

16 JAN. 2026

Zaak nr:

Aan het College van Burgemeester en  
Wethouders van de gemeente Deurne  
Markt 1  
5751 BE Deurne

Deurne, 15 januari 2026.

Betreft: Zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan – wijziging bestemming Blasiusstraat 7–9 van discotheek naar woonbestemming  
Uw ref.: NL.IMRO.0762.TAMOP202404-B001.

Geacht College,

Ondergetekende, [REDACTED] Café Bright Side, gevestigd aan de Blasiusstraat 11 te [REDACTED] Deurne, dient hierbij een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan waarin wordt voorzien in de wijziging van de bestemming van het perceel Blasiusstraat 7–9 van discotheek naar woonbestemming.

Hoewel in het voortraject sprake is geweest van een constructief en prettig overleg met de familie [REDACTED] en de projectontwikkelaar blijven er bij ondergetekende wezenlijke zorgen bestaan over de gevolgen van het plan voor de bestaande, legale horeca-activiteiten. In dat overleg is al aangegeven dat we zeker niet tegen nieuwbouw zijn maar vraagt tekenen plaatsen bij het plan dat ter inzage ligt, reden waarom wij deze zienswijze indienen.

#### 1. Strijd met een goede ruimtelijke ordening

Een bestemmingsplan dient te voorzien in een goede ruimtelijke ordening, waarbij alle betrokken belangen zorgvuldig en evenwichtig moeten worden afgewogen.

De realisatie van een woonbestemming direct naast een reeds lang bestaande horeca-inrichting leidt tot een inherente functiemenging, waarbij het risico op conflicten tussen wonen en horeca voorspelbaar is. Het plan borgt onvoldoende dat deze functiemenging niet zal leiden tot beperkingen van bestaande rechten van de horecaonderneming.

#### 2. Onvoldoende bescherming van bestaande, legale horeca-activiteiten

Café Bright Side is een bestaande en vergunde horeca-inrichting, die haar bedrijfsvoering heeft afgestemd op de geldende planologische en milieurechtelijke kaders.

Door de introductie van een nieuwe woonfunctie zullen strengere geluidsnormen van toepassing worden, hetgeen ertoe kan leiden dat:

- muziekgebruik;
- terrasexploitatie;
- reguliere openingstijden

feitelijk worden beperkt, ondanks het bestaande en legale karakter van de onderneming. Volgens onze geluidsdeskundige is het bijna onmogelijk om alle trillingen die ontstaan van lage tonen (bas) tegen te gaan op zo'n korte afstand van de bestaande horecagelegenheid.

Het plan voorziet niet in een planologische of juridische waarborg dat bestaande horeca-activiteiten worden gerespecteerd. Daarmee is sprake van een onevenredige aantasting van het bedrijfsbelang, hetgeen in strijd is met het evenredigheidsbeginsel en vaste jurisprudentie over het beschermen van bestaand gebruik.

### 3. Onzorgvuldige belangenafweging

Bij de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan is naar mijn mening geen sprake van een volwaardige en evenwichtige belangenafweging.

Het belang van nieuwe bewoners wordt zwaarder gewogen dan het belang van een reeds gevestigde ondernemer, terwijl deze bewoners er bewust voor kiezen zich te vestigen in een gebied met bestaande horeca-activiteiten. De mogelijke gevolgen voor het ondernemers- en vestigingsklimaat zijn onvoldoende in kaart gebracht.

### 4. Parkeerdruk en verkeersveiligheid

De toevoeging van woningen aan de Blasiusstraat 7–9 zal naar verwachting leiden tot een toename van parkeerdruk in de directe omgeving. Dit heeft directe gevolgen voor:

- de bereikbaarheid van mijn onderneming;
- het veilig en ongehinderd gebruik van mijn terras;
- de bevoorrading van mijn zaak.
- Bereikbaarheid van touringcarbedrijven die onze horecagelegenheid bezoeken

In het ontwerp ontbreekt een afdoende onderbouwing waaruit blijkt dat deze parkeerdruk geen nadelige gevolgen zal hebben voor bestaande functies. Daarmee is het plan in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

Verder ontbreekt een fatsoenlijke fietsenstalling in het plan.

### 5. Noodzaak tot mitigerende en borgende maatregelen

Indien uw college voornemens is het bestemmingsplan vast te stellen, verzoek ik nadrukkelijk om het treffen en juridisch borgen van mitigerende maatregelen, waaronder:

- het instellen van een parkeerverbod ter hoogte van het terras van Café Bright Side (Blasiusstraat 11); liefst een ruimtelijke vergroting dat parkeren voor het terras niet mogelijk is.

- het expliciet vastleggen dat bestaande horeca-activiteiten niet verder mogen worden beperkt als gevolg van de nieuwe woonbestemming;
  - het opnemen van duidelijke randvoorwaarden ter voorkoming van toekomstige handavingsconflicten.
  - Het toekennen van een compensatie tijdens de bouwperiode
  - Een boeteclausule op te nemen indien de bouw langer duurt dan 1 jaar (nadat de bouwactiviteiten zijn gestart)
  - Verplichting tot het plaatsen van een schutting van 2,20 meter hoog tussen onze horecagelegenheid en de nieuwbouw

### Conclusie

Ondanks het goede contact in het voortraject blijft ondergetekende van mening dat het ontwerpbestemmingsplan in de huidige vorm onvoldoende waarborgen biedt voor het behoud van een aanvaardbaar ondernemersklimaat en een goede ruimtelijke ordening.

Ik verzoek u het ontwerpbestemmingsplan niet ongewijzigd vast te stellen, dan wel aanvullende beschermende en compenserende maatregelen te treffen.

Café Bright Side Zaal de Zwaan  
Blasiusstraat 11  
DEURNE  
0102 317 150 / 010251

College van B en W  
van de gemeente Deurne  
Markt 1  
5751 BE Deurne