

## VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

---

<b>Onderwerp:</b>	Gewijzigde vaststelling TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22d, Blasiusstraat 7-9 te Deurne
<b>Zaaknummer:</b>	3439028
<b>Datum collegevergadering:</b>	17 maart 2026
<b>Datum raadsvergadering:</b>	6 mei 2026
<b>Portefeuillehouder:</b>	Marjan Vrijnsen-de Corte

---

### Voorgesteld besluit

---

1. In te stemmen met bijgevoegde "Nota van zienswijzen en wijzigingen TAM-Omgevingsplan hoofdstuk 22d, Blasiusstraat 7-9 te Deurne";
2. Het TAM-Omgevingsplan "Hoofdstuk 22d Blasiusstraat 7-9 te Deurne" met identificatienummer: NL.IMRO.0762.TAMOP202404-B001 gewijzigd vast te stellen. Het identificatienummer verandert daarbij in NL.IMRO.0762.TAMOP202404-C001;
3. Te besluiten dat voor de woningbouwontwikkeling op de projectlocatie aan de Blasiusstraat 7-9 te Deurne geen mer-procedure hoeft te worden doorlopen.

### Samenvatting

---

Het TAM-Omgevingsplan maakt herontwikkeling van de locatie Blasiusstraat 7-9 te Deurne (Zeilberg) voor woningbouw mogelijk. Op de plek van discotheek Apollo en het achterliggende parkeerterrein worden na sanering van de bestaande opstallen 31 nieuwe woningen in zowel de koop- als huursector gerealiseerd. Tegen het ontwerp-omgevingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Deze worden beantwoord in een aparte "Nota van zienswijzen en wijzigingen". In deze nota worden ook diverse ambtshalve wijzigingen op het ontwerp-omgevingsplan voorgesteld. Het plan kan hiermee voor besluitvorming aan uw gemeenteraad worden aangeboden.

### Bijlagen

---

- Bijlage 1. Verbeelding ontwerp TAM-Omgevingsplan
- Bijlage 2. Regels ontwerp TAM-Omgevingsplan
- Bijlage 3. Bijlagen bij regels ontwerp TAM-Omgevingsplan (B1 – B3)
- Bijlage 4. Motivering ontwerp TAM-Omgevingsplan
- Bijlage 5. Bijlagen bij motivering ontwerp TAM-Omgevingsplan (B1 – B13)
- Bijlage 6. Schema verschillen ten opzichte van 'oud' bestemmingsplan
- Bijlage 7. Nota van zienswijzen en wijzigingen "TAM Omgevingsplan Hoofdstuk 22d Blasiusstraat 7-9 te Deurne"
- Bijlage 8. Bijlagen bij Nota van zienswijzen en wijzigingen (B1 – B2)
- Bijlage 9. Overzicht van belangrijke akoestische / bouwkundige maatregelen

## **AAN DE RAAD,**

### **1. Voorgesteld besluit**

---

1. In te stemmen met bijgevoegde "Nota van zienswijzen en wijzigingen TAM-Omgevingsplan hoofdstuk 22d, Blasiusstraat 7-9 te Deurne";
2. Het TAM-Omgevingsplan "Hoofdstuk 22d Blasiusstraat 7-9 te Deurne" met identificatienummer: NL.IMRO.0762.TAMOP202404-B001 gewijzigd vast te stellen. Het identificatienummer verandert daarbij in NL.IMRO.0762.TAMOP202404-C001;
3. Te besluiten dat voor de woningbouwontwikkeling op de projectlocatie aan de Blasiusstraat 7-9 te Deurne geen mer-procedure hoeft te worden doorlopen.

### **2. Inleiding**

---

Initiatiefnemer heeft bij de gemeente een plan ingediend voor herontwikkeling van de locatie van discotheek Apollo en het achterliggende parkeerterrein aan de Blasiusstraat 7-9 in Deurne (kern Zeilberg). Initiatiefnemer wil hier 16 appartementen en 15 duplexwoningen realiseren in zowel de koop- als huursector. De beoogde plannen omvatten de realisatie van 2 bouwblokken. De appartementen die worden gesitueerd aan de Blasiusstraat hebben 4 bouwlagen en de duplexwoningen die met de voorgevel gericht zijn op de Pottenbakker bestaan uit 3 bouwlagen. Op het middenterrein tussen de 2 bouwblokken in worden achtertuinen met bergingen en een gezamenlijke parkeervoorziening gerealiseerd.



*Afbeelding 1: Impressie planontwikkeling – gezien vanaf Blasiusstraat*

Het TAM-omgevingsplan voor deze herontwikkeling heeft vanaf 29 december 2025 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode twee zienswijzen ingediend. In een aparte "Nota van zienswijzen en wijzigingen" worden deze zienswijzen beantwoord. Daarnaast worden in deze nota diverse ambtshalve wijzigingen op het ontwerp-omgevingsplan voorgesteld. Het plan wordt door middel van dit voorstel voor besluitvorming aan uw raad voorgelegd.

### **3. Beoogd effect**

---

Herontwikkeling van een horecalocatie in het centrum van Zeilberg realiseren door op deze plek woningbouw mogelijk te maken in de vorm van 16 appartementen en 15 duplexwoningen.

### **4. Argumenten**

---

*1.1 Hiermee voldoet de onderbouwing van het plan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL);*

De locatie aan de Blasiusstraat 7-9 in Deurne is gelegen in het centrum van Zeilberg. Aan weerszijden van de ontwikkelingslocatie zijn bestaande horecavoorzieningen gelegen. Aan de rechterzijde ligt een café met zaal (café Brightside / Zaal De Zwaan – Blasiusstraat 11) en aan de linkerzijde een café (De Kroeg – Blasiusstraat 3) en een cafetaria ('t Tweespan - Blasiusstraat 5). Aan de achterzijde ligt een supermarkt en aan de voorzijde het parkeerterrein en de Sint-Willibrordus kerk met daarin een sportschool. Vanwege deze centrale ligging is met name het aspect geluid bepalend in de ETFAL-onderbouwing. Op het moment dat het ontwerp-omgevingsplan ter inzage moest worden gelegd (uiterste datum was 31 december 2025) was de laatste versie van het akoestisch onderzoek nog niet volledig gecontroleerd. Deze check heeft inmiddels plaatsgevonden. Als gevolg hiervan dienen er nog diverse wijzigingen op het ontwerp-omgevingsplan te worden doorgevoerd. Deze leest u terug in "de nota van zienswijzen en wijzigingen". Het gaat hierbij met name om technische aanpassingen in toelichting, regels en bijlagen op het onderdeel geluid. Deze aanpassingen maken onderdeel uit van het voorstel en de besluitvorming en worden later verwerkt. Door deze aanpassingen voldoet het plan aan ETFAL.

*1.2 Met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen wordt verder tegemoet gekomen aan de zorgen van reclamanten;*

Beide indieners van de zienswijzen maken zich met name zorgen over hun bedrijfsvoering in relatie tot de voorgestelde woningbouwontwikkeling. Deze zorgen worden door de gemeente onderkend. In de beantwoording van de zienswijzen willen we deze zorgen wegnemen. Uitgangspunt in de planologische afweging ten aanzien van de voorgestelde woningbouwontwikkeling is dat beide horeca-ondernemers niet in hun toegestane bedrijfsvoering (incl. evenementen zoals carnaval, kermis etc.) worden beperkt. Door het treffen van diverse akoestisch - bouwkundige maatregelen kunnen de te realiseren nieuwe woningen voor het onderdeel geluid voldoen aan "een evenwichtige toedeling van functies aan locaties" (ETFAL) en wordt beperking van de toegestane bedrijfsvoering van beide ondernemers voorkomen. Het geluidsniveau in de nieuw te realiseren woningen zal hierbij te allen tijde voldoen aan de wettelijke normen. In totaliteit gaat het samenvattend om de volgende te nemen maatregelen:

- Vastleggen van niet-geluidgevoelige gevels in het omgevingsplan, waardoor deze gevels niet hoeven te voldoen aan de normale geluidbeschermingsregels. Het gaat hierbij om de zijgevels van het appartementengebouw. Deze mogen geen te openen geveldelen bevatten (deuren / ramen);
- Ten gevolge van industrielawaai (met name geluid Brightside / Zaal 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 worden hiervoor hogere waarden vastgelegd. De binnenwaarden in de nieuwe appartementen en duplexwoningen dienen te allen tijde te voldoen aan de wettelijke grenswaarde van 33 dB. Door toepassing van gevelisolatie wordt dit bereikt.

- Ditzelfde geldt ook voor wegverkeerslawaai afkomstig van de Blasiusstraat. Op enkele waarneempunten is de gevelbelasting op de buitengevel van de nieuwe woningen hoger (tot 58 dB) dan de standaardwaarde (53 dB). Ook deze overschrijding wordt in de regels van het omgevingsplan vastgelegd;
- Treffen van bouwkundige maatregelen (in de vorm van met name gevelschermen) bij een aantal woningen om een geluidluwe (achter)gevel te creëren;
- Realisatie van afschermende loggia's, dichte balkons en dichte borstweringen bij een aantal woningen om de geluidsbelasting in de buitenruimte aanvaardbaar te maken en te voldoen aan de standaardwaarde op de aangrenzende buitengevel van de woning;
- Toevoegen van een aanvullende beschouwing in de toelichting van het omgevingsplan die aangeeft welke maatregelen mogelijk zijn om een aanvaardbaar geluidsniveau te hebben bij/in de buitenruimte;
- Toelaten van een hogere geluidbelasting in de buitenruimte bij enkele woningen in de nachtperiode;
- Ten behoeve van festiviteiten (carnaval, kermis etc.) wordt een aanvullende beschouwing van de gevelwering van de nieuwe woningen aan de toelichting van het omgevingsplan toegevoegd;
- Aanvullend worden er nog maatwerkvoorschriften opgesteld door de gemeente voor de horeca-onderneming van de Brightside / Zaal de Zwaan. Dit betekent dat ook daarin vastligt dat er hogere geluidsniveaus op de buitengevels van de nieuwe woningen worden toegelaten dan de standaardwaarde. Daarnaast wordt geborgd dat de gevelgeluidisolatie voldoende is, zodat binnen de woonruimten voldaan zal worden aan de geluidsnormen die gelden voor verblijfsruimten. Deze maatwerkvoorschriften maken geen onderdeel uit van voorliggend omgevingsplan;

Een deel van deze maatregelen wordt middels ambtshalve wijzigingen in het ontwerp-omgevingsplan verwerkt. In de "Nota van zienswijzen en wijzigingen" is dit nader uitgewerkt. In bijlage 9 is met beeldmateriaal een verduidelijking van de belangrijkste akoestisch - bouwkundige maatregelen gegeven die worden toegepast in de nieuwbouw.

### *2.1 Herontwikkeling van de planlocatie levert een kwaliteitsimpuls aan het centrum van Zeilberg;*

De bestaande bebouwing op de projectlocatie is gedateerd. Het planvoornemen gaat uit van sanering van deze bebouwing en nieuwbouw van een appartementengebouw aan de Blasiusstraat dat ruimte biedt aan 16 appartementen. Het andere woonblok zal geplaatst worden aan de Pottenbakker en biedt ruimte aan 15 duplexwoningen. De bebouwing zal stedenbouwkundig worden ingepast, zodat deze past in het bestaande straatbeeld. Door gebruik te maken van afwisseling in kapvorm en kaprichting ontstaat een speelse en traditionele uitstraling die passend is binnen het afwisselende straatbeeld van het centrum van Zeilberg. Aan de zijde van de Blasiusstraat zorgt een onderdoorgang voor toegang tot de gezamenlijke parkeervoorziening op het middenterrein. In de nachtperiode is deze afsluitbaar in verband met veiligheid en voorkomen van overlast. De 31 parkeerplaatsen op het binnenterrein kunnen grotendeels voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Het tekort aan parkeerplaatsen (13) kan in openbaar gebied worden opgevangen. Aan de zijde van de Pottenbakker komt een ontsluiting voor langzaam verkeer (voetganger / fiets). Hiermee wordt de dooradering van het gebied verbeterd, zodat bewoners van de achterliggende wijk beter worden ontsloten op het Kerkplein.

### *2.2. De voorgestelde woningbouwontwikkeling levert een bijdrage aan de gemeentelijke woningbouwopgave en is passend binnen gemeentelijk beleid;*

Het projectgebied is op grond van de structuurvisie Deurne 2030 gelegen op de overgang van het gebied 'Woonkernen'. De beleidsuitgangspunten en -keuzen voor de Woongebieden zijn:

1. Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied.

2. Woningbouw bij voorkeur nabij voorzieningen.
3. Verbinden van voorzieningen.
4. Aansluiten op behoeften van kernen en wijken.
5. Omzetting van leegstaand vastgoed (leegkomende locaties) naar bijvoorbeeld een woonfunctie.

Het initiatief omvat de realisatie van 31 koop- en huurwoningen op een locatie die vrijkomt na sloop van een discotheek en evenementenhal.

Door de bestaande woningnood is er een behoefte aan de realisatie van nieuwe woningen. De te realiseren woningen zijn passend bij de vraag naar kleinschalige woningen voor starters en senioren. Het appartementenblok heeft een lift waardoor alle verdiepingen goed bereikbaar zijn. De woningen worden gerealiseerd binnen de bestaande landelijke kern waardoor er geen sprake is van uitbreiding van het stedelijk gebied. Er zijn voldoende voorzieningen in de nabije omgeving, zoals horeca, winkels en een supermarkt. De bebouwing wordt duurzaam en energie neutraal gebouwd. Tevens wordt het plan stedenbouwkundig ingepast zodat het bestaande beeld niet wordt aangetast. Gelet op deze uitleg past de voorgestelde ontwikkeling binnen de geldende gemeentelijke structuurvisie.

Daarnaast is de ontwikkeling ook passend binnen de Woon- welzijn en zorgvisie. In deze visie zijn kaders opgenomen voor woningbouwontwikkelingen in Deurne. De voorgestelde woningbouwontwikkeling voorziet in 7 sociale huur appartementen, 8 midden huur appartementen, 6 midden middelhoge koop, 6 hoog middel dure koop en 4 dure koopappartementen. Door appartementen en duplexwoningen te realiseren, wordt ingespeeld op de vraag naar betaalbare woningen en kleinere huishoudens. Dit biedt een oplossing voor starters, ouderen en mensen met een sociale huurbehoefte, wat bijdraagt aan een meer gebalanceerde woningvoorraad. Daarbij kan dit initiatief helpen om doorstroming te bevorderen. Het project draagt bovendien bij aan het streven naar gemengde woonwijken, waar bewoners uit verschillende doelgroepen samen kunnen wonen. Wanneer een appartement wordt ontwikkeld in een omgeving met goede voorzieningen, draagt dit bij aan een zorgzame samenleving waarin sociale cohesie wordt bevorderd. De appartementen zijn geschikt voor ouderen die langer zelfstandig willen blijven wonen, omdat deze levensloopbestendig worden uitgevoerd. Het project speelt hiermee in op de uitdagingen van vergrijzing en de toenemende behoefte aan passende woningen. Tevens biedt voorliggende nieuwbouw de mogelijkheid om duurzame en energiezuinige maatregelen te integreren. Dit helpt bij het realiseren van de gemeentelijke ambities op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie, waardoor niet alleen de woningvoorraad toekomstbestendiger wordt, maar ook de leefomgeving als geheel.

In de tussen initiatiefnemer en gemeente gesloten anterieure overeenkomst is het woonprogramma nader vastgelegd. Daarnaast zijn in deze overeenkomst afspraken gemaakt over het levensloopbestendig uitvoeren van woningen, maximale oppervlakte van woningen, een realisatietermijn en een zelfbewoningsplicht. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden die worden gestelde vanuit de Woon- welzijn en zorgvisie.

### *2.3 Uit de opgestelde onderbouwing inclusief voorgestelde ambtshalve wijzigingen blijkt dat de woningbouwontwikkeling haalbaar is;*

De toelichting van het ontwerp-omgevingsplan biedt samen met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen zoals opgenomen in de "Nota van zienswijzen en wijzigingen" een onderbouwing van "een evenwichtige toedeling van functies aan locaties" (ETFAL). Uit deze onderbouwing blijkt dat het plan haalbaar is op de verschillende milieuaspecten. Op de meest relevante milieuaspecten, "geluid" en "parkeren", wordt in dit raadsvoorstel samen met de "Nota van zienswijzen en wijzigingen" uitvoerig ingegaan.

#### *2.4 De voorgestelde ontwikkeling is passend binnen provinciaal beleid;*

De voorgestelde woningbouwontwikkeling past binnen de ambities en kaders zoals opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie. Daarnaast is de ontwikkeling niet in strijd met de regels zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Noord – Brabant (Ov). De Ov bevat alle regels op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving, zoals over milieu, natuur, ruimtelijke ordening, wegen, water en bodem. Het planvoornemen betreft een binnenstedelijke ontwikkeling in een bestaand stedelijk gebied (inbreiding). De ladder voor duurzame verstedelijking is op voorliggend initiatief niet van toepassing, hierdoor is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast is het initiatief passend binnen de lagenbenadering en is sprake van meerwaardecreatie doordat er sprake is van een inbreidingslocatie waar een bestaande discotheek met evenementenhal wordt getransformeerd tot een woningbouwlocatie. Tenslotte voorziet het plan in een "duurzame stedelijke ontwikkeling" doordat de appartementen duurzaam worden ontwikkeld conform de moderne eisen ten aanzien van klimaatadaptatie en energiebesparing.

#### *3.1 Uit de opgestelde aanmeldnotitie mer-beoordeling blijkt dat er geen aanzienlijke milieu-effecten te verwachten zijn;*

Voor herontwikkeling van de projectlocatie aan de Blasiusstraat 7-9 in Deurne ten behoeve van woningbouw is een aanmeldnotitie mer-beoordeling opgesteld. De aanmeldnotitie is als Bijlage 10 aan de motivering van het omgevingsplan toegevoegd.

In de mer-beoordeling zijn de milieueffecten als gevolg van het woningbouwproject beschreven. Gelet op het inzicht in de potentiële effecten en de mate en omvang waarin deze zich voordoen, blijkt uit de mer-beoordeling dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Om deze reden wordt uw raad voorgesteld om te besluiten dat voor de voorgestelde woningbouwontwikkeling geen mer-procedure hoeft te worden doorlopen.

## **5. Kanttekeningen**

---

### *1.1. Er is een kans op een beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State;*

Doordat er twee zienswijzen tegen het plan zijn ingediend, is de kans aanwezig dat er ook beroep wordt ingesteld tegen het plan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan leiden tot vertraging in de uitvoering van het plan. Dit heeft een negatief effect op de woningbouwopgave in Zeilberg.

## **6. Financiën**

---

Door de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer. Hierin zijn onder meer afspraken gemaakt over nadeelcompensatie (voorheen: planschade) en kostenverhaal.

Als zekerheid voor de nakoming van alle verplichtingen die voortvloeien uit de anterieure overeenkomst met betrekking tot nadeelcompensatie dient initiatiefnemer een waarborgsom van 9.600,00 euro te betalen aan de gemeente. Zodra alle eventuele nadeelcompensatieclaims verjaard zijn en er geen aanvragen om nadeelcompensatie meer lopen, waarop nog niet onherroepelijk is besloten, wordt de waarborgsom teruggestort.

In het kader van kostenverhaal dient initiatiefnemer een exploitatiebijdrage van 53.870,00 euro aan de gemeente te betalen. Deze bijdrage is bepaald op basis van de Plankostenplan. Er worden om deze reden geen aparte legeskosten in rekening gebracht voor de planologische procedure in de vorm van voorliggend TAM-Omgevingsplan.

Hiermee zijn de financiële risico's en kosten voor de gemeente afgedekt en is de economische uitvoerbaarheid van het plan geborgd.

## 7. Juridische aspecten

---

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet het omgevingsplan worden herzien. Tot 1 januari 2026 kunnen wij nog wijzigingen van het omgevingsplan verwerken door middel van de zogenaamde 'Tijdelijke Alternatieve Maatregel' (afgekort als TAM). Het ontwerp TAM-plan moest dan voor deze datum ter inzage zijn gelegd. In deze situatie is een ontwerp TAM-plan opgesteld en voor 1 januari 2026 ter inzage gelegd.

TAM-plannen worden via de oude systematiek verwerkt en gepubliceerd, maar voldoen wel aan de nieuwe regelgeving. De wijziging van het omgevingsplan wordt zichtbaar in zowel het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) als op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) (zoals voorheen het geval was bij een bestemmingsplanwijziging) en is juridisch bindend. TAM-plannen moeten uiteindelijk voor 2032 verwerkt worden in het gebiedsdekkende Omgevingsplan Deurne.

## 8. Relatie raadsprogramma

---

Het voorstel sluit aan bij het thema "Betaalbaar en Divers Wonen". Er worden woningen toegevoegd waaraan behoefte is in de kern Zeilberg.

## 9. Communicatie en participatie

---

Initiatiefnemer heeft de participatieleidraad van de gemeente Deurne geraadpleegd voor de opbouw van de omgevingsdialog. Op maandag 11 maart 2024 is er een informatieavond gehouden voor het informeren (niveau 1) en raadplegen (niveau 2) van belanghebbenden. Op de informatieavond is de aanleiding en het doel besproken. Na afloop van informeren is er ruimte geboden om vragen te stellen aan architecten en initiatiefnemers over ontwerp, bouw etc. Er is een vraag gesteld over mogelijke prioriteit aanvragen voor mensen uit Zeilberg. Hierop is bevestigende beantwoord. Er zijn enkele vragen gesteld over de privacy voor belanghebbenden. De appartementen aan de Pottenbakker worden voorzien van een dakkapel om ruimte te creëren voor de badkamer. Het glas in deze ruimte zal als niet transparant worden uitgevoerd om de privacy van omwonende te respecteren. De architect van het plan gaat na of er meerdere privacygevoelige punten aanwezig zijn in het ontwerp en kijkt naar een mogelijke oplossing. De architect kijkt ook naar een mogelijke oplossing voor een beter zicht op de gevel aan de achterkant van het perceel. In overleg met alle omwonenden wordt er daarnaast gekeken naar een passende erfafscheiding. Diverse gesprekken hierover hebben inmiddels plaatsgevonden en afspraken zijn gemaakt.

Met beide horeca-ondernemers (Blasiusstraat 3-5 en 11) zijn door initiatiefnemer diverse aparte gesprekken gevoerd. Met de Tussen initiatiefnemer en de eigenaar van de Blasiusstraat 11 wordt gesproken over een intentie-overeenkomst. Deze is tot op heden nog niet getekend. Hierin probeert initiatiefnemer afspraken te maken over met name het gedogen van een hogere geluidproductie tijdens bepaalde festiviteiten, het informeren van potentiële kopers en huurders van appartementen hierover en het nogmaals benoemen van alle (bouwkundige)maatregelen die worden getroffen om te voorkomen dat de bedrijfsvoering van de betreffende horeca-ondernemer wordt beperkt. heeft dit recent geresulteerd in een intentieovereenkomst waarin partijen diverse onderlinge afspraken hebben vastgelegd. De gesprekken met de eigenaar van Blasiusstraat 3-5 hebben tot op heden nog niet geleid tot overeenstemming over met name de bereikbaarheid van het perceel Blasiusstraat 3-5. We adviseren partijen hierover onderling nogmaals met elkaar contact te hebben.

Onderlinge afspraken tussen partijen in bijvoorbeeld intentie-overeenkomsten over bereikbaarheid van dit perceel staan los van de wettelijk verplichte ETFAL motivering zoals opgenomen in voorliggend omgevingsplan. Pas na goedkeuring van deze motivering door de gemeente, kan een omgevingsplan voor vaststelling aan uw raad worden aangeboden. Uit deze ETFAL-motivering moet blijken of een plan voldoet aan een "evenwichtige functietoedeling" en of een nieuwe functie op een bepaalde plek passend is, gelet op alle andere functies in de omgeving. Daarbij worden de rechten van omliggende bedrijven meegenomen in de afweging en mogen deze niet verder beperkt worden. Uit de opgestelde ETFAL-onderbouwing inclusief alle onderzoeken en de door initiatiefnemer te treffen (bouwkundige) maatregelen, blijkt na beoordeling, dat in dit geval sprake is van een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL).

Onderlinge afspraken tussen partijen voorkomen in sommige gevallen mogelijke beroepsprocedures bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dergelijke afspraken zijn echter niet noodzakelijk in het kader van de wettelijke verplichte ETFAL-motivering.

–Beide horeca-ondernemers hebben ook zienswijzen tegen voorliggend plan ingediend. In de "nota van zienswijzen en wijzigingen" worden deze zienswijzen beantwoord en wordt tegemoetgekomen aan de zorgen van reclamanten t.a.v. hun bedrijfsvoering.

Initiatiefnemer heeft met de buurtbewoners, waaronder de horecaondernemers, afgesproken dat voor elke nieuw te starten fase (denk aan sloop, start bouw etc). er vooraf gecommuniceerd zal worden. Hierbij zal uitleg worden gegeven over aanvang, doorlooptijd en verwachte einddatum. Suggesties van buurtbewoners kunnen mogelijkerwijs ook worden meegenomen in het projectplan.

Daarnaast heeft er op ambtelijk niveau overleg plaatsgevonden met de Provincie en het Waterschap. Zij kunnen instemmen met de voorgestelde ontwikkeling.

## **10. Vervolg en evaluatie**

---

Naar aanleiding van uw besluit tot vaststelling van het TAM-Omgevingsplan, wordt het raadsbesluit verwerkt in het TAM-Omgevingsplan. Het TAM-Omgevingsplan wordt vervolgens gedurende 6 weken ter inzage gelegd (beroepstermijn). Gedurende deze termijn kan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep worden ingesteld.

De terinzagelegging wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad. Daarnaast zal het TAM-omgevingsplan digitaal beschikbaar worden gesteld via de landelijke voorziening 'ruimtelijke plannen' en 'regels op de kaart' en op de website van de gemeente Deurne.

De analoge versie van het TAM-omgevingsplan is op afspraak in te zien op het gemeentehuis. Tevens vindt een redactionele publicatie plaats in het Weekblad voor Deurne.

Het TAM-Omgevingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn of, als er een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, nadat op dat verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

Burgemeester en wethouders van Deurne,

De secretaris,

De burgemeester,



R.R.M. Halfman

G.T. Buter