

## RAADSINFORMATIEBRIEF

---

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>Onderwerp:</b>            | Aangepast raadsvoorstel Blasiusstraat 7-9 te Deurne |
| <b>Zaaknummer:</b>           | 3473548   |
| <b>Datum collegebesluit:</b> | 28 april 2026                                       |
| <b>Portefeuillehouder:</b>   | Marjan Vrijnsen-de Corte                            |
| <b>RIB nummer:</b>           | RIB-MV-2614   |

---

Geacht heer, mevrouw,

Voor de locatie Blasiusstraat 7-9 in Deurne (kern Zeilberg) is een TAM-omgevingsplan opgesteld dat herontwikkeling van discotheek Apollo en het achterliggende parkeerterrein tot 16 appartementen en 15 duplexwoningen mogelijk maakt. De appartementen worden gesitueerd aan de Blasiusstraat en de duplexwoningen zijn met de voorgevel gericht op de Pottenbakker. Op het middenterrein tussen de twee bouwblokken in worden achtertuinen met bergingen en een gezamenlijke parkeervoorziening gerealiseerd.

### *Zienswijzen*

Tegen het ontwerp-TAM omgevingsplan zijn door de twee naastgelegen horeca-ondernemers (Brightside/Zaal De Zwaan en cafetaria de Tweespan/Café De Kroeg) zienswijzen ingediend. Beide ondernemers maken zich met name zorgen over mogelijk negatieve effecten van de woningbouwontwikkeling voor hun bedrijfsvoering. In de "Nota van zienswijzen en wijzigingen", die onderdeel uitmaakt van de raadsstukken, worden deze zienswijzen uitgebreid beantwoord.

### *Raadsbehandeling en commissievergadering*

Het raadsvoorstel met bijlagen staat geagendeerd voor de raadsvergadering van 6 mei a.s. Op 14 april jl. is dit voorstel ook besproken tijdens de commissievergadering. Beide horeca-ondernemers en initiatiefnemer van de woningbouwplannen hebben gebruik gemaakt van hun recht om in te spreken. Tijdens de vergadering zijn vervolgens diverse vragen gesteld over een al dan niet gesloten intentie-overeenkomst en is uitvoerig gesproken over het bouwen van woningen nabij horecavoorzieningen en de ETFAL-onderbouw. Op beide onderdelen willen we de leden van uw Raad aansluitend nader informeren.

### *Intentieovereenkomst*

Tussen de initiatiefnemer van de voorgestelde woningbouwontwikkeling en de eigenaar van de Blasiusstraat 11 (Brightside/Zaal De Zwaan) zijn en worden gesprekken gevoerd over een intentie-overeenkomst. Deze overeenkomst is tot op heden nog niet getekend. In deze overeenkomst probeert initiatiefnemer aanvullende afspraken te maken met de betreffende horeca-ondernemer over met name het gedogen van een hogere geluidproductie tijdens bepaalde festiviteiten, het informeren van potentiële kopers en huurders van appartementen hierover en het benoemen van alle (bouwkundige) maatregelen die worden getroffen om te voorkomen dat de bedrijfsvoering van de betreffende horeca-ondernemer wordt beperkt.

Initiatiefnemer gaf eerder richting de gemeente aan dat hij reeds afspraken had gemaakt met genoemde horeca-ondernemer in een intentie-overeenkomst. Op de dag van de commissievergadering bleek dat de overeenkomst nog niet getekend was. Hierover is tijdens de vergadering ook gesproken. In het oorspronkelijke raadsvoorstel en de bijbehorende "Nota van zienswijzen en wijzigingen" staat echter dat deze overeenkomst wel gesloten is. Om uw raad correct te informeren over de status van deze intentie-overeenkomst en de stukken ook te voorzien van de correcte informatie, zijn zowel het raadsvoorstel als de "nota van zienswijzen en wijzigingen" op dit onderdeel aangepast.

Met de andere reclamant (eigenaar Blasiusstraat 3-5 – cafetaria de Tweespan/Café De Kroeg) zijn door initiatiefnemer geen nadere afspraken in voorbereiding in een intentie-overeenkomst.

Uit het opgestelde akoestisch onderzoek blijkt dat er minder maatwerkvoorzieningen nodig zijn aan die zijde van de woningbouwontwikkeling. De bedrijfsvoering en situering van het café/cafetaria zijn immers ook anders dan ter plaatse van de Blasiusstraat 11 (Brightside/Zaal De Zwaan). We hebben als gemeente wel aangegeven richting initiatiefnemer om ook met de eigenaar van Blasiusstraat 3-5 in gesprek te blijven.

#### *Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL)*

Voordat een TAM-Omgevingsplan kan worden vastgesteld, beoordeelt de gemeente of het plan voldoet aan de voor de betreffende ontwikkeling relevante wet- en regelgeving op het gebied van met name ruimtelijke ordening en milieu. Pas als de noodzakelijke ETFAL-onderbouwning, die onderdeel uitmaakt van het omgevingsplan, positief is beoordeeld kan het plan voor vaststelling aan uw Raad worden aangeboden. Juist uit die onderbouwning moet blijken of een plan voldoet aan een "evenwichtige functietoedeling". Dit betekent dat een nieuwe functie op een bepaalde plek passend moet zijn, gelet op alle andere functies in de omgeving. Daarbij worden de rechten van omliggende bedrijven meegenomen in de afweging en mogen deze ondernemers niet verder beperkt worden. Uit de opgestelde ETFAL-onderbouwning inclusief alle onderzoeken, de in de Nota van zienswijzen en wijzigingen voorgestelde aanpassingen, de door initiatiefnemer te treffen (bouwkundige) maatregelen, de aparte maatwerkvoorschriften die zijn opgesteld voor de horeca-ondernemer op Blasiusstraat 11 blijkt na beoordeling, dat in dit geval sprake is van een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL).

Het vastleggen van aanvullende afspraken in een privaatrechtelijke intentieovereenkomst is niet noodzakelijk in het kader van een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties en de beoordeling aan relevante wet- en regelgeving (publiekrechtelijk) die in dit kader door de gemeente is uitgevoerd. Dit is dan ook niet als randvoorwaarde in het traject richting initiatiefnemer gesteld.

Initiatiefnemer heeft zelf aangegeven dat hij met de betreffende horecaondernemer aanvullende privaatrechtelijke afspraken probeert te maken om daarmee voor beide partijen enkele relevante aanvullende zaken goed vast te leggen. Deze afspraken staan los van het omgevingsplan-traject.

Onderlinge afspraken tussen partijen kunnen in sommige gevallen uiteraard wel mogelijke beroepsprocedures bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voorkomen.

We vertrouwen er op uw raad hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

G. Buter  
burgemeester

R. Halffman  
secretaris