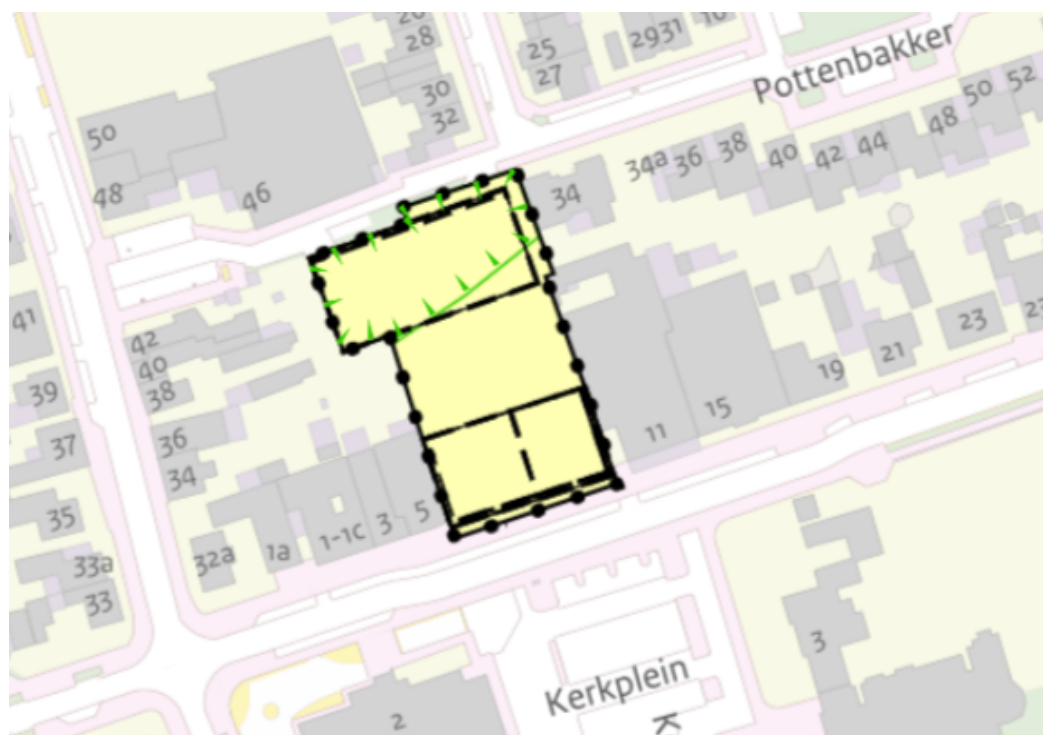


Nota van zienswijzen en
wijzigingen
TAM-Omgevingsplan
'Hoofdstuk 22d, Blasiusstraat 7-9, Deurne'

status: concept
datum: maart 2026

Gemeente Deurne



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 - Inleiding		1
1.1	Procedure	1
1.2	Zienswijzen	1
1.3	Leeswijzer	1
Hoofdstuk 2 - Ingediende zienswijzen		2
2.1	Zienswijze 1, Blasiusstraat 11 te Deurne	2
2.2	Zienswijze 2, Blasiusstraat 3-5 te Deurne	5
Hoofdstuk 3 - Wijzigingen		9
3.1	Inleiding	9
3.2	Ambtshalve wijzigingen	9
Bijlagen		
1	Ingediende zienswijzen geanonimiseerd.	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Procedure

Vanaf 29 december 2025 t/m 9 februari 2026 heeft het ontwerp TAM-Omgevingsplan ‘Hoofdstuk 22d, Blasiusstraat 7-9 te Deurne’, met de bijbehorende stukken, ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging kon iedereen een zienswijze indienen op het ontwerp TAM-Omgevingsplan.

1.2 Zienswijzen

Er zijn 2 zienswijzen ontvangen:

	Adres:	Datum van binnenkomst:
1	Blasiusstraat 11 te Deurne	16 januari 2026
2	Blasiusstraat 3 - 5 te Deurne	25 januari 2026

Ontvankelijkheid

Beide zienswijzen zijn ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn en daarom ontvankelijk.

1.3 Leeswijzer

In deze ‘Nota van zienswijzen’ (verder: nota) zijn de zienswijzen samengevat weergegeven. Verder wordt in deze nota een reactie gegeven op de ingebrachte zienswijzen. De samenvattingen van de zienswijzen hebben 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 wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de voorgestelde wijzigingen van het ontwerp TAM-Omgevingsplan. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen wijzigingen als gevolg van de ingebrachte zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Hoofdstuk 2 Ingediende zienswijzen

2.1 Zienswijze 1, Blasiusstraat 11 te Deurne

Samenvatting

1. Reclamant geeft aan niet tegen nieuwbouw te zijn op de locatie Blasiusstraat 7 en 9 te Deurne, maar hij maakt zich zorgen over de gevolgen van voorliggende ruimtelijke ontwikkeling voor zijn bestaande horeca-activiteiten ter plekke van Café Bright Side aan de Blasiusstraat 11 te Deurne.
2. Volgens reclamant leidt de realisatie van een woonbestemming direct naast een horecavoorziening tot een functiemenging waarbij het risico op conflicten tussen horeca en wonen voorstelbaar is.
3. Volgens reclamant zullen door de realisatie van een nieuwe woonfunctie strengere geluidsnormen van toepassing worden op zijn horecaonderneming. Dit kan er volgens reclamant toe leiden dat muziekgebruik, terrasexploitatie en reguliere openingstijden worden beperkt.
4. Volgens reclamant is het bijna onmogelijk om alle trillingen die ontstaan door lage tonen (basgeluid) tegen te gaan op zo'n korte afstand van de bestaande horecagelegenheid.
5. Het plan biedt volgens reclamant onvoldoende borging (juridisch – planologisch) van de bestaande rechten van zijn horecaonderneming. Hierdoor is er een onevenredige aantasting van zijn bedrijfsbelang. Dit is in strijd met het evenredigheidsbeginsel en vaste jurisprudentie.
6. Het belang van de nieuwe woonfunctie wordt volgens reclamant zwaarder gewogen dan het belang van zijn horecaonderneming. De gevolgen voor het ondernemers- en vestigingsklimaat zijn onvoldoende in kaart gebracht.
7. De toevoeging van woningen zal volgens reclamant leiden tot een toename van parkeerdruk. Dit heeft gevolgen voor de bereikbaarheid van zijn onderneming, veilig gebruik van het terras, bevoorrading van zijn onderneming en bereikbaarheid van touringcarbedrijven met bezoekers voor zijn onderneming.
8. Er ontbreekt een fatsoenlijke fietsenstalling in het plan.
9. Reclamant verzoekt om bij vaststelling van het plan een aantal mitigerende maatregelen te nemen:
 - Het instellen van een parkeerverbod voor het terras van zijn onderneming;
 - Expliciet vastleggen dat bestaande horeca-activiteiten niet verder worden beperkt door het planvoornemen;
 - Het toekennen van een compensatie tijdens de bouwperiode;
 - Een boeteclausule opnemen indien de bouwactiviteiten langer duren dan 1 jaar;
 - Verplichting tot het plaatsen van een schutting van 2,2 meter hoog tussen de nieuwbouw en horecavoorziening van reclamant.

Reactie gemeente

1. We begrijpen de zorgen van reclamant. In deze beantwoording willen we deze zorgen wegnemen. De projectlocatie aan de Blasiusstraat is een "centrum-stedelijke omgeving". Een dergelijke omgeving is niet stil en kent op deze plek in de Zeilberg een menging van functies, zoals wonen, horeca, dienstverlening etc. Door het treffen van de juiste maatregelen kunnen de te realiseren nieuwe woningen voor het onderdeel geluid voldoen aan "een evenwichtige toedeling

van functies aan locaties" (ETFAL), voorheen "een goede ruimtelijke ordening". Het opgestelde omgevingsplan biedt daarvoor een zeer uitgebreide motivering. De toegelaten bedrijfsactiviteiten binnen de horeca-onderneming van reclamant en festiviteiten zoals kermis, carnaval etc. vormen daarbij een belangrijk uitgangspunt. Deze activiteiten mogen door de nieuwbouw niet worden beperkt. Uit de opgestelde motivering in het ontwerp-omgevingsplan, inclusief een aantal in deze nota voorgestelde aanvullende ambtshalve wijzigingen, blijkt dat dit ook niet het geval is. In het ontwerp-omgevingsplan zijn hiervoor een aantal voorzieningen opgenomen:

- De oostelijke en westelijke zijgevel van het appartementengebouw aan de Blasiusstraat zijn als niet-geluidgevoelig gevel in de regels en verbeelding van het omgevingsplan aangeduid. Dit betekent dat deze gevels niet hoeven te voldoen aan de normale geluidbeschermingsregels;
- Ten gevolge van industriewaaier (met name geluid Brightside / De Zwaan) is er op verschillende plaatsen een overschrijding van de standaardwaarde van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau op de buitengevel van de nieuwe woningen. In de regels van het omgevingsplan zijn hiervoor hogere waarden vastgelegd. De binnenwaarden in de nieuwe appartementen en duplexwoningen dienen uiteraard ten alle tijden te voldoen aan de wettelijke grenswaarde van 33 dB. Door toepassing van gevelisolatie wordt dit bereikt;
- Alle woningen dienen in de basis te beschikken over een geluidluwe zijde wanneer de standaardwaarde wordt overschreden. Om dit ter plaatse van alle woningen te bereiken dient de achtergevel van het appartementengebouw gedeeltelijk als geluidluwe gevel te worden uitgevoerd door middel van bouwkundige maatregelen. Dit wordt bereikt door met name de toepassing gevelschermen bij enkele woningen. In bijlage 9 bij het raadsvoorstel is beeldmateriaal hiervan opgenomen (als voorbeeld);
- De buitenruimten van de nieuw te realiseren woningen dienen bij voorkeur aan de geluidluwe zijde gesitueerd te worden en mogen in beginsel niet zijn gelegen aan de gevel met de hoogste geluidbelasting. Deze eis geldt voor maximaal één buitenruimte per woning. Voor een aantal woningen in het plan wordt van deze eis afgeweken en mag de buitenruimte aan de geluidbelaste zijde worden gerealiseerd, mits daarvoor speciale voorzieningen worden getroffen (zoals opgenomen in de regels van het omgevingsplan). Denk hierbij aan afgeschermd loggia's, dichte balkons en dichte borstweringen (zie bijlage 9 bij het raadsvoorstel voor impressies hiervan). Ten slotte zijn er enkele woningen waar de buitenruimten zonder aanvullende voorzieningen aan de hoogst geluidbelaste gevel mogen worden gerealiseerd. Bij deze woningen is enkel in de nachtperiode een overschrijding van de standaardwaarde aanwezig. Hierdoor is afwijking van de standaardregel te rechtvaardigen.

Op een aantal onderdelen wordt de ETFAL-motivering ten aanzien van het onderdeel geluid verder aangevuld. Deze aanvullingen worden in de vorm van ambtshalve wijzigingen van het ontwerp-omgevingsplan aan de raad voorgesteld. Deze wijzigingen worden na vaststelling in het plan verwerkt. In paragraaf 3 van deze nota worden alle wijzigingen in tabelvorm genoemd. Enkele voor reclamant relevante wijzigingen zijn:

- Festiviteiten: er wordt een aanvullende beschouwing van de gevelwering van de nieuwe woningen aan het omgevingsplan toegevoegd. Hieruit blijkt dat binnen de verblijfsruimten kan worden voldaan aan de norm t.a.v. het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau.
- Bij de buitenruimtes van enkele nieuwe woningen wordt uitgegaan van een constructie die voldoet aan de standaardwaarde voor het onderdeel geluid op de thermische schil. Aanvullend wordt gekeken naar het geluidniveau van de buitenruimte zelf. Er wordt beschouwd welke maatregelen mogelijk zijn om een aanvaardbaar geluidniveau te hebben bij/in de buitenruimte. Hiermee wordt voldaan aan ETFAL.
- Aanvullend worden er nog maatwerkvoorschriften opgesteld door de gemeente voor de horeca-onderneming van reclamant. Dit betekent dat er hogere geluidniveau's op de buitengevels van de nieuwe woningen worden toegelaten dan de standaardwaarde. Dit wordt gedaan om verdere belemmering van de activiteiten van de horeca-onderneming te voorkomen. Er wordt hierbij geborgd dat de gevelgeluidisolatie voldoende is, zodat binnen de woonruimten voldaan zal worden aan de geluidsnormen in de verblijfsruimten. De maatwerkvoorschriften maken geen onderdeel uit van voorliggend omgevingsplan;

- Ten slotte probeert initiatiefnemer met reclamant aanvullend nog is er een privaatrechtelijke intentie-overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en reclamant te sluiten. Hierin probeert initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt nadere afspraken met reclamant te maken over:

* Initiatiefnemer zal potentiële kopers en huurders vooraf duidelijk in kennis stellen van het feit dat er hogere geluidniveau's op de gevels van de nieuwe woningen worden toegelaten dan de standaardwaarde als gevolg van de reguliere toegelaten horeca-activiteiten en festiviteiten. Dit wordt opgenomen in verkoopbrochures en ook vastgelegd in de huurcontracten;

* Het gedogen van een hogere geluidproductie tijdens bepaalde festiviteiten door initiatiefnemer;

* Communicatie over de planning van sloop en bouw zal door initiatiefnemer vooraf duidelijk plaatsvinden richting horeca-ondernemers en omwonenden om daarmee overlast zoveel als mogelijk te voorkomen. In de tussen gemeente en initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst zijn hierover ook bindende afspraken gemaakt. Zo dient initiatiefnemer ook een vast meldpunt voor vragen en klachten in te richten en dient hij de gemeente maandelijks een afschrift van eventuele vragen / klachten toe te sturen inclusief de manier waarop deze zijn afgewikkeld / beantwoord.

Bij het opstellen van deze nota is er nog geen intentie-overeenkomst tussen partijen gesloten.

De zienswijze op dit onderdeel wordt gelet op bovenstaande uitleg en de nader te treffen maatregelen als ongegrond beoordeeld.

2. Verwezen wordt naar het antwoord onder bovenstaand punt 1. Door het treffen van de juiste maatregelen kunnen de te realiseren nieuwe woningen zoals omschreven voor het onderdeel geluid voldoen aan "een evenwichtige toedeling van functies aan locaties" (ETFAL). Daarnaast kunnen de potentiële kopers van deze woningen uit het omgevingsplan afleiden dat voor de woningen bepaalde maatwerkregels t.a.v. geluid zijn getroffen. Bij de verkoop van de woningen door initiatiefnemer zal hier in de verkoopbrochure ook nadrukkelijk aandacht aan worden geschonken. Potentiële kopers zullen naar verwachting grotendeels uit Zeilberg zelf komen en weten dus ook dat zij een woning kopen in een centrumgebied dat een bepaalde "reuring" kent en er rondom de nieuwe woningen horecavoorzieningen zijn gelegen die op bepaalde momenten een bepaalde geluiduitstraling (en geur) met zich mee brengen. De zienswijze op dit onderdeel wordt gelet op deze uitleg als ongegrond beoordeeld.

3. Verwezen wordt naar het antwoord onder punt 1. Er worden juist maatwerkvoorschriften getroffen zodat de bestaande toegestane horeca-activiteiten niet nader worden belemmerd door de komst van de nieuwe woningen. De zienswijze op dit onderdeel wordt gelet op deze uitleg als ongegrond beoordeeld.

4. Voor basgeluiden zijn geen aparte normen bekend. De van toepassing zijnde normen zijn in de toelichting van het omgevingsplan en bijbehorend akoestisch onderzoek onderzocht en na toepassing van diverse maatregelen (zoals in de toelichting en hierboven beschreven) akkoord bevonden. Trillingen als gevolg van basgeluiden worden vooral via de constructie doorgegeven. De twee gebouwen hebben geen verbinding met elkaar. Trillingen zullen dan via de grond moeten gaan in de richting van de nieuwbouw. Boven en rechts naast de horecavoorziening van reclamant zijn reeds bestaande woningen aanwezig. Deze zijn maatgevend voor trillingen als gevolg van basgeluiden. De zienswijze op dit onderdeel wordt gelet op deze uitleg als ongegrond beoordeeld.

5. Verwezen wordt naar de beantwoording onder punten 1 en 3. De zienswijze op dit onderdeel wordt gelet op deze uitleg als ongegrond beoordeeld.

6. We hebben als gemeente een grote opgave om voldoende geschikte woningen te realiseren. Voorliggend plan in de kern Zeilberg levert hier een bijdrage aan. Dit betekent echter niet dat we hierbij de bestaande rechten van reclamant aantasten. Uit de uitgevoerde onderzoeken, opgestelde maatwerkregels in het ontwerp-omgevingsplan, de in deze nota voorgestelde ambtshalve wijzigingen van het omgevingsplan en specifieke maatwerkvoorschriften blijkt dat reclamant niet in zijn bestaande rechten wordt beperkt. De zienswijze op dit onderdeel wordt gelet op deze uitleg als ongegrond beoordeeld.

7. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 2 onder punt 2. De zienswijze op dit onderdeel wordt hiermee als ongegrond beoordeeld.

8. Woningen beschikken over bergingen op het binnenterrein. Deze kunnen gebruikt worden voor het stallen van fietsen. Voor bezoekers worden op het binnenterrein rijwielrekken geplaatst. De zienswijze op dit onderdeel wordt gelet op deze uitleg als ongegrond beoordeeld.

9. Ieder onderdeel van dit deel van de zienswijze wordt aansluitend kort beantwoord:

- Het verzoek tot het instellen van een parkeerverbod voor het terras van reclamant staat los van voorliggend omgevingsplan. De betreffende parkeerplaatsen zijn al langere tijd openbaar toegankelijk. Hierin verandert door het planvoornemen niets. De horecavoorziening van reclamant heeft ook altijd gefunctioneerd op deze manier. De parkeerdruk in het openbaar gebied blijft als gevolg van de woningbouwontwikkeling onder de 85% norm en voldoet daarmee aan de gemeentelijke parkeernota. We zien daarom geen aanleiding om het gebruik van deze openbare parkeerplaatsen aan te passen. Mocht alsnog blijken dat er na realisatie van de woningbouwontwikkeling in de toekomst problemen ontstaan met bevoorrading o.i.d. van de horecavoorziening van reclamant, dan kunnen we op dat moment altijd bekijken of er aanvullende afspraken gemaakt dienen te worden. Op dit moment zien wij echter geen aanleiding om dit op voorhand al te doen.

- In voorliggende motivering is aangegeven welke maatregelen bij de nieuwe woningen getroffen worden om te kunnen voldoen aan de ETFAL motivering. Daarnaast worden er zoals gezegd aanvullende maatwerkvoorschriften opgenomen om de bestaande bedrijfsvoering van reclamant te borgen ~~en zijn er tussen partijen onderling nog afspraken gemaakt in een intentie-overeenkomst~~. Hiermee wordt in voldoende mate tegemoet gekomen aan de belangen van reclamant;

- Het toekennen van een compensatie tijdens de bouwperiode is een aspect waarover partijen samen afspraken dienen te maken. Dit staat los van voorliggend omgevingsplan. Als gemeente hebben wij in de met initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over nadeelcompensatie. Verzoeken daartoe (door bijvoorbeeld reclamant) zullen door de gemeente worden afgewenteld op initiatiefnemer;

- Tussen gemeente en initiatiefnemer zijn diverse afspraken vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Hierin is onder andere bepaald dat initiatiefnemer verplicht is om het project binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het TAM-Omgevingsplan geheel op te leveren. Daarnaast is initiatiefnemer verplicht om met de bouw van het project te starten uiterlijk binnen 12 maanden nadat de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen onherroepelijk is geworden. De initiatiefnemer is tevens verplicht het project in één bouwstroom te realiseren. Indien zich omstandigheden voordoen die vertraging van de start van de bouw rechtvaardigen, treden partijen met elkaar in overleg over een nieuwe uiterlijke startdatum. Als niet wordt voldaan aan genoemde eisen kan de gemeente het omgevingsplan aanpassen. Hiermee wordt in voldoende mate tegemoet gekomen aan de belangen van reclamant;

- Tussen de te realiseren nieuwbouw en horecavoorziening van reclamant zal door initiatiefnemer in afstemming met reclamant een erfafscheiding worden geplaatst. Ook dit is een aspect dat tussen partijen onderling dient te worden afgestemd en dat verder los staat van de ETFAL onderbouwing in voorliggend omgevingsplan.

De zienswijze op deze onderdelen wordt gelet op bovenstaande uitleg als ongegrond beoordeeld.

2.2 Zienswijze 2, Blasiusstraat 3 en 5 te Deurne

Samenvatting

1. Reclamant geeft aan dat zijn café en cafetaria door het planvoornemen niet meer via de achterzijde bereikbaar zijn. Al meer dan 15 jaar lang wordt er volgens reclamant onafgebroken, zichtbaar gebruik gemaakt van het perceel van initiatiefnemer van de projectlocatie om het café en cafetaria van reclamant te kunnen bereiken. Tegen dit gebruik is nooit bezwaar gemaakt. Om

deze reden is er volgens reclamant sprake van verkrijgende verjaring en heeft dit gebruik de vorm van een stilzwijgende erfdiensbaarheid gekregen. Deze toegang is volgens reclamant noodzakelijk t.b.v. bevoorrading, afvoer van afvalcontainers, toegang personeel. Reclamant verzoekt de gemeente om de toegang tot zijn percelen via de projectlocatie in het omgevingsplan te borgen.

2. Reclamant vreest dat bewoners van de nieuw te bouwen appartementen gebruik zullen gaan maken van de bestaande openbare parkeerplaatsen, waardoor onvoldoende parkeerruimte voor klanten van zijn horecabedrijven beschikbaar blijven. Daarnaast wordt gesteld dat het projectplan onvoldoende parkeercapaciteit biedt en dat hierdoor de bereikbaarheid en bedrijfsvoering van de horeca kunnen verslechteren.

3. Reclamant vreest dat toekomstige bewoners van de nieuwe appartementen klachten gaan indienen over geluid- en geurervaringen die samenhangen met de bestaande horeca, cafetaria en evenementen (kermis, carnaval en beachfestijn). Reclamant verzoekt om borging van de bestaande situatie en bescherming tegen toekomstige klachten.

4. Indiener vreest dat de toekomstige bouwperiode aanzienlijke negatieve gevolgen zal hebben voor de bezoekersaantallen en de continuïteit van de bedrijfsvoering. Reclamant vraagt om een dwingende en afdwingbare bouwplanning om deze impact te beperken. Concreet wordt verzocht om: een duidelijke en realistische overallplanning, inzicht in fasering en duur, maatregelen ter beperking van overlast en vooraf vastgelegde afspraken over hoe extreme overschrijdingen worden opgevangen en gecompenseerd. Indiener verzoekt de gemeente om deze planning en afspraken verplicht op te leggen en juridisch afdwingbaar te maken, inclusief consequenties of sancties bij overschrijding.

5. Reclamant stelt dat de nieuwbouw direct tegen de perceelsgrenzen aan wordt gerealiseerd, waardoor toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van hun eigen pand wordt geblokkeerd. Verzocht wordt om vast te leggen dat de huidige situatie bepalend blijft bij toekomstige wijzigingen, zodat uitbreidingsruimte behouden blijft.

6. De indiener vreest dat de bouwwerkzaamheden schade kunnen veroorzaken aan zijn bestaande, direct naastgelegen panden (scheurvorming, verzakking, waterinfiltratie, trillingsschade, funderingsproblemen en asbestvrijgave) en verzoekt om aanvullende onderzoeken, aansprakelijkheidsafspraken en herstelverplichtingen.

Reactie gemeente

1. Voorliggend omgevingsplan heeft als doel om de door initiatiefnemer gewenste woningbouwontwikkeling planologisch te regelen en daarvoor te voorzien in een ETFAL-onderbouwning. Deze planologische afweging staat los van het civielrechtelijke eigendom en gebruik. Een omgevingsplan regelt ook geen civielrechtelijke (privaat) rechten, zoals erfdiensbaarheden en borgt geen toegangsrechten tussen particuliere percelen. Eventuele geschillen hierover behoren tot de burgerlijke rechter en vallen buiten de reikwijdte van voorliggend omgevingsplan. Het omgevingsplan is zorgvuldig voorbereid (art. 3:2 Awb) en de belangen van reclamant zijn hierin meegewogen. Er is geen sprake van een bestaand recht dat door het plan wordt beperkt. Initiatiefnemer heeft reclamant in het verleden nooit toestemming gegeven om gebruik te maken van zijn gronden. Daarmee is er ook geen sprake van strijd met het evenredigheidsbeginsel (art. 3:4 lid 2 Awb) of met artikel 1 EP EVRM (internationaal verdrag voor de bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden in Europa). De door reclamant gestelde bedrijfsbelangen verplichten de gemeente daarnaast ook niet om een privaatrechtelijke toegang via gronden van initiatiefnemer planologisch te borgen. Zowel het café als cafetaria zijn via de straatzijde toegankelijk voor personeel, afvoer afval en bevoorrading. Er is ook geen sprake van strijdigheid met het zorgvuldigheidsbeginsel: Er is immers geen rechtsgrond voor het opnemen van een toegang die privaatrechtelijk nooit heeft bestaan. Het plan is daarom zorgvuldig voorbereid. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van

het omgevingsplan en wordt ongegrond verklaard. Ter overweging zou reclamant met initiatiefnemer opnieuw een gesprek kunnen aangaan om te bekijken of er een toegangspoort tot zijn achterterrein gerealiseerd kan worden die aansluit op de nieuw aan te leggen parkeervoorziening binnen de nieuwbouwwontwikkeling.

2. Het planvoornemen is getoetst aan de geldende gemeentelijke parkeernormen. Deze zijn vastgelegd in de 'Regeling parkeernormen Deurne 2019', vastgesteld op 21 oktober 2019. Het plangebied valt binnen de categorie 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom Deurne'. De bestaande horeca gelegen aan de Blasiusstraat 7-9 kent op basis van de parkeerregeling een parkeerbehoefte van 180 parkeerplaatsen. De nieuwe appartementen kennen een theoretische parkeerbehoefte van 44 parkeerplaatsen. Op eigen terrein worden straks 31 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit betekent dat er 13 parkeerplaatsen in openbare ruimte nodig zijn. Daarnaast vervallen door het planvoornemen de huidige parkeerplaatsen binnen het plangebied. De auto's die hier nu geparkeerd kunnen worden, dienen straks ook op openbare parkeervoorzieningen plek te vinden. Om aan te tonen of dit haalbaar is, is een parkeeronderzoek uitgevoerd door bureau Buiten-Ruimte. Hieruit blijkt dat de theoretische bezettingsgraad op een vrijdag om 19:30 uur het hoogst is met 75%. Dit is onder de 85% die de gemeente Deurne als maximale bezettingsgraad hanteert. Hierdoor is er binnen een loopafstand van 100 meter ruim voldoende restparkeercapaciteit in de openbare ruimte om de noodzakelijke parkeerplaatsen te compenseren.

Aansluitend kan worden gesteld dat de openbare parkeerplaatsen in het gebied vrij toegankelijk zijn voor alle weggebruikers. Dit is in de afgelopen jaren ook altijd zo geweest. Hierin verandert door het planvoornemen niets. Het omgevingsplan kan en mag geen onderscheid maken naar doelgroepen (bijv. bewoners versus klanten). Het langdurig bezet houden van openbare parkeerplaatsen door bewoners valt onder verkeersgedrag. Dit is geen ruimtelijk ordeningsvraagstuk. Het aanwijzen van eventuele short-stay parkeerplaatsen of het treffen van regulering gebeurt via verkeersmaatregelen. Ook dit valt niet binnen de werking van het omgevingsplan. Mocht alsnog blijken dat er na realisatie van de woningbouwontwikkeling in de toekomst problemen ontstaan met bevoorrading o.i.d. van de horecavoorziening van reclamant, dan kunnen we op dat moment altijd bekijken of er aanvullende afspraken gemaakt dienen te worden. Op dit moment zien wij echter geen aanleiding om dit op voorhand al te doen. Dit onderdeel van de zienswijze geeft, gelet op deze uitleg, geen aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan. De zienswijze wordt als ongegrond beoordeeld.

3. Verwezen wordt naar het antwoord van zienswijze 1 onder punt 2 voor het gedeelte van de zienswijze dat gaat over geluidsklachten. Daarnaast zijn de bestaande horeca- en evenementactiviteiten zoals gezegd uitgangspunt geweest in de ruimtelijke afweging ten aanzien van de woningbouwontwikkeling. Daarbij is getoetst of een goed woon- en leefklimaat voor toekomstige bewoners in de appartementen en duplexwoningen kan worden gegarandeerd, zonder dat de bestaande activiteiten onevenredig worden beperkt.

Voor het deel van de zienswijze dat is gericht op mogelijke geuroverlast voor de nieuwe bewoners als gevolg van het bestaande cafetaria aan de Blasiusstraat 5 wordt verwezen naar paragraaf 4.6.1. van de toelichting van het ontwerp-omgevingsplan. Door voldoende afstand aan te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals in dit geval het cafetaria van reclamant) en gevoelige functies (de nieuw te realiseren woningen) wordt hinder en gevaar voorkomen. Om de afstand tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies te beoordelen wordt gebruik gemaakt van de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering". De afstanden die daarin worden genoemd zijn richtafstanden. Als aan die afstanden wordt voldaan, mag gesteld worden dat er sprake is van ETFAL. Het plangebied is op grond van deze brochure gelegen in een zogenaamd "gemengd gebied". Dit is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen kunnen in zo'n gebied functies voorkomen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Rondom de projectlocatie liggen winkels, horecavoorzieningen (waaronder het cafetaria van reclamant) een supermarkt en een sportschool (in de kerk). Voor horecabedrijven geldt een standaard

richtafstand van 10 meter voor het aspect geur. Doordat het plangebied is gelegen in “gemengd gebied” mag deze afstandstep met een stap worden teruggebracht, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Hierdoor wordt de geldende richtafstand voor het aspect geluid 0 m. Er kan ter plaatse van het plangebied dus worden voldaan aan de richtafstand.

Het omgevingsplan kan daarnaast geen klachtvrije situatie garanderen. Dit plan regelt uitsluitend de ruimtelijke aanvaardbaarheid. Eventuele toekomstige klachtenafhandeling gebeurt op basis van milieuregelgeving en niet via voorliggend TAM-omgevingsplan. De zienswijze wordt hiermee als ongegrond beoordeeld.

4. Het omgevingsplan kan geen bouwplanning, fasering, compensatieregelingen of sancties vastleggen. In de tussen gemeente en initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst zijn zoals omschreven wel afspraken gemaakt over een realisatietermijn (5 jaar na onherroepelijk TAM-Omgevingsplan), verplichte start van de bouwactiviteiten (binnen 12 maanden na onherroepelijke omgevingsvergunning) en de verplichting om het project in één bouwstroom te realiseren. Als niet wordt voldaan aan deze eisen kan de gemeente het omgevingsplan aanpassen. Daarnaast zal communicatie over de planning van sloop en bouw door initiatiefnemer vooraf duidelijk plaatsvinden richting horeca-ondernemers en omwonenden om daarmee overlast zoveel als mogelijk te voorkomen. In de tussen gemeente en initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst zijn hierover ook bindende afspraken gemaakt. Afspraken over eventuele compensatieregelingen, schade aan zijn opstallen als gevolg van de bouw dienen door reclamant via het privaatrechtelijke spoor te worden gemaakt / verhaald. Hiermee wordt in voldoende mate tegemoet gekomen aan dit onderdeel van de zienswijze van reclamant.

5. Voorliggend omgevingsplan regelt de ruimtelijke mogelijkheden voor alle percelen binnen het plangebied en is bedoeld om het nieuwbouwprogramma van initiatiefnemer planologisch mogelijk te maken. Het perceel van reclamant maakt geen onderdeel uit van dit plangebied. Er zijn in een eerder stadium wel gesprekken geweest tussen reclamant en initiatiefnemer over het meenemen van de locatie van reclamant binnen het plangebied om deze locatie een integraal onderdeel te maken van het planvoornemen. Deze gesprekken hebben uiteindelijk niet geleid tot overeenstemming tussen partijen. Het vastleggen van de huidige situatie op de locatie van reclamant dan wel het opnemen van toekomstige uitbreidingsmogelijkheden maakt dan ook geen onderdeel uit van voorliggend omgevingsplan. De huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de locatie van reclamant liggen vast in het reeds geldende omgevingsplan (voorheen: beheersverordening Zeilberg). Indien reclamant in de toekomst op zijn locatie een andere ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, kan hij daarvoor een principeverzoek bij de gemeente indienen. Dit verzoek zal dan worden beoordeeld op wenselijkheid en haalbaarheid. Dit onderdeel van de zienswijze wordt hiermee beantwoord en als ongegrond beoordeeld.

6. De zorgen over mogelijke bouwschade en de afhandeling daarvan worden verstaan, maar de gevraagde onderzoeken, aansprakelijkheidsafspraken en herstelverplichtingen kunnen niet via het omgevingsplan worden opgelegd. Deze onderwerpen dienen via andere wettelijke kaders of via civielrechtelijke weg geregeld te worden tussen partijen onderling. De zienswijze geeft daarom geen aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan en wordt ongegrond verklaard.

3.1 Inleiding

Ten opzichte van het ontwerp-omgevingsplan worden bij de vaststelling een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Dit betreft wijzigingen in de toelichting, regels en bijlagen van het plan. De tabel geeft aan waar de wijziging plaatsvindt en wat de wijziging inhoudt. Veel wijzigingen zijn vrij technisch van aard.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

Waar:	Wat:
Paragraaf 4.6.3 (Geluid) van de toelichting, regels en bijlagen	In het akoestisch rapport dat onderdeel uitmaakt van het ontwerp-omgevingsplan is de vereiste geluidwering van de gevels berekend aan de hand van het cumulatief geluid. Conform artikel 4.103 van het Bkl dient de vereiste geluidwering van de gevels berekend te worden aan de hand van het gezamenlijk geluid. De aangepaste berekening wordt als bijlage bij de vastgestelde versie van het plan gevoegd. Het gezamenlijk geluid zal vervolgens in de regels (artikel 7.5.1) van het omgevingsplan worden vastgelegd (na vaststelling).
Paragraaf 4.6.3 (Geluid) van de toelichting, regels en bijlagen	Het gezamenlijk geluid is opnieuw berekend inclusief stemgeluid. Deze berekening wordt toegevoegd als bijlage aan het omgevingsplan en de conclusie wordt verwerkt in de regels en toelichting van het plan (na vaststelling).
Paragraaf 4.6.3 (Geluid) van de toelichting, regels en bijlagen	Festiviteiten: er wordt een aanvullende beschouwing van de gevelwering van de nieuwe woningen aan het omgevingsplan toegevoegd. Hieruit blijkt dat binnen de verblijfsruimten kan worden voldaan aan de 50 dB(A) norm t.a.v. het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
Paragraaf 4.6.3 (Geluid) van de toelichting, regels en bijlagen	Bij de loggia's / buitenruimtes van de nieuwe woningen wordt uitgegaan van een constructie die voldoet aan de standaardwaarde voor het onderdeel geluid op de thermische schil. Aanvullend wordt gekeken naar het geluidniveau van de buitenruimte zelf. Er wordt een beschouwing toegevoegd waaruit blijkt welke aanvullende maatregelen nog mogelijk zijn om een aanvaardbaar geluidniveau te hebben bij/in de buitenruimte, zodat het cumulatief geluidniveau bij een aantal buitenruimtes / gevels lager wordt. Hiermee wordt voldaan aan ETFAL.
Paragraaf 4.6.3 (Geluid) van de toelichting, regels en bijlagen	Gevelwering: voor het Omgevingsplan is een algemene beschouwing, waarin gemotiveerd wordt dat de benodigde gevelwering in de praktijk realiseerbaar is, voldoende. In de regels wordt, voor zover nodig, geborgd dat dit bij de uitvoering ook moet gebeuren. Pas bij de bouwaanvraag (technisch) zal door initiatiefnemer concreet aangetoond moeten worden welke materialen gebruikt worden en moet de gevelwering daarvan berekend worden.

lagen	
Paragraaf 4.6.3 (Geluid) van de toelichting, regels en bijlagen	In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), wordt onder meer rekening gehouden met “de Beleidsregel geluid onder de Omgevingswet Deurne (d.d. 14 november 2023)”. Ten aanzien van de buitenruimtes, situering slaapkamer en geluidluwe gevels van (enkele) nieuwe woningen dient door het college van B&W te worden afgeweken van deze beleidsregel. Paragraaf 4.6.3 van de motivering van het omgevingsplan biedt hiervoor de noodzakelijke onderbouwing. Deze onderbouwing wordt op onderdelen nog iets verder aangescherpt t.o.v. het ontwerp-omgevingsplan.
Regels	Doorvoeren van diverse tekstuele wijzigingen van de regels in artikel 7.5.1, zodat deze regels aansluiten bij bovenstaande wijzigingen.
Regels	Artikel 7.5.1. lid a wordt aangepast door te verwijzen naar artikel 4.103b van het Bbl voor de eisen die gesteld worden aan een niet-geluidgevoelige gevel.
Regels	Verwijdering van artikel 7.5.1. sub b. Dit sublid heeft geen toegevoegde waarde;
Regels	De formulering van artikel 7.5.1. sub c. wordt gewijzigd. In de nieuwe formulering wordt aangesloten bij de formulering zoals opgenomen in artikel 4.103 van het Bbl.
Regels	Artikel 7.5.1. sub e wordt aangepast. Volgens dit lid zijn maatregelen bedoeld voor het creëren van een “gedeeltelijk niet-geluidgevoelige gevel”. Dit is niet correct. Deze maatregelen zijn bedoeld om een “gedeeltelijk geluidluwe gevel” te creëren. Voor de locatie van de waarneempunten dient vervolgens verwezen te worden naar een in de bijlage opgenomen tekening waarop deze waarneempunten zijn aangegeven.
Regels	De toelichting in artikel 7.5.1 sub i waarom buitenruimten gesitueerd mogen worden aan de hoogst geluidbelaste gevel wordt verwijderd. Deze toelichting staat in het akoestisch onderzoek en de toelichting van het TAM-omgevingsplan en hoeft om deze reden niet in de regels te worden benoemd.
Regels	In artikel 7.5.1. sub h wordt aangegeven dat de geluidbelasting op de thermische schil dient te voldoen aan de standaardwaarde. Dit is echter met de maatregelen die getroffen worden niet bij elke woning het geval. De regels worden hierop aangepast.
Regels	Er wordt een aanvullende regel opgenomen voor de geluidwering van de gevel, waarbij aangesloten wordt bij de formulering van artikel 4.103 en 4.103b van het Bbl. De waarden voor geluidwering van de gevel hoeven niet opgenomen te worden in de regels van het plan.
Regels	Er wordt een aanvullende regel opgenomen dat conform het geluidbeleid per woning ten minste één geluidgevoelige ruimte aan de geluidluwe gevel/ het geluidluwe geveldeel gesitueerd dient te zijn met een te openen deel aan deze gevel. Dit raam dient over zodanige spuiventilatie te beschikken dat voldaan wordt aan de desbetreffende eisen van het Bbl.
Bijlagen	De isolatiewaarde van de gevel, zoals genoemd in tabel 2.2 op pagina 9 van het akoestisch onderzoek komt niet overeen met de isolatiewaarde die gebruikt wordt in het akoestisch model. De in tabel 2.2 genoemde isolatiewaarde is realistisch. Deze waarde zal in het

	model worden aangepast.
Bijlagen	Aan het akoestisch onderzoek worden foto's toegevoegd van de verschillende constructieonderdelen van de horecavoorziening aan de Blasiusstraat 11.