

Nota van zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan 'Katoenstraat 6, Deurne'

status: concept
datum: 24 oktober 2023

Gemeente Deurne



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	3
1.1	Procedure.....	3
1.2	Zienswijzen.....	3
1.3	Leeswijzer.....	3
Hoofdstuk 2	Ingediende zienswijzen	4
2.1	Zienswijze 1, Industrierweg 21 Deurne	4
2.2	Zienswijze 2, Moreelsepark 2 Utrecht.....	6
Hoofdstuk 3	Wijzigingen.....	8
3.1	Inleiding.....	8
3.2	Wijzingen naar aanleiding van zienswijzen	8
3.3	Ambtshalve wijzingen	8

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Procedure

Vanaf 11 augustus tot 22 september 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan ‘Katoenstraat 6, Deurne’, met de bijbehorende stukken, ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging kon iedereen een zienswijze indienen over het ontwerpbestemmingsplan.

1.2 Zienswijzen

Er zijn twee zienswijzen ontvangen:

	Adres:	Datum van binnenkomst:
1	Eigenaar, Industrieweg 21 Deurne	13 september 2023
2	ProRail, Moreelsepark 2 Utrecht	20 september 2023

Ontvankelijkheid

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

Hoorcommissie Ruimtelijke Plannen

Op basis van de Verordening Hoorcommissie Ruimtelijke Plannen zijn de indieners van zienswijzen in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting te geven. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

1.3 Leeswijzer

In deze ‘Nota van zienswijzen en wijzigingen’ (verder: Nota) zijn de zienswijzen samengevat weergegeven. Verder is in deze Nota een reactie gegeven op de ingebrachte zienswijzen en worden de aangebrachte wijzigingen inzichtelijk gemaakt. De samenvattingen van de zienswijzen hebben overigens 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 worden in hoofdstuk 3 de wijzigingen die zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan weergegeven. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen wijzigingen uit de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Hoofdstuk 2 Ingediende zienswijzen

2.1 Zienswijze 1, Industrieweg 21 Deurne

Samenvatting

De indiener van de zienswijze geeft aan niet tegen de woningbouwplannen te zijn. Hij geeft aan bereid te zijn mee te willen werken aan een oplossing, maar daarbij zelf geen schade te willen leiden. Om die reden worden de volgende zienswijzen ingebracht:

Planschade

1. Beide partijen hebben een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Helaas is er geen overeenstemming bereikt over het de hoogte van de planschade. De indiener van de zienswijze wil de formele planschadeprocedure starten. Daarom wordt ook een formele zienswijze ingediend.

Maatwerkbepemming

2. De indiener van de zienswijze is het niet eens met de uitsterfconstructie van toegelaten milieucategorie 4.2 naar 2 respectievelijk 3.1. Volgens de indiener van de zienswijze heeft bij een eerder vastgesteld bestemmingsplan in de nabijheid van het bedrijf geen aanpassing van de maximaal toegestane milieucategorie plaatsgevonden. Onduidelijk is waarom dit nu wel noodzakelijk is. Dit is volgens reclamant in strijd met het gelijkheidsbeginsel.

Voorwaardelijke verplichting

3. In artikel 3.6 van het ontwerpbestemmingsplan is een 'voorwaardelijke verplichting' opgenomen om een geluiddemper te plaatsen. Reclamant is van mening dat deze verplichting het karakter heeft van een *onvoorwaardelijke* verplichting, omdat deze is gekoppeld aan het in gebruik nemen en houden van de gronden met de bestemming 'Bedrijf' en niet aan het realiseren van het woningbouwproject. Verzocht wordt artikel 3.6 niet op te nemen.

Reactie gemeente

1. Het al dan niet verwachten van planschade is geen toetsingsgrond bij de afweging of een plan ruimtelijk aanvaardbaar is. Planschade vormt een eigenstandige procedure en vormt geen afweging in het kader van 'de goede ruimtelijke ordening'. Eventuele planschade als gevolg van de ontwikkeling is voor rekening van de initiatiefnemer zoals overeengekomen in de anterieure overeenkomst. Daarnaast is het indienen van een zienswijze niet noodzakelijk om later een verzoek om planschadevergoeding te kunnen indienen.
2. Het klopt dat de rechtstreekse toekomstige planologische mogelijkheden van het perceel in het voorliggende bestemmingsplan beperkt worden van bedrijven met milieucategorie 4.2 op het hele bouwvlak naar bedrijven met maximaal milieucategorie 2 en 3.1 met specifieke bedrijfsactiviteiten.

Zoals in de toelichting reeds is aangegeven is in goed overleg tussen de initiatiefnemer en de eigenaar van het bedrijf besloten de meest oostelijke gronden te verkopen ten gunste van woningbouw. Hierdoor is de afstand tussen de woningen en de bedrijfsbebouwing verkleind.

Het bedrijf aan de Industrieweg 21 valt volgens de VNG-brochure onder milieucategorie 4.2. met een richtafstand van 200 meter uitgaande van omgevingstype 'gemengd gebied'. Om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken zullen er maatregelen worden getroffen bij zowel het bedrijf, in de overdracht, als bij de woningen. Door deze aanpassingen en

voorzieningen kan, ongeacht de hogere milieucategorie, het bedrijf zijn bedrijfsactiviteiten voortzetten. De bestaande situatie is dan ook positief bestemd.

De noodzakelijke aanpassingen/voorzieningen zijn middels het stellen van maatwerkvoorschriften (milieuspoor) en middels specifieke bouwaanduidingen op de verbeelding en voorwaardelijke verplichtingen in de regels (ruimtelijk spoor) geborgd. Hiermee is nabij de woningen een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Om deze garanties in de toekomst ook te kunnen geven zijn de ruimtelijke effecten van een milieucategorie 4.2 bedrijf niet gewenst en ook niet passend in de omgeving, mede geldt op de bestaande woningen aan de overzijde van het bedrijf. Derhalve is in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' de onderliggende bestemming 'Bedrijf' afgeschaald naar milieucategorie 2 respectievelijk 3.1 (zonering op perceelsniveau). Dit betekent dat in geval van bedrijfswisseling uitsluitend een bedrijf in milieucategorie 2 respectievelijk 3.1 is toegestaan.

In de regels is nog wel een afwijkingsmogelijkheid opgenomen dat een bedrijf met een hogere milieucategorie zich nog wel kan vestigen als kan worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is aan de ter plaatse toegelaten categorieën bedrijven.

Eventuele planschade als gevolg van deze uitsterfregeling vormt geen afweging in het kader van 'de goede ruimtelijke ordening'. De eigenaar van het bedrijf kan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is een verzoek tot planschadevergoeding indienen.

Daarnaast wordt gevraagd waarom deze beperking niet is toegepast bij het vaststellen van het bestemmingsplan 'Spoorzone – Middengebied'. Het bestemmingsplan waarnaar verwezen wordt, maakt in tegenstelling tot het nu voorliggende bestemmingsplan, géén nieuwe woningen nabij de ontwikkellocatie mogelijk. Als gevolg hiervan kan er dus geen sprake zijn van een vergelijkbare situatie. Aangezien het nu voorliggende bestemmingsplan wel nieuwe woningen mogelijk maakt, is beperking van toekomstige milieuhinder richting deze nieuwe woningen gewenst.

3. Abusievelijk is in het artikel het plaatsen van de geluiddemper ook gekoppeld aan het gebruik van het bedrijf in plaats van het gebruik van het woongebied. In artikel 6.5.1 onder i. is reeds de noodzakelijke plaatsing van de geluiddemper geregeld. Artikel 3.6 zal worden verwijderd.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan. Dit zoals aangegeven in de Hoofdstuk 3 Wijzigingen.

2.2 Zienswijze 2, Moreelsepark 2 Utrecht

Samenvatting

Geluid en Trillingen

1. Indiener van de zienswijze geeft aan dat de geplande woningbouw zich bevindt in een gebied met zeer hoge geluidbelastingen. De toekomstige bewoners van de nieuwbouwwoningen zijn hier niet aan gewend en zullen ook geen trillinghinder verwachten in hun nieuwe woning. Reclamant verzoekt daarom toekomstige bewoners actief te informeren over de trillinghinder vanwege de spoorweg die zij in hun nieuwe woning kunnen ondervinden.

Overwegen en reizigersoverpad station

2. Indiener van de zienswijze vraagt zich af hoe de langzaam verkeersroute tussen het plangebied en het centrum gaat verlopen. In overeenstemming met de Beleidsagenda Spoor 2020-2025 (I&W) mag er geen risicotoename voor bestaande overwegen plaatsvinden. De initiatiefnemer dient met een risicoanalyse beheersing en compensatie aan te tonen.

Spoor

3. Indiener van de zienswijze geeft aan dat initiatiefnemer zich bewust moet zijn van de risico's die bouwen naast het spoor met zich meebrengt.

Reactie gemeente

1. Het advies om de bewoners actief te informeren wordt ter harte genomen door de initiatiefnemer te verzoeken bij de verkoop mee te geven dat ondanks de maatregelen toch enige hinder van geluid en trillingen kan worden ervaren.
2. Het bij het station gelegen fietspad Tasveld ligt ten oosten van de spoorwegovergang Vlierdenseweg, terwijl het bouwplan aan de westzijde van de spoorwegovergang Vlierdenseweg is gelegen.

Voor het langzaam verkeer vanuit het woningbouwplan richting noordzijde station en centrum is het daarom niet logisch het reizigersoverpad 't Tasveld te gebruiken. Het is veel aannemelijker dat het langzaam verkeer vanuit het bouwplan via de Katoenstraat en de Vlierdenseweg gebruik maakt van de spoorwegovergang Vlierdenseweg naar het station en het centrum, omdat dat de kortste route is.

De toename van het aantal woningen is klein ten opzichte van de reeds aanwezige woningen aan de zuidzijde van het spoor. De daarmee samenhangende zeer beperkte toename van het aantal fietsbewegingen over de bestaande drukke spoorwegovergang van de Vlierdenseweg betekent dat er geen relevante toename van het risico te verwachten valt. Het opstellen van een risicoanalyse voor dit afzonderlijke plan wordt daarom niet zinvol geacht.

3. Zowel de initiatiefnemer als wij zijn ons bewust van de risico's van bouwen naast het spoor. Vandaar dat met zorg en aandacht is gekeken naar een pakket aan maatregelen om de risico's te beperken tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De maatregelen zijn middels het stellen van maatwerkvoorschriften (milieuspoor) en specifieke bouwaanduidingen op de verbeelding en voorwaardelijke verplichtingen in de regels (ruimtelijk spoor) geborgd. Hiermee is nabij de woningen een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd en is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Wijzigingen

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan weergegeven. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in wijzigingen uit de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

3.2 Wijzingen naar aanleiding van zienswijzen

<i>Nr. zienswijze</i>	<i>Waar:</i>	<i>Wat:</i>
1	Regels, Hoofdstuk 2, Artikel 3.6	Artikel 3.6 voorwaardelijke verplichting geluiddemper is niet correct en is verwijderd.

3.3 Ambtshalve wijzingen

Er zijn geen ambtshalve wijzingen doorgevoerd.