

Zienswijzen in relatie tot het ontwerp bestemmingsplan Blasiusstraat 7–9, Deurne.

Indiener: [REDACTED]

Namens: de gezamenlijke eigenaren [REDACTED] van Blasiusstraat 3 & 5, eveneens de exploitanten van Cafeteria ' De Tweespan ' -Blasiusstraat 5- en verhuurder van het naastgelegen café -Blasiusstraat 3-.

1. Inleiding

Met de hieronder nader te benoemen zienswijzen wil ik in reactie komen op het ter visie liggende ontwerpbestemmingsplan ten behoeve van de herontwikkeling van de percelen gelegen plaatselijk bekend onder de adressen van Blasiusstraat 7–9.

Wij zijn de eigenaren van de naastgelegen panden Blasiusstraat 3 en 5, waarin een café (verhuurd) en een cafetaria (door onszelf geëxploiteerd) zijn gevestigd. Deze activiteiten bestaan al meer dan achtentwintig jaar en vormen een belangrijk onderdeel van de wijk Zeilberg.

Het is voor ons van meer dan essentieel belang dat in het nieuwe plan rekening wordt gehouden met onze bestaande rechten, onze bedrijfsvoering en de feitelijke situatie, die alle jarenlang zo bestaat zijn door de doorlopen tijd als vaststaand aan te merken als een zekere vorm van verkrijgende verjaring.

2. Toegang tot ons perceel en het aanwezige achterterrein – ingesloten ligging -, ± 15 jaar bestendig gebruik en noodzakelijk voor de aanwezige bedrijfsvoering.

Ons perceel is ingesloten door de omliggende projectpercelen en wordt erbij het ter visie liggende projectplan daarmede geen rekening gehouden. Al meer dan ± 15 jaar wordt er onafgebroken, zichtbaar, gebruik en gedoogd gebruik gemaakt van de overgang over het aangrenzende terrein om onze percelen, welke kadastraal bekend staan als Gemeente Deurne, sectie L, nummers 1652,1653 en 4823, samen groot 728 m², te kunnen bereiken. Dit gebruik is noodzakelijk en niet te ontberen.

Tegen dit gebruik is nooit, op geen enkele wijze bezwaar gemaakt door eerdere gebruikers/huurder of door de huidige en voormalige [project]eigenaren. Dit langdurig en bestendig gebruik is daardoor juridisch als vaststaand aan te merken op basis van verkrijgende verjaring ter goeder trouw en heeft de vorm van een stilzwijgende erfdiensbaarheid verkregen of is daardoor een recht verkregen op basis van een gedoogd langdurig gebruik.

Deze toegang is meer dan noodzakelijk voor:

- bevoorrading van onze cafetaria;
- afvoer en aanvoer van de containers t.b.v. de afvalstromen;
- toegang voor het personeel van de gebezigde exploitaties;
- toegang voor de aan- en afvoer van de bevoorradinglijnen en de leveranciers;

Het projectplan houdt op een onvoldoende wijze rekening met de aanwezige belangen en blokkeert de toegangsmogelijkheden of stelt op een sterk bezwarende wijze beperkingen aan de gebezigde bedrijfsvoering en maakt deze haast onmogelijk en is daarnaast in strijd met:

- **Awb art. 3:2 (zorgvuldigheid).**
- **Awb art. 3:4 lid 2 (evenredigheid).**
- **Artikel 1 EP EVRM (eigendomsbescherming).**

Ons verzoek: Wij verzoeken aan uw Gemeente om de bestaande toegang tot onze percelen te respecteren en als vaststaand aan te merken en derhalve de ontsluiting van onze percelen en de toegang van het aanwezige achterterrein volledig te erkennen en juridisch af te borgen in het ter visie liggende bestemmingsplan/projectplan, zodanig dat onze percelen niet wordt ingesloten en daardoor onze bedrijfsvoeringen niet worden belemmerd, danwel onmogelijk worden gemaakt.

3. Parkeergelegenheid en bereikbaarheid voor klanten.

Onze cafetaria en het café zijn meer dan sterk afhankelijk van een goede bereikbaarheid en een ruimhartige parkeergelegenheid. Onze zorg is dat bewoners van de nieuw te bouwen appartementen de aanwezige openbare parkeerplaatsen langdurig bezet gaan houden, waardoor onze klanten geen of te weinig plaatsen hebben om te kunnen parkeren. Wij zien in de ter visie gelegde projectplannen dat er niet voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn om deze gevoelens weg te kunnen nemen en te zorgen dat er geen frictie ontstaat in de bediening van de markt.

Hoewel bewoners op eigen terrein kunnen parkeren, weliswaar in niet voldoende mate, blijft het risico bestaan of wordt het zelfs vergroot dat:

- De toekomstige bewoners de openbare plekken ruimhartige gaan bezetten;
- De huidige en toekomstige klanten geen short-stay parkeerplekken meer kunnen vinden;
- De directe bereikbaarheid van aanliggende bedrijven verslechtert.

Verzoek: Afborgen, binnen het ter visie liggende plan van de noodzakelijke parkeersituatie op een wijze dat onze klanten daarin gestoord worden en deze dus niet verslechtert en dat er voldoende short-stay parkeerplekken beschikbaar blijven.

4. Geluid, geur en toekomstige klachten.

Onze cafetaria en het aanpalende café, als ook het evenemententerrein (kermis, carnaval, beachfestijn) bestaan al vele jaren als nadrukkelijk aanwezige exploitatiegelegenheden in de wijk Zeilberg. Wij zijn er niet gelukkig mee en willen nadrukkelijk zien te voorkomen dat de nieuw te verwachte appartementsbewoners achteraf klachten gaan indienen tegen het door de bewoners ervaren geluid en geur, waardoor onze activiteiten onmogelijk worden gemaakt, dit ondanks het feit dat deze activiteiten er al jaar en dag op die plaats worden ingevuld.

Hoewel de ontwikkelaar stelt dat moderne bouwkwaliteit overlast voorkomt en zich zal kunnen gaan manifesteren, blijft er een nadrukkelijk risico bestaan dat toekomstige bewoners toch klachten gaan indienen omdat zij dit anders ervaren, met als gevolg voor onze huurders en onze eigen bedrijfsvoering dat deze uit evenwicht wordt gebracht en niet meer te exploiteren valt.

Verzoek:

- Laat verplichtstellen dat de huidige situatie, zijnde de **0-situatie** wordt vastgelegd aan richtinggevend voor de uitvoering van de plannen;
- Leg op dat bestaande activiteiten **niet beperkt** mogen worden en indruisen tegen een evenwichtige bedrijfsvoering om zo toekomstige klachten te voorkomen;
- Afborgen dat eventuele toekomstige klachten niet op ons of onze huurders worden afgewenteld

5. Duur van het bouwproject en impact op mijn onderneming

De toekomstige bouwperiode kan/heeft grote gevolgen voor onze bezoekersaantallen en een evenwichtige bedrijfsvoering. Wij hebben behoefte aan een dwingend opgelegde bouwplanning om deze gevolgen tot een minimum te beperken, door:

- Een duidelijke en realistische planning;
- Inzicht in fasering en duur van de planning;
- Maatregelen om toekomstige overlast te beperken;
- Vooraf afspraken over hoe de gevolgen worden gekanaliseerd bij een extreme overschrijding daarvan.

Verzoek: Verstrek of leg op te komen tot een definitieve overallplanning en maak deze afspraken afdwingbaar om de impact op onze bedrijfsvoering tot een minimum te beperken, begeleid met consequenties/sancties bij overschrijding.

6. Toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van mijn pand.

De ter visie liggen bouwtekeningen laten zien dat de nieuw te realiseren gebouwen direct aansluiten aan onze perceelgrenzen en dat er tegen de scheidslijnen gebouwd wordt. Hierdoor worden toekomstige uitbreidingen op onze percelen geheel onmogelijk gemaakt en is er geen sprake meer van een evenwichtige benadering en verdeling van het bouwvolume.

Verzoek: Wij zouden graag vastgelegd zien dat bij toekomstige wijzigingen aan onze panden de **huidige situatie** daarin bepalend is en blijft, zodat onze uitbreidingsmogelijkheden niet of onnodig worden geblokkeerd.

7. Risico op schade aan mijn pand (constructie, trillingen, fundering)

Onze panden zijn aan elkaar verbonden en slechts gescheiden door een enkel-steense muren bakstenen muur. De bouw kan gaan leiden tot:

- Scheurvorming;
- Verzakkingen;
- Waterinfiltratie;
- Trilling-schade
- Funderingsproblemen
- Toekomstige schade die uitgesteld zichtbaar zal worden.

Een standaard vooropname is onvoldoende.

Verzoek:

- Een onafhankelijk bouwfysisch rapport;
- Sonderingsrapporten;
- Directe herstelplicht bij schade, welke onze bedrijfsvoeringen belemmeren of gaan belemmeren;
- Duidelijke en nadrukkelijke afspraken over de aansprakelijkheid en de afhandeling daarvan;
- Hoe om te gaan met de eventueel vrijkomende asbest?

8. Slot.

Wij willen benadrukken dat wij zoeken naar een gezonde samenwerking met de eigenaren/projecteigenaren en hen ook waarderen en wij zijn nadrukkelijk niet uit op het gaan blokkeren van de projectinvulling. Ons doel is uitsluitend om te komen tot behoud van onze bestaande rechten, bedrijfsvoering en onze toekomstmogelijkheden te beschermen in gebruik en uitvoering.

Wij verzoeken dan ook de Gemeente om onze belangen zorgvuldig en evenwichtig worden meegewogen en het ter visie liggende plan zodanig aan te passen of te wijzigen dat:

- Onze huidige toegang behouden blijft;
- Wij niet worden beperkt in de te voeren en gevoerde bedrijfsvoering of daarin sterk worden beperkt;
- Onze eigendomsrechten worden gerespecteerd;
- Toekomstig te ontstane conflicten worden vermeden of voorkomen.

Met vriendelijke groet,

██████████