



## Ruimtelijke Onderbouwing

Ten behoeve van een omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik van Florijn 25 te Deurne, ex artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2° van de Wabo juncto artikel 4, negende lid van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht



Juli 2022

# Ruimtelijke Onderbouwing

Ten behoeve van het wijzigen van het gebruik van de gronden en opstallen op het perceel Florijn 25 te Deurne.

Onderbouwing: [REDACTED] Juridisch Advies

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

In opdracht van: Stichting Kringloop Deurne

[REDACTED]

Dukaat 10a

5751 PW DEURNE

Versie: RO.Florijn25.02

Datum: 27 juli 2022

Bijlage:

Aerius berekening, M&A Omgeving BV, kenmerk 222-DFL25-sd-v1

# Hoofdstuk 1      Inleiding

## 1.1      Inleiding

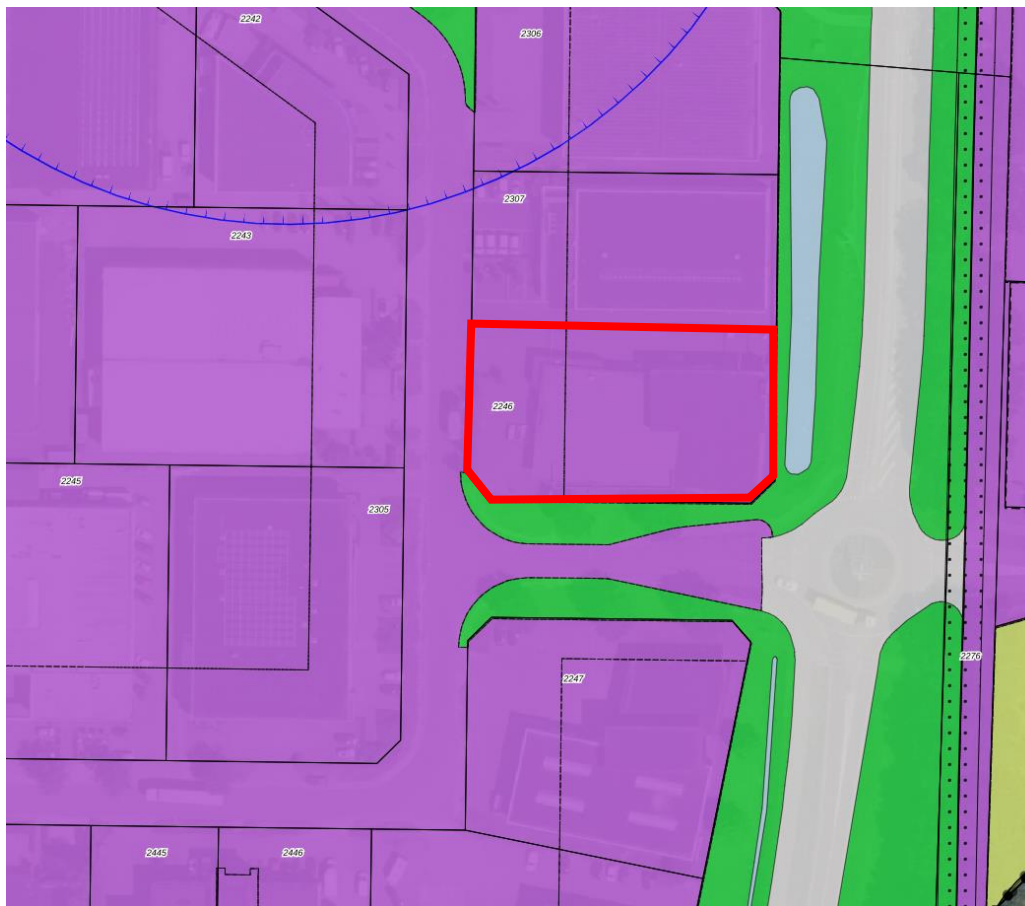
Stichting Kringloopwinkel Deurne (hierna: initiatiefnemer) wil haar activiteiten verplaatsen van Dukaat 10a te Deurne naar Florijn 25 te Deurne. De verhuurder van het pand aan Dukaat 10a te Deurne heeft het voor de eigen bedrijfsactiviteiten nodig. Wel is verhuurder bereid om het pand Florijn 25 te Deurne aan initiatiefnemer te verhuren zodat de activiteiten kunnen worden voortgezet.

Deze ruimtelijke onderbouwing is het juridisch kader waarmee in afwijking van het vigerende bestemmingsplan vestiging van de kringloopwinkel op het perceel, plaatselijk bekend als Florijn 25 te Deurne, mogelijk wordt gemaakt.

## 1.2      Bestemmingsplan ‘Bedrijventerreinen Deurne, Zuid en West’

De locatie Florijn 25 te Deurne is gelegen in het gebied van de ter plaatse geldende Bestemmingsplan ‘Bedrijventerreinen Deurne, Zuid en West’, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Deurne op 11 oktober 2016. Het besluitgebied heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming ‘Bedrijf’.

*Uitsnede verbeelding ‘Bestemmingsplan ‘Bedrijventerreinen Deurne, Zuid en West’ met ligging besluitgebied rood omkaderd*



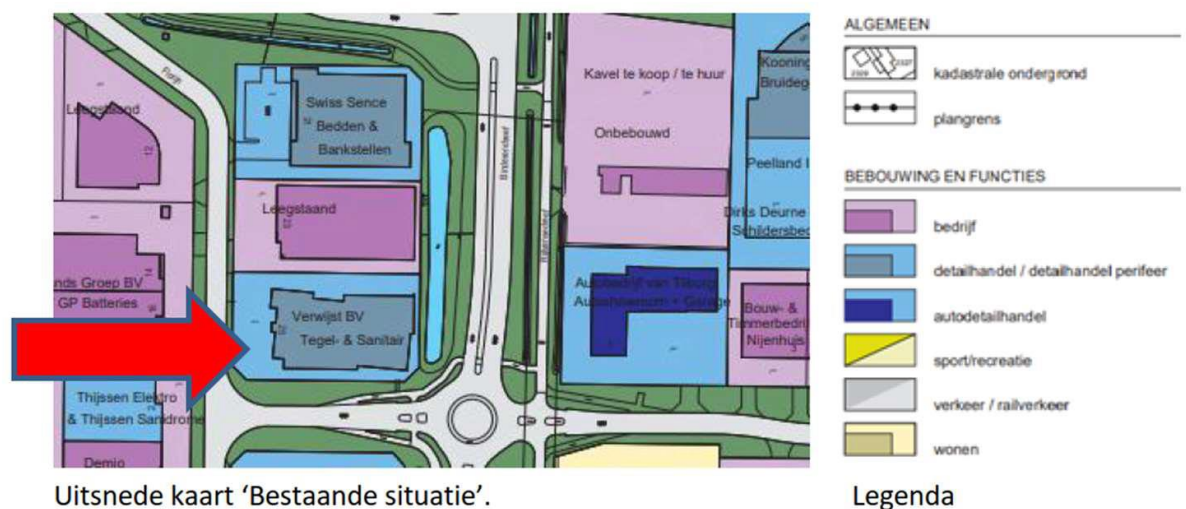
Bron: ruimtelijkeplannen.nl

## Bedrijf

De op de verbeelding als Bedrijf aangewezen gronden zijn (voor zover relevant) bestemd voor:

- bedrijven in categorie 2 tot en met categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- naast het bepaalde onder a, is tevens detailhandel en/of perifere detailhandel toegestaan, uitsluitend ter plaatste van de aanduiding 'detailhandel/detailhandel perifeer' op de in Bestaande situatie opgenomen kaart 'Bestaande situatie' en met dien verstande dat op de in lijst adressen detailhandel/perifere detailhandel genoemde locaties enkel detailhandel en/of perifere detailhandel is toegestaan in de genoemde categorieën;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, verkeersvoorzieningen zoals wegen en verhardingen.

Op de kaart 'bestaande situatie' is Florijn 25 opgenomen als 'Verwijst BV Tegel- & Sanitair'.



Het vestigen van een kringloopwinkel is niet rechtstreeks toegestaan. Het bestemmingsplan kent geen afwijkings- dan wel wijzigingsbevoegdheden die de vestiging van een kringloopwinkel mogelijk maken.

### **1.3 De gewenste ontwikkeling in relatie tot het geldende bestemmingsplan**

Het onderhavige besluitgebied heeft de bestemming 'Bedrijf'.

Het ter plaatse vigerende bestemmingsplan biedt geen directe dan wel indirecte (afwijking- of wijzigingsbevoegdheid) oplossing om het initiatief mogelijk te maken. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt een maatwerk oplossing geboden om de realisatie van de kringloopwinkel in het besluitgebied mogelijk te maken.

#### **1.4 Opzet ruimtelijke onderbouwing**

De ruimtelijke onderbouwing wordt als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2: Planbeschrijving

Hoofdstuk 3: Juridisch kader

Hoofdstuk 4: Conclusie

## Hoofdstuk 2      Het initiatief

### 2.1      Initiatief

Het initiatief, Behelst de vestiging (verhuizing) van de kringloopwinkel naar het perceel Florijn 25 te Deurne. De kringloopwinkel is nu op hetzelfde industrieterrein gevestigd op het perceel Dukaat 10a te Deurne. Kadastraal is de nieuwe locatie bekend als: gemeente Deurne, sectie B, nummer 2245.

Het perceel is in gebruik voor een bedrijf dat er perifere detailhandel exploiteert.

Zowel aan de zuid-, west- als oostzijde grenst het besluitgebied aan de openbare ruimte. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan een bedrijf.

In de huidige situatie is het besluitgebied ingericht als bedrijfslocatie voor een perifere detailhandel met werkplaats en parkeerplaatsen.

*Luchtfoto van de planlocatie*



*Bron: ruimtelijkeplannen.nl*

Het perceel Florijn 25 te Deurne is gelegen op een bedrijventerrein waar met name perifere detailhandel is gesitueerd.

Het initiatief behelst het wijzigen van het gebruik van de gronden en de bebouwing op het perceel Florijn 25 te Deurne. Op basis van het bestemmingsplan is er slechts perifere detailhandel in de vorm van tegels en sanitair toegestaan. Momenteel is er Sonnemans Beddenoutlet gevestigd. Met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2° van de Wabo juncto artikel 4, negende lid van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht kan het gebruik van het perceel gewijzigd worden naar kringloopwinkel.

Een kringloopwinkel kan vanwege het volumineuze karakter van de aangeboden goederen worden gezien als perifere detailhandel. Zelfstandige detailhandel/perifere detailhandel is op het bedrijventerrein Deurne, Zuid en West niet toegestaan, met uitzondering van bestaande situaties. Op de onderhavige locatie is een bedrijf in milieu categorie 2 t/m categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en detailhandel/perifere detailhandel in tegels en sanitair toegestaan.

In het 'Bedrijventerrein- en uitgiftebeleid gemeente Deurne' is over kringloopwinkels het volgende opgenomen:

"Kringloopwinkels handelen hoofdzakelijk in meubels en zijn daarmee te scharen onder detailhandel in woninginrichting. Daarnaast hebben zij als bijzonderheid dat er vaak een werkplaats en opslag gekoppeld is aan de winkel. In beginsel passen kringloopwinkels daarom op bedrijventerreinen."

Verder is in het bedrijventerreinbeleid over perifere detailhandel (PDV) opgenomen:

"De volgende bedrijventerreinen in Deurne bieden ruimte voor PDV:

- Stationstraat-Haspelweg (Boerenbondterrein): doe-het-zelfcentra/bouwmarkten
- Bedrijventerrein- en uitgiftebeleid gemeente Deurne 2016 – 202136
- 't Rijt West: autohandel en bouw en woninginrichting gerelateerde handel;
- 't Rijt Oost: autohandel en bouw en woninginrichting gerelateerde handel;
- Binderen-Zuid I: Auto en landbouwwerktuigen en machines;
- Leemskuilen: Autogerelateerde activiteiten (zoals beschreven in de ontwikkelingsvisie bedrijventerreinen).

Gezien het voorgaande kan een kringloopwinkel worden gezien als perifere detailhandel zonder winstoogmerk. De kringloopwinkel voorziet in een lokale behoefte en is daarmee een wenselijk ontwikkeling binnen de gemeente. Door de aard en omvang van de goederen en bevoorrading van de winkel zijn kringloopwinkels moeilijk inpasbaar in het bestaand winkelgebied. Daarnaast komen bezoekers ook gericht naar een kringloopwinkel. Ook om die reden is een kringloopwinkel niet gebonden aan een winkelgebied.

Gelet op de bereikbaarheid, parkeren en bevoorrading zijn dergelijke winkels meer passend op een bedrijventerrein dan in een winkelgebied. Bij de kringloopwinkel komen voldoende parkeerplaatsen, zoals in de paragraaf verkeer en parkeren nader wordt onderbouwd.

Op de nieuwe locatie kan de bevoorrading inpandig plaatsvinden. In de bestaande situatie (Dukaat 10a te Deurne) wordt veelal voor het pand gelost wat ten koste gaat van de aanwezige parkeerplaatsen. Het pand op Florijn 25 is voorzien van een werkplaats /magazijn waar de af te leveren goederen inpandig kunnen worden gelost en de aanwezige parkeerplaatsen beschikbaar blijven voor bezoekers.

## **2.2 Maatschappelijke functie**

Kringloopwinkels zijn een speciale vorm van (perifere) detailhandel. Een kringloopwinkel heeft deels een maatschappelijke functie en vraagt naast de winkelfunctie om veel opslagruimte. Op de nieuwe locatie zijn beiden onderdelen ruimschoots aanwezig. Alhoewel er ook andere producten worden verkocht is dit, bedrijf, qua aard en omvang, een vorm van perifere detailhandel. Stichting kringloopwinkel Deurne, beheert in feite dé 'gemeentelijke' kringloopwinkel met een groot bedrijfsoppervlak. Er worden tweedehands goederen ingezameld, gesorteerd en verkocht. Dit soort locaties zijn in Deurne slechts mondjesmaat voorhanden.

De maatschappelijke functie komt ook tot uiting in de werkwijze van Stichting Kringloopwinkel Deurne. De kringloopwinkel is gekoppeld aan goede doelen. Tot voor kort was dit stichting leven voor leven. De werknemers bij de kringloopwinkel zijn vrijwilligers en de winst van de winkel wordt gebruikt om goede doelen te steunen. Op dit moment wordt gezocht naar nieuwe goede doelen in de gemeente Deurne.

## Hoofdstuk 3 Juridisch Kader

### 3.1 Wijzigen gebruik

Om de wijziging van het gebruik van Bedrijf in sanitair en tegels naar kringloopwinkel (beide PFD) mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van artikel 2.12, eerste lid, onder a en sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 4, lid 9 van bijlage 2 behorende bij het Besluit omgevingsrecht, de zogenaamde 'planologische kruimelgevallenregeling'.

Artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo luidt:

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:
  - c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet.

In onderhavig geval past het beoogde gebruik van de gronden en bebouwing op Florijn 25 te Deurne, niet binnen de gebruiksregels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. In het besluitgebied is slechts PFD in de vorm van tegels en sanitair toegestaan.

Artikel 2.12, eerste lid onder a en sub 2 van de Wabo luidt:

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:
  - a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
    - 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen.

De algemene maatregel van bestuur betreft bijlage 2 behorende bij het Besluit omgevingsrecht (Bor). Artikel 4, negende lid van Bijlage 2 van het Bor luidt: Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

9. het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits,

voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers;

Onderhavig initiatief past binnen de regels van artikel 2.12, eerste lid, onder a en sub 2 juncto artikel 4, negende lid van bijlage 2 behorende bij het Bor. Onderhavig initiatief betreft het wijzigen van het gebruik van gronden en bouwwerken in de bebouwde kom van Deurne, zonder dat het bouwvolume dan wel oppervlak wordt vergroot.

In artikel 3.2 van de Regeling omgevingsrecht zijn de indieningsvereisten opgenomen voor aanvragen waarin het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met planologische voorschriften wordt verzocht.

Artikel 3.2 Regeling omgevingsrecht luidt:

In of bij de aanvraag om een vergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet, verstrekt de aanvrager gegevens en bescheiden over:

- a. het beoogde en het huidige gebruik van de gronden en de bouwwerken waarop de aanvraag betrekking heeft;
- b. de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

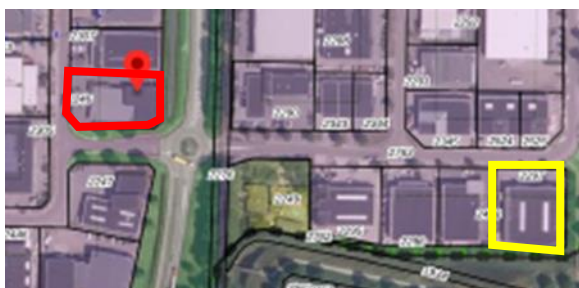
In de navolgende paragrafen zal nader op de eisen uit artikel 3.2 van de Regeling omgevingsrecht worden ingegaan.

### **3.2 Huidig gebruik**

Het volledige gebruik van het perceel Florijn 25 te Deurne staat nu ten dienste van Sonnemans bedden Outlet. Het betreft PFD in bedden. Zowel de gebouwen (winkel en werkplaats) als de buitenruimte (oprit en parkeerplaatsen) worden gebruikt ten dienste van de bedden outlet.

### **3.3 Toekomstig gebruik**

Initiatiefnemer is voornemens om het gebruik van de gronden en gebouwen te wijzigen naar PFD in de vorm van een kringloopwinkel. Het betreft het verplaatsen van de bestaande kringloopwinkel op Dukaat 10a te Deurne naar Florijn 25 te Deurne, een verplaatsing van hemelsbreed circa 300 meter. Florijn 25 is op onderstaande foto roodomrand en Dukaat 10a geelomrand.



### **3.4 Ruimtelijke gevolgen**

De ruimtelijke gevolgen van het wijzigen van het gebruik van Florijn 25 te Deurne zullen minimaal zijn. Ondanks dat een kringloopwinkel een heel andere functie heeft dan een bedden outlet, zijn beide een vorm van PFD. Daar komt bij dat de bedden outlet 6 dagen per week geopend is terwijl de kringloopwinkel alleen op woensdag (12.00-16.00 uur) en zaterdag (10.00-14.00 uur) geopend is. Het pand wordt voor de nieuwe functie niet verbouwd.

Doordat het op de nieuwe locatie mogelijk wordt om inpandig te laden en lossen wordt de ruimtelijke impact, zeker als dit wordt afgezet tegen de locatie aan Dukaat 10a, veel kleiner.

### **3.5 Milieugevolgen**

Met de wijziging van het gebruik van de gronden en bouwwerken op het perceel, plaatselijk bekend als, Florijn 25 te Deurne zijn sectorale aspecten luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie, flora/fauna, geluid en bodem niet in het geding. De locatie wordt gebruikt als PFD en blijft ook na de wijziging van PFD in sanitair en tegels in gebruik als PFD in de vorm van een kringloopwinkel. Derhalve zijn nadere onderzoeken op het gebied van deze sectorale aspecten thans niet noodzakelijk.

In het kader van de wijziging is een Aerius berekening uitgevoerd. De conclusie van de berekening luidt als volgt:

Met behulp van de vigerende Aerius Calculator (versie 2021.1.1), is de stikstofdepositie bepaald op de nabij gelegen natuurgebieden, door de vestiging van de kringloopwinkel op de locatie aan de Florijn 25 in Deurne.

Uit de resultaten blijkt dat de toename van de stikstofdepositie op de natuurgebieden 0,00 mol/ha/jr bedraagt voor het planjaar 2022.

Daarmee zijn er uit oogpunt van stikstofdepositie geen belemmeringen voor de vestiging van de kringloopwinkel in het pand. Voor een nadere onderbouwing van deze conclusie wordt korthedshalve verwezen naar de Aerius berekening met kenmerk 222-DFL25-sd-v1, die als bijlage bij deze onderbouwing is gevoegd.

### **3.6 Parkeren**

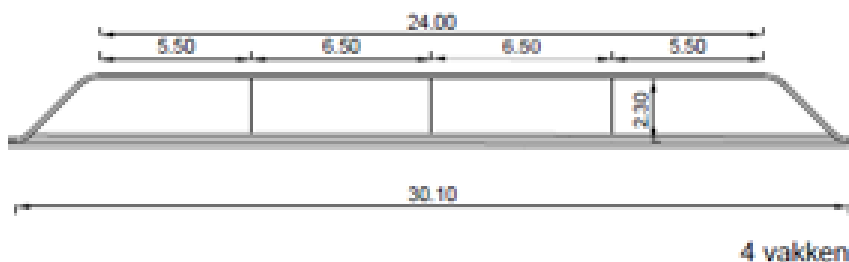
De parkeernorm voor een kringloopwinkel is op basis van de geldende Regeling parkeernormen gemeente Deurne 2019, 1,3 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo. Het pand heeft een oppervlakte van 1170 m<sup>2</sup>. De parkeernorm is daarmee  $1,3 * 11,7 = 15,21$  parkeerplaatsen. Op het perceel Florijn 25 worden 15 parkeerplaatsen gerealiseerd.



Rood 20 meter, 8 pp haaks. Blauw ruim 5 meter, 2 pp haaks. Geel, ruim 36 meter, 5 pp langsparkeren.

Een haaks parkeerplaats moet een afmeting hebben van 5 meter bij 2,5 meter. Aan de wegzijde is een strook van 20 meter waar 8 (2,5 m x 8 pp = 20 m) parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Zie rode lijn op de vorige afbeelding. Op de zuidzijde van het perceel kunnen op een strook van ruim 5 meter 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Zie blauwe lijn op de vorige afbeelding.

Voor langs parkeren gelden afwijkende maten. De parkeerplaatsen moeten 5 m – 6,5 m lang zijn en 2,3 m breed. Op onderstaande afbeelding wordt een voorbeeld gegeven voor 4 parkeerplaatsen.



Voor vier parkeerplaatsen is een totale afstand van 30,10 m noodzakelijk. De gele lijn op de voorgaande afbeelding is ruim 36 meter lang met nog extra ruimte naar de linkerzijde van het perceel zoals weergegeven op de afbeelding op de vorige pagina. Hier kunnen vijf langs parkeerplaatsen worden gerealiseerd waarmee het totaal op de vereiste 15 parkeerplaatsen komt.

Tijdens de openingsuren van de winkel is het niet mogelijk om spullen bij de Kringloopwinkel af te leveren. Het afleveren gebeurt veelal met busjes en aanhangers en het laden en lossen zal in pandig en op afspraak plaatsvinden. De ingang van het magazijn bevindt zich aan de noordoostzijde van het perceel. Op onderstaande foto rood omrand. Doordat er geen

overlap van magazijn gebruik en winkelgebruik plaatsvindt kunnen de parkeerplaatsen aan de noordzijde ongehinderd gebruikt worden tijdens de openingsuren van de winkel.



## Hoofdstuk 4

## Conclusie

Door het wijzigen van het gebruik van de gronden en bouwwerken op het perceel Florijn 25 te Deurne van een beddenoutlet naar kringloopwinkel blijft de kringloopwinkel voor Deurne behouden. De winkel verhuist hemelsbreed 300 meter en krijgt behalve meer ruimte ook een magazijn /werkplaats waar inpandig geladen en gelost kan worden. Hiermee wordt tijdens openingstijden het gebruik van de parkeerplaatsen als parkeerplaats voor bezoekers gegarandeerd. Florijn 25 blijft in gebruik als PFD locatie.

Op het terrein zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig en uit de Aeries berekening blijkt dat er geen significant negatieve effecten op omliggende Natura 2000 gebieden zijn.

Gezien het voorgaande verzoeken wij uw college om medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning in afwijking van de regels van ruimtelijke ordening voor het wijzigen van het gebruik van de gronden en opstellen op het perceel plaatselijk bekend als Florijn 25 te Deurne, en daarbij de procedure zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, sub 2° van de Wabo juncto artikel 4, negende lid van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, te volgen.