius.
13	Regels, Artikel 8.4.5 onder f Artikel 3.2	- Aanpassen artikel 8.4.5 onder f van 3,2 meter naar 3,5 meter. - Aanpassen artikel 3.2 Bouwhoogte van een bouwwerk door toevoeging in de opsomming van het woord ‘liftschachten’.
	Verbeelding, Bouwvlak	- Verruimen bouwvlak appartementengebouw (74 sociale huurappartementen) ten behoeve van de berging en het trappenhuis zowel oostelijk als westelijk gelegen. - Aanpassen bouwhoogte van 15 meter en 18 meter in respectievelijk 16,5 meter en 19,5 meter. Toelichting

Nr. zienswijze	Waar:	Wat:
		Aanpassingen zijn doorgevoerd om beoogd bouwplan mogelijk te maken.

3.3 Ambtshalve wijzingen

Waar:	Wat:
Motivering, § 2.2 Toekomstige situatie	- Vervangen figuur 2.7.
§ 4.1 MER-beoordeling / Bijlage 3	- Aanpassen § 4.1 MER-beoordeling, datum in paragraaf 4.1.2. - Vervangen bijlage 3 MER-beoordeling Toelichting Doordat enkele rapporten (o.a. verkeersonderzoek, AO verkeerslawaaï, Natuuronderzoek, stikstofonderzoek) zijn aangepast / geactualiseerd dient hierop ook de MER-beoordeling te worden aangepast.
§ 4.3 Geluidhinder / Bijlage 7	- Aanpassen § 4.3 Geluidhinder naar aanleiding van geactualiseerd akoestisch onderzoek verkeerslawaaï. - Vervangen bijlage 7 AO verkeerslawaaï Toelichting Als gevolg van het beschikbaar komen van de nieuwste versie van het Regionale verkeersmodel BBMA2024 is het verkeersonderzoek Groene Heerlijkheid en het daarmee samenhangende akoestisch onderzoek geactualiseerd.
§ 4.14 Waterbelang	- Aanpassen § 4.14 Waterbelang naar aanleiding van ontvangen opmerkingen Waterschap Aa en Maas. Toelichting Abusievelijk is de reactie van het waterschap uit het vooroverleg niet verwerkt in het ontwerp. Bij vaststelling wordt deze omissie gecorrigeerd.
§ 4.12.2 Archeologie	- Aanpassen § 4.12.2 Toetsing Archeologie aan het laatste onderzoek en selectieadvies. - Vervangen bijlage 17 door rapport d.d. 16-01-2025 - Toevoegen selectieadvies d.d. 14-01-2025 Toelichting Ten tijden van terinzagelegging van het ontwerp was het selectieadvies nog niet bekend. Nu het advies bekend is, is het rapport naar aanleiding van het advies aangepast.
Regels, Artikel 6.4.2 Gebouwen	Binnen functie Groen: - Verwijderen binnen artikel 6.4.2 onder a. zinsnede 'en verkeersvoorzieningen'. - Aanpassen artikel 6.4.2 onder b van 3,2 naar 4,50 meter.
Artikel 8.3 Verbod op het bouwen van erf- of terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel	Binnen functie Woongebied: - toevoegen aan artikel 8.3 zinsnede 'indien niet wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 2.29 sub j. van het Bbl'.
Artikel 8.4.3 Hoofdgebouwen - grondgebonden woningen	Binnen functie Woongebied:

Waar:	Wat:
	- toevoegen aan artikel 8.4.3 onder c zinsnede 'indien er sprake is van een rij met aaneengebouwde woningen van 8 woningen of meer, dient er een verspringing in de voorgevel te worden gerealiseerd'.
Artikel 8.4.5 Bijbehorende bouwwerken- gebouwen of overkappingen	Binnen functie Woongebied: - Aanpassen artikel 8.4.5 onder a van minimaal 3,5 naar minimaal 3 meter. - Toevoegen artikel 8.4.5 lid c onder vernummering : <i>C. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn aangebouwde bijbehorende bouwwerken gebouwd aan de voorgevel van een hoofdgebouw in de vorm van een gebouwde zonwering/aangebouwde overkapping toegestaan mits:</i> <i>1. de bouwhoogte niet hoger is dan de goothoogte van het hoofdgebouw;</i> <i>2. de bouwdiepte bedraagt maximaal 2 m bedraagt;</i>
Artikel 8.4.6 Bijbehorende bouwwerken - bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Binnen functie Woongebied: - verwijderen artikel 8.4.6 onder b.
Artikel 8.6.1 Hoofdgebouwen - grondgebonden woningen	Binnen functie Woongebied: - verwijderen 8.6.1 onder b.
Artikel 8.6.2 Bijbehorende bouwwerken - gebouwen of overkappingen	Binnen functie Woongebied: - toevoegen aan artikel 8.6.2 onder a na punt 1: <i>2. het in het plan beoogde stedenbouwkundige beeld niet onevenredig wordt geschaad; en</i>
Artikel 8.9.5 Voorwaardelijke verplichting - geluid	Binnen functie Woongebied: - Toevoegen in artikel 8.9.5 zinsnede '<i>indien binnen 2 jaar na ingebruikname van de woningen</i>'.
Artikel 8.9.6 Voorwaardelijke verplichting – waterberging gestapelde woningen	Binnen functie Woongebied: - artikel 8.9.6 vervangen door: <i>Artikel 8.9.6 Voorwaardelijke verplichting -waterberging gestapelde woningen</i> <i>8.9.6.1 voorwaardelijke verplichting</i> <i>Het gebruiken en doen laten gebruiken van gronden en bouwwerken als wonen in gestapelde woningen is alleen toegestaan als blijkt dat:</i> <i>a. bij een omgevingsvergunning voor het bouwen vaststaat dat er op openbare gronden, binnen het gebied zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid een voorziening is gerealiseerd en in stand gehouden wordt voor de berging en infiltratie van hemelwater;</i> <i>b. de inhoud van de waterberging en de omvang van andere maatregelen ten behoeve van de opvang van hemelwater worden vastgesteld met toepassing van de aanvullende regels "Omgaan met</i>

Waar:	Wat:
	<i>regenwater bij nieuwbouw en verbouw" uit het Gemeentelijk Rioleringsplan 2019-2023;</i> <i>c. als de onder sub b. bedoelde (beleids)regeling wordt gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.</i> <i>8.9.6.2 Maatwerkvoorschriften of vergunningvoorschriften</i> <i>Het college van burgemeester en wethouders kan een maatwerkvoorschrift stellen of een vergunningvoorschrift verbinden aan een omgevingsvergunning ten aanzien van de maatvoering van de waterberging.</i>
Artikel 8.9.7 Voorwaardelijke verplichting – waterberging grondgebonden woningen	Binnen de functie Woongebied: - Toevoegen artikel 8.9.7: <i>8.9.7 Voorwaardelijke verplichting - waterberging grondgebonden woningen</i> <i>8.9.7.1 Voorwaardelijke verplichting</i> <i>Het gebruiken en doen laten gebruiken van gronden en bouwwerken als wonen in grondgebonden woningen is alleen toegestaan als blijkt dat:</i> a. <i>bij een omgevingsvergunning voor het bouwen vaststaat dat elke grondgebonden woning op eigen terrein het hemelwater wordt verwerkt, waarbij:</i> 1. <i>er voldoende ruimte rond de woning beschikbaar is om het water op te vangen;</i> 2. <i>een voorziening voor waterberging met een inhoud van 60 mm per vierkante meter verhard en bebouwd oppervlak op het perceel wordt gerealiseerd en het water infiltreert op eigen terrein;</i> b. <i>de voorziening voor waterberging is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.</i> <i>8.9.7.2 Maatwerkvoorschriften of vergunningvoorschriften</i> <i>Het college van burgemeester en wethouders kan een maatwerkvoorschrift stellen of een vergunningvoorschrift verbinden aan een omgevingsvergunning ten aanzien van de maatvoering van de waterberging.</i>
Artikel 8.10.3 Aanvraagvereisten	Binnen de functie Woongebied – vergunningplicht beroep aan huis: - toevoegen aanvraagvereiste onder artikel 8.10.3 na a: b. <i>plattegrondtekening van de woning en/of bijbehorende bouwwerken met daarop aangegeven de ruimte(n) waarin het beroep aan huis plaatsvindt;</i>
Artikel 8.11.3 Aanvraagvereisten	Binnen de functie Woongebied – vergunningplicht bedrijf aan huis: - toevoegen aanvraagvereiste onder artikel 8.11.3 na a:

Waar:	Wat:
	<i>b. plattegrondtekening van de woning en/of bijbehorende bouwwerken met daarop aangegeven de ruimte(n) waarin het bedrijf aan huis plaatsvindt;</i>
Artikel 8.13.3 Aanvraag vereisten	Binnen de functie Woongebied – vergunningplicht afhankelijke woonruimte: - toevoegen aanvraagvereiste onder 8.13.3 na a: <i>b. een onderbouwing waaruit blijkt dat sprake is van (de noodzaak voor) mantelzorg;</i>
	Toelichting De regels zijn aangepast ter verduidelijking en waar nodig aangevuld ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het stedenbouwkundig plan dan wel de borging daarvan. Verder zijn binnen de regels nog enkele tekstuele wijzigingen doorgevoerd als nummering, spelfouten en kleine toevoeging gedaan ter verduidelijking.
Verbeelding, Functie 'Waarde-Archeologie'	- Verwijderen functie 'Waarde- Archeologische' voor onderzochte gebieden. Toelichting Uit het proefsleuven onderzoek zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen en is beoordeeld als niet behoudenswaardig. Op basis van het selectieadvies is het onderzochte gebied vrijgegeven.
Overige zone-voorwaardelijke verplichting 2	- Ver Nummering zone geluid Toelichting Als gevolg van toevoeging voorwaardelijke verplichting 1
Functie 'Woongebied'	- Enkele woongebieden zijn qua vorm rechtgetrokken Toelichting Ten behoeve van behoud van enige flexibiliteit ten behoeve van het bouwplan.