



AROM

Advies Ruimtelijke Ordening & Milieu

www.arom.nl

Fabriekstraat, Deurne

Gemeente Deurne

Bestemmingsplan

Toelichting

Opdrachtgevers:
Peelstaete Vastgoed en Ontwikkeling B.V.
Rapportnummer:
20DEUR-BPSPOOR-R05

Datum vrijgave:
december 2022
Opstellers:
mr. Q.W.J. (Krijn) de Ruijter
M.G.A. (Marc) Haenraets, LL.B.

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
2	HET PROJECT	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Beschrijving plangebied en omgeving	9
2.3	Gewenste situatie	9
2.4	Beeldkwaliteit	11
3	BELEIDSKADER	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	15
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	15
3.1.3	Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035	16
3.1.4	Erfgoedwet en Omgevingsrecht	16
3.1.5	Wet natuurbescherming	17
3.1.6	Ladder duurzame verstedelijking	18
3.1.7	Conclusie	20
3.2	Provinciaal beleid	20
3.2.1	Omgevingsvisie	20
3.2.2	Provinciale Structuurvisie 2014	22
3.2.3	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	23
3.2.4	Conclusie	25
3.3	Gemeentelijk beleid	26
3.3.1	Structuurvisie Deurne 2030	26
3.3.2	Woonvisie Deurne 2019-2040	29
3.3.3	Welstandsnota gemeente Deurne 2016	29
3.3.4	Groenstructuurplan	30
3.3.5	Conclusie	31
4	OMGEVINGSASPECTEN	32
4.1	Inleiding	32
4.2	Geluid	32
4.3	Externe veiligheid	33
4.4	Luchtkwaliteit	42
4.5	Bodem	45
4.6	Watertoets	55
4.7	Cultuurhistorie en archeologie	61
4.7.1	Archeologie	61
4.7.2	Cultuurhistorie	64
4.8	Flora en Fauna	67
4.9	Bedrijven- en milieuzonering	70
4.10	Verkeer en parkeren	73
4.11	Kabels en leidingen	75
4.12	M.e.r.- plicht	75

4.13 Bomen	76
4.14 Trillingshinder.....	76
5 UITVOERBAARHEID	79
5.1 Economische uitvoerbaarheid.....	79
5.2 Nut en noodzaak	79
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	79
5.3.1 Wettelijk overleg.....	79
6 JURIDISCHE VORMGEVING	83
6.1 Wijze van bestemmen	83
6.2 Juridische methodiek	83

1 INLEIDING

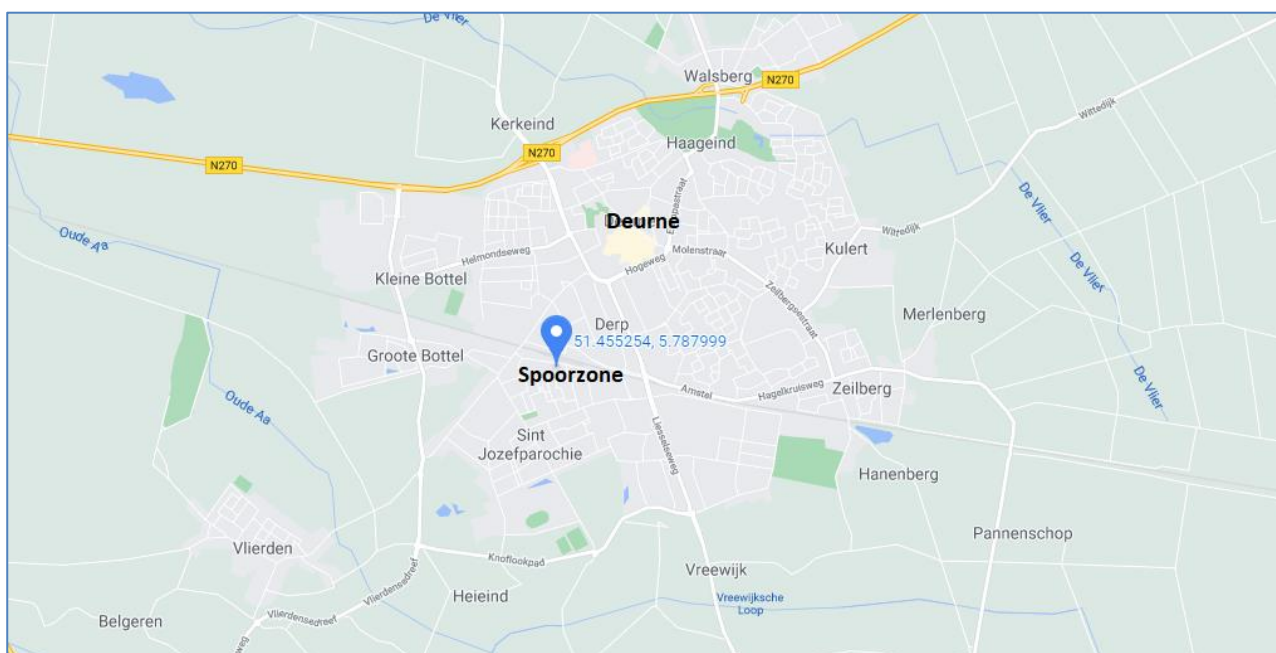
1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens aan de Fabriekstraat te Deurne, gemeente Deurne, het huidige bedrijfspand te slopen en 52 nieuwe woningen te realiseren. De beoogde ontwikkeling past echter niet binnen de bestemmingen en de bebouwingsregels uit de bestemmingsplannen 'Spoorzone – Middengebied' en 'Spoorzone – Middengebied, Oost'. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient er een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld voor deze locatie. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de realisatie van deze ontwikkeling.

1.2 Ligging plangebied

De projectlocatie is gelegen ten zuiden van het centrum van Deurne, aan de zuidkant van het spoor. Het plangebied ligt midden in een woonwijk waar verschillende nieuwbouwwoningen in het afgelopen decennium zijn gerealiseerd.

Op de navolgende afbeelding is de ligging van de locatie in groter verband weergegeven. De projectlocatie is aangeduid met een blauwe ballon.



Afbeelding 1.1: Ligging in groter verband

De projectlocatie ligt aan de Fabriekstraat. In navolgende afbeelding is weergegeven hoe de situatie ervan bovenaf uitziert. In het rood omlijnd is te zien om welke kavels het gaat.

Het projectgebied bestaat uit de kavels kadastraal bekend Gemeente Deurne, Sectie N, nummers 352, 407, 529, 530, 531, 645, 646, 980, 981, 1311, 3092, 3094 en 3095. Het gebied beslaat een oppervlak van circa 9.700 m².



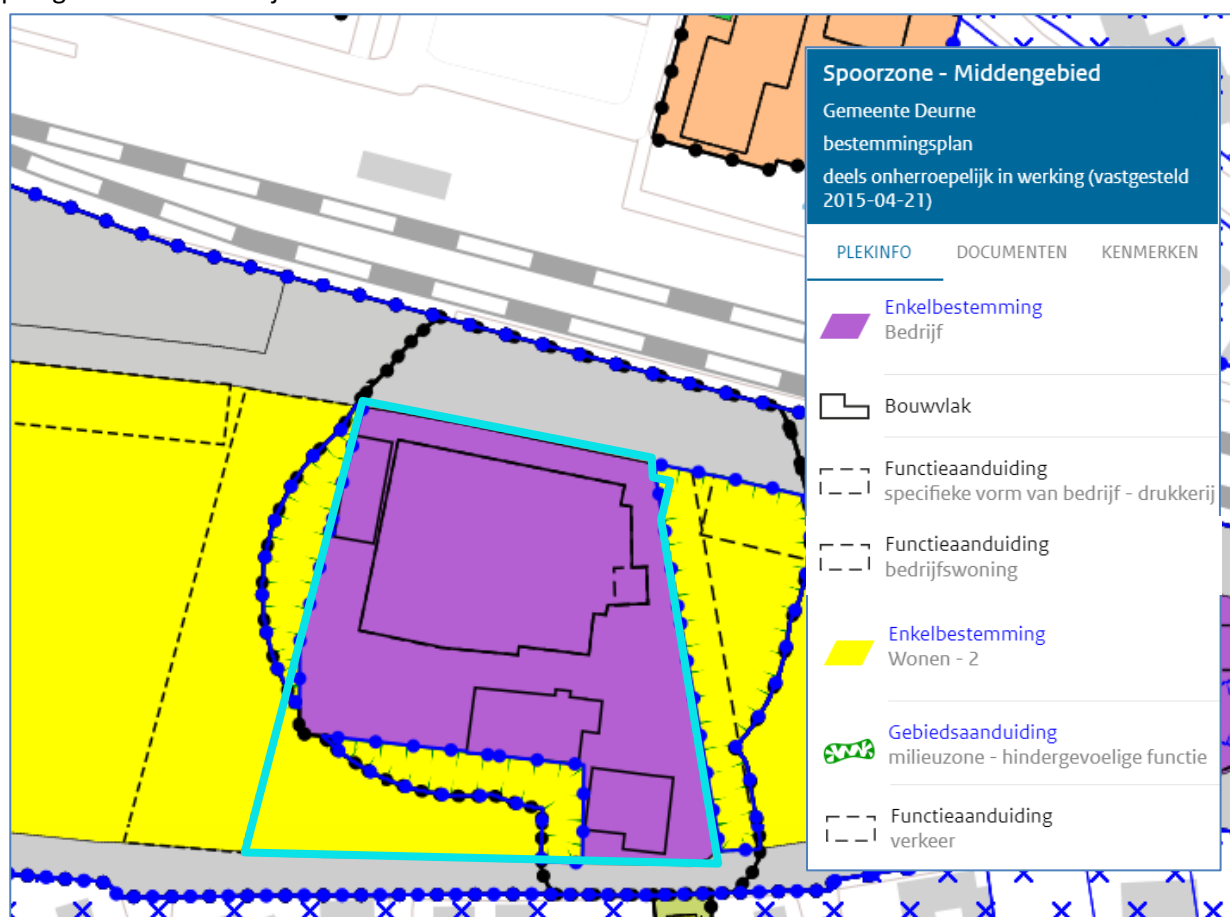
Afbeelding 1.2: Bovenaanzicht projectlocatie

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De projectlocatie is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Spoorzone – Middengebied, Oost', dat werd vastgesteld door de gemeenteraad op 16 februari 2016 en onherroepelijk is en het deels onherroepelijke bestemmingsplan 'Spoorzone – Middengebied' dat is vastgesteld op 21 april 2015. Hierin is het plangebied aangemerkt als:

- Enkelbestemming: Wonen -2
- Enkelbestemming: Bedrijf
- Functieaanduiding: specifieke vorm van bedrijf – drukkerij
- Functieaanduiding: bedrijfswoning
- Functieaanduiding: verkeer
- Gebiedsaanduiding milieuzone – hindergevoelige functie
- Bouwvlak

Navolgende afbeelding geeft het bestemmingsplan 'Spoorzone – Middengebied' weer. In de afbeelding is het plangebied blauw omlijnd.



Afbeelding 1.3: Uitsnede verbeelding 'Spoorzone - Middengebied'

De beoogde ontwikkeling past echter niet binnen de bestemmingen en de bebouwingsregels uit de bestemmingsplannen 'Spoorzone – Middengebied' en 'Spoorzone – Middengebied, Oost'. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient er een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden voor deze locatie. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de realisatie van deze ontwikkeling.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied, daarbij wordt ingegaan op de huidige en gewenste situatie. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid gegeven en wordt de behoefte onderbouwd.

2 HET PROJECT

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van het plangebied en een beschrijving van het plan.

2.1 Huidige situatie

In navolgende afbeelding is het plangebied van bovenaf te zien. Tot voor kort was het bedrijf Gebr. Nies Vouwkartonnage B.V. gevestigd op een deel van het perceel. De bedrijfslocatie is niet meer in gebruik en staat leeg. Het bedrijf produceerde kartonverpakkingen. De overige percelen betreft braakliggend terrein door eerder gesloopte bedrijven. In de naaste omgeving van het gebied liggen verschillende nieuwbouwwijken.

Ten noorden van het plangebied ligt de spoorlijn van Eindhoven naar Venlo en het station van Deurne.

Het plangebied is gelegen in de buurt Spoorzone en ten zuiden ligt de woonwijk Sint Jozefparochie. Aan de westzijde ligt een speelveldje/ grasveldje.

Het plangebied ligt tussen de Fabriekstraat en de Steenovenweg (30 km/uur). Ten oosten ligt de Laurens Costerstraat. Dit betreft een straat met eenrichtingsverkeer.

Het plangebied is op navolgende afbeelding blauw omlijnd weergegeven.



Afbeelding 2.1: Bovenaanzicht huidige situatie (bron: Streetsmart)

De gehele ontwikkellocatie is gelegen binnen de blauwe zone (parkeerschijfzone) met een maximale parkeerduur van 2 uur van maandag tot en met zaterdag van 9.00 uur tot 18.00 uur. Voor parkeren in het openbaar gebied is een ontheffing nodig.

2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

Deurne is een van de oudste plaatsen van Nederland. De oudste gegevens van Deurne dateren uit omstreeks 721 na Christus. Momenteel wonen er 32.000 inwoners in de gemeente Deurne waarvan 24.000 inwoners in de woonplaats Deurne. Met name na de tweede wereldoorlog is de kern snel gegroeid.

De projectlocatie maakt onderdeel uit van de spoorzone van Deurne. De ontwikkeling van de spoorzone hangt nauw samen met de groei van de kern Deurne. Door de industrialisatie groeide de Brabantse dorpen aan het einde van de 19^e eeuw. Industrierterreinen waren vaak gelegen aan uitvalswegen en kwamen door de uitbreidingen van de dorpen steeds meer in de kern van de dorpen te liggen. Dit is ook met de spoorzone gebeurd. Destijds was de spoorzone van Deurne ontwikkeld als belangrijke economische motor van Deurne. Het is tegenwoordig echter niet meer gewenst dat bedrijventerreinen in de kernen van dorpen gelegen zijn. Het gebied draagt daarom niet meer bij aan de huidige tijdsgeest. Met uitzondering van onderhavig plangebied is het gehele bedrijfsterrein ten zuiden van het station de afgelopen jaren reeds getransformeerd tot woongebied. Deze locatie is de laatste fase daarvan.

2.3 Gewenste situatie

De gemeente koerst sinds het begin van 2000 naar transformatie van het bedrijventerrein aan de Fabriekstraat naar woningbouw. De projectlocatie vormt het sluitstuk van deze transformatie. Het is gewenst om op het plangebied 52 woningen te realiseren. Nabij het plangebied hebben verschillende industriële bedrijven plaats gemaakt voor nieuwbouwwoningen. Op onderhavig plangebied is momenteel een bedrijf gevestigd. Dat bedrijf is niet meer in gebruik en ook niet meer gewenst in de kern van Deurne. Onderhavig plan ziet op het slopen van de bebouwing en het bouwen van 52 woningen op deze locatie en die van de reeds eerder gesloopte bedrijven. Dit sluit aan bij de ambitie van de gemeente en de ontwikkelingen in de nabije omgeving van het plangebied.

De bestemming 'bedrijf' komt te vervallen. Het gehele plangebied krijgt een woonbestemming. In de navolgende afbeelding is het structuur ontwerp weergegeven. Het betreft een impressie van het voorgenomen plan.



Afbeelding 2.2: Inrichtingstekening ontwikkeling Spoorzone Deurne locatie Nies, d.d. 11 februari 2022 (Bron: Grasveld Civile Technik)



Afbeelding 2.3: Impressie bebouwing van onderhavig plan gezien vanaf hoek Fabriekstraat – Tasveld

Bovenstaande afbeelding geeft een impressie van de bebouwing weer. Op de percelen worden 52 woningen gerealiseerd. 12 twee-onder-een-kapwoningen (dure koop), 25 rijwoningen (vrije sector dure huur), 9 appartementen (hoge middenhuur) en 6 appartementen (dure huur). De woningen zijn met hun achterzijde gericht naar een gemeenschappelijk hofje waar parkeerplekken liggen en waar gemeenschappelijk groen is gecreëerd. Bovendien krijgen alle woningen via de tuin toegang tot dit hofje. Het hofje wordt ontsloten door een weg die tussen woning 37 en 38 en gerealiseerd wordt. Het hofje komt na oplevering weer terug in eigendom van de gemeente Deurne.

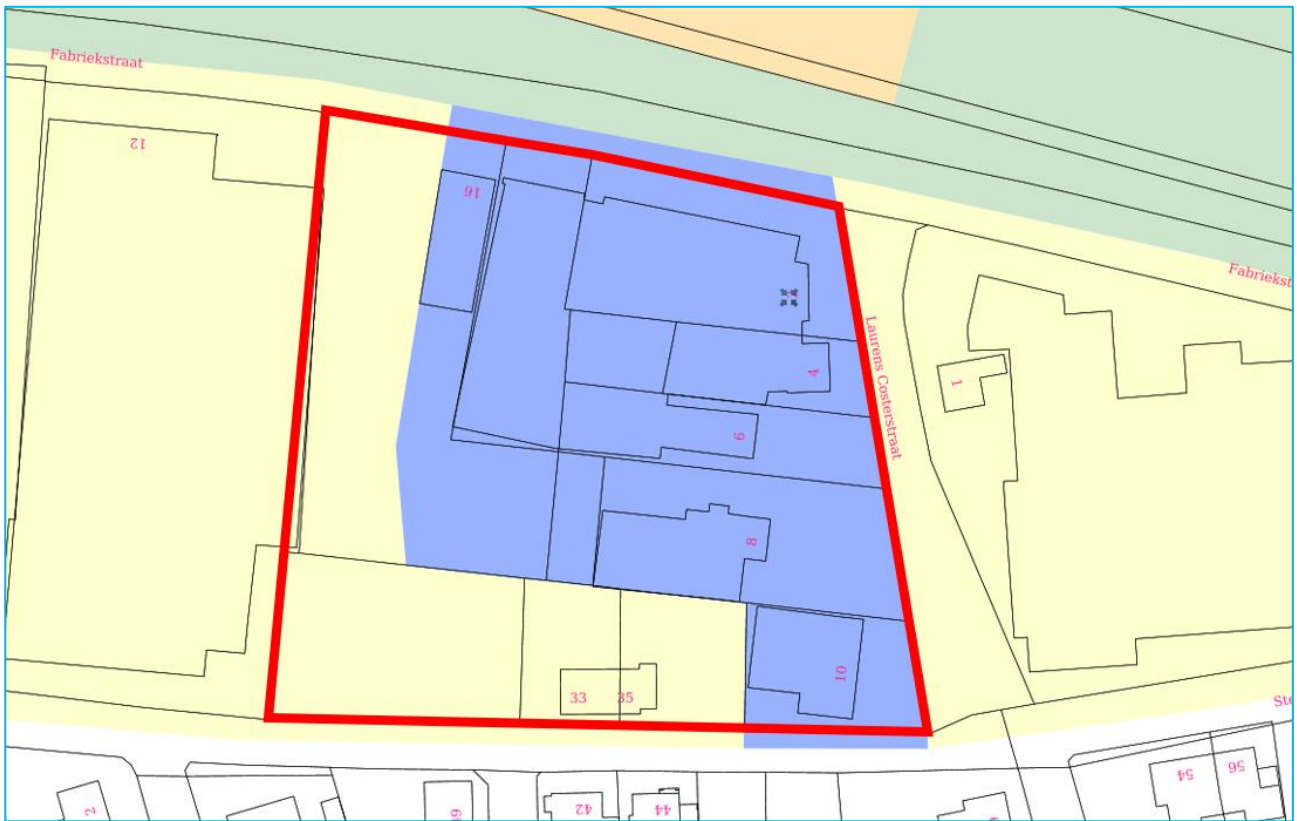
Vanwege de ligging nabij het station is voor dit deel ten opzichte van het overige deel van de buurt Spoorzone gekozen voor een iets hogere dichtheid met appartementen.

2.4 Beeldkwaliteit

Het welstandsbeleid van de gemeente Deurne is opgenomen in de door de gemeenteraad op 15 november 2016 vastgestelde Welstandsnota 2016.

In de welstandsnota is het plangebied gelegen binnen 'categorie 12, Thematische woningbouw' en 'categorie 13, Zichtlocaties bedrijventerreinen en perifere detailhandel'. Voor buurten met een planmatige stedenbouwkundige opzet en een eenheid in bebouwing en architectuur, zoals de woonbuurt in dit plan, is het welstandsniveau 'categorie 12, Thematische woningbouw' passend.

Bij herziening van de welstandsnota zal dit voor het woningbouwdeel van het plangebied worden meegenomen. Navolgend is een uitsnede weergegeven van de kaart uit de welstandsnota waarbij het plangebied in het rood omkaderd is.



Afbeelding: Uitsnede kaart Welstandsnota 2016

In navolgende afbeeldingen wordt de gewenste beeldkwaliteit van de toekomstige woonomgeving aangetoond. Deze beelden sluiten aan bij de aanvullende criteria Deelgebied Spoorzone – Middengebied voor deze specifieke locatie waarop 'categorie 12, Thematische woningbouw' geldt.



Afbeelding: Impressie luchtfoto met nieuwe situatie



Afbeelding: Impressie gezien vanaf hoek Fabriekstraat – Tasveld



Afbeelding: Impressie gezien vanaf hoek Steenovenweg – Lourens Corsterstraat

3 BELEIDSKADER

Ontwikkelingen worden breder gedragen naarmate ze in overeenstemming zijn met de beleidslijnen op de verschillende niveaus. In dit hoofdstuk wordt het beleid met betrekking tot de projectlocatie op verschillende overheidsniveaus beschreven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld, ter vervanging van de Nota Ruimte. De SVIR is het kader dat de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt. In de SVIR wijst het kabinet gebieden aan die behoren tot de 'nationale ruimtelijke hoofdstructuur', en stelt voor deze gebieden te realiseren doelen op.

Ten aanzien van het plan

De projectlocatie is niet gelegen binnen een gebied dat is aangewezen in de SVIR. Er zijn geen speciale eisen waaraan het plan dient te voldoen met betrekking tot de SVIR.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld. Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. De Wet ruimtelijke ordening (Wro), zoals die sinds 1 juli 2008 geldt, geeft aan de regering deze mogelijkheid om bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) regels te stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen.

Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies. Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het bevat slechts de nationale belangen die via het stellen van regels aan de inhoud van bestemmingsplannen, en andere plannen van lagere overheden, beschermd kunnen worden.

Ten aanzien van het plan

De ontwikkelingen in het plangebied hebben geen specifieke betrekking op de nationale belangen die in het Barro worden genoemd. De ontwikkelingen zijn hiermee niet in strijd met de regels van het Barro.

3.1.3 Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. Dit is een visie van het Rijk waarmee zij voor de komende 20 tot 30 jaar ruimte wil reserveren in Nederland voor toekomstige buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij om ondergrondse buisleidingen voor het transport van aardgas, olieproducten en chemicaliën, die provinciegrens- en vaak ook landgrensoverschrijdend zijn.

Ten aanzien van het plan

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een aangewezen leidingen tracé, er zijn dus geen ruimtelijke consequenties voor onderhavig plan.

3.1.4 Erfgoedwet en Omgevingsrecht

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Vóór 2016 waren er verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds juli 2016 zijn die allemaal samengegaan in 1 wet. In de Erfgoedwet zijn bestaande wetten en regelingen gebundeld, een aantal regels is vernieuwd. Ook staan er regels in om belangrijk cultureel erfgoed beter te beschermen en behouden.

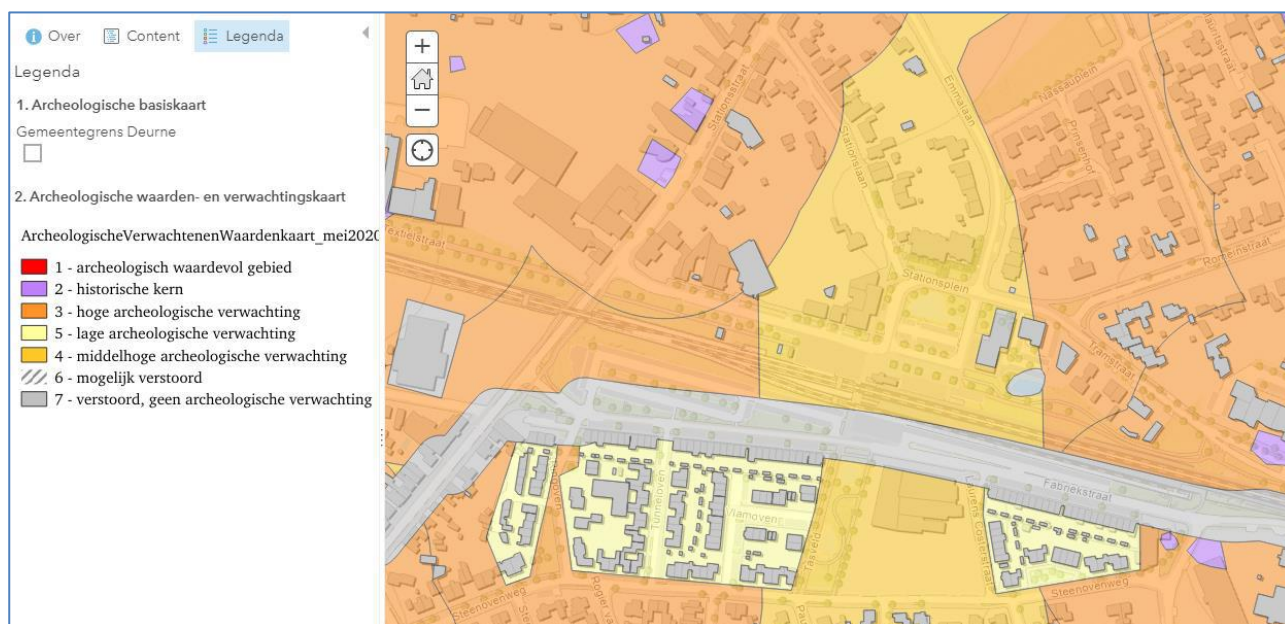
- De duiding van erfgoed en de zorg voor cultuurogoderen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet ('wat')
- De omgang met cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Wabo ('hoe')

Per 1 januari 2012 schrijft artikel 3.1.6, tweede lid, onder a, Bro voor dat gemeenten een beschrijving geven van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De Rijksoverheid wil er hiermee voor zorgen dat er in de monumentenzorg niet alleen oog is voor het monument zelf, maar ook voor de omgeving ervan en het gebied op zichzelf: het zogenaamde gebiedsgerichte erfgoedbeleid. De belangrijke pijlers hiervan zijn:

- Cultuurhistorische belangen meewegen in de ruimtelijke ordening;
- Krachtigere en eenvoudiger regels;
- Herbestemmen van monumenten die een andere functie krijgen.

Ten aanzien van het plan

De projectlocatie ligt in een gebied dat is aangegeven als een gebied met een gematigde archeologische verwachting. Zie navolgend een uitsnede van de concept erfgoedkaart Deurne.



Afbeelding 3.1: Uitsnede concept erfgoedkaart Deurne

De ontwikkeling is groter dan 2.500 m² waardoor is voorgeschreven dat er wel archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 4.7.1 'Archeologie'.

3.1.5 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De bepalingen uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn in de Wet natuurbescherming verwerkt. Natura 2000-gebieden worden op grond van de Wet natuurbescherming aangewezen en beschermd. De wet is opgesplitst in gebiedsbescherming, soortenbescherming en bosbescherming. In paragraaf 4.8 wordt hier dieper op ingegaan.

Op 7 juli 2020 is door de Eerste Kamer een wetsvoorstel aangenomen voor de Aanvullingswet natuur Omgevingswet. Dit voorstel regelt de integratie van de Wet natuurbescherming in de Omgevingswet. Hiermee krijgt het onderwerp natuur een plaats in het nieuwe stelsel. De Wet natuurbescherming wordt te zijner tijd ingetrokken. De artikelen van deze wet treden in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld.

Ten aanzien van het plan

Het plangebied bevindt zich niet in of nabij een Natura 2000-gebied. Gebiedsbescherming is dus niet aan de orde. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Deurnsche Peel & Mariapeel'. Dit gebied ligt op circa 3 kilometer afstand, dus buiten de invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling.

Door AROM is een stikstofberekening gemaakt (bijlage 1: 'Stikstofberekening, realisatie- en gebruiksfase', AROM B.V., Rapportnummer: 20DEUR-STIKSTOFSPoor-R06, d.d. januari 2023). Geconcludeerd wordt dat er geen berekenbare stikstofdepositie plaatsvindt als gevolg van de realisatie- en gebruiksfase van het project.

3.1.6 Ladder duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft in artikel 3.1.6 voor om bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen een afweging te maken ten aanzien van de nut- en noodzaak in relatie tot duurzaamheidsaspecten. Dit is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

In artikel 1.1.1, eerste lid, sub i, Bro wordt onder 'stedelijke ontwikkeling' verstaan: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan op een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een stedelijk ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (ABRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4), 4 woningen (ABRvS 27 augustus 2014, nr. 201311233/1/R4), 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (Vz ABRvS 4 juni 2014, nr. 201401129/1/R4) of 10 woningen, behoudens samenhang met een groter woningbouwproject (ABRvS 4 maart 2015, nr. ECLI:NL:RVS:2015:653), niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Ten aanzien van het plan

Uit de diverse uitspraken blijkt dat voor woningbouw de minimum omvang ligt rond de 10 woningen. Het planvoornemen betreft de realisatie van 52 woningen. Gelet hierop is het planvoornemen aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de duurzaamheidsladder is noodzakelijk. Het plan is tevens gelegen op een binnenstedelijke locatie. Bij een stedelijke ontwikkeling buiten het stedelijk gebied geldt een strengere motiveringslast dan wanneer deze binnen bestaand gebied plaatsvindt. In onderhavig plan ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

Kwalitatieve verantwoording

Met het planvoornemen worden binnen bestaand stedelijk gebied 52 nieuwe woningen gerealiseerd voor gezinnen en starters. De bouw van deze woningen sluit in kwalitatieve zin aan bij het beleid van de woningbehoefte van de gemeente. Op basis van de Woonvisie gemeente Deurne 2019-2040 is bouwen binnen stedelijk gebied (inbreiding, herstructurering en transformatie) het uitgangspunt. Dit onder de voorwaarden dat het stedenbouwkundig en planologisch passend en milieutechnisch mogelijk is.

Dit is in hoofdstuk 3 en 4 van deze toelichting aangetoond. Daarnaast moet het planvoornemen aansluiten bij het afwegingskader woningbouw kwaliteiten uit deze Woonvisie. De speerpunten uit de Woonvisie zijn:

- Het stimuleren van woningbouw kwaliteiten voor senioren, (her)starters en jonge gezinnen, jongeren en kwetsbare doelgroepen.
- Prioriteit ligt bij de realisatie van 'kleinere' koop- en huurwoningen, betaalbaar en levensloopgeschikt.
- Ruimte bieden voor (andere) woonvormen die aansluiten op (lokale) woon-zorgbehoeften
- Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied, bij voorkeur nabij voorzieningen, door omzetting van bestaand vastgoed in wonen of door sloop-nieuwbouw.
- (Alle) kansen benutten om de ruimtelijke kwaliteit te verhogen en in de woningbehoeften te voorzien.
- Duurzaam, maar ook blijvend betaalbaar.

Met het realiseren van kwalitatief hoogwaardige koopwoningen voor voornamelijk starters, jonge gezinnen en huur appartementen voor senioren, gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied door middel van sloopnieuwbouw, wordt aan deze voorwaarden voldaan.

Kwantitatieve behoefte

Binnen de regio Zuidoost-Brabant is afgesproken dat alle gemeenten de provinciale bevolkingsprognose als basis gebruiken voor het kwantitatieve woningbouwprogramma. De gemeente Deurne beschikt over een gemeentelijk woningbouwprogramma dat aansluit bij de kaders van de gemeentelijke Woonvisie en past binnen de Regionale woonafspraken. Uitgangspunt voor de Regionale woonafspraken is de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. Deze is per gemeente richtinggevend. Uit de meest recente provinciale woningbehoefte prognose (2020) blijkt dat er voor de gemeente Deurne voor de periode 2021-2030 een behoefte bestaat aan 850 woningen.

De woningbouwplannen in vastgestelde en vigerende bestemmingsplannen (harde plancapaciteit) en de voorgenomen woningbouwontwikkelingen (zachte plancapaciteit) worden jaarlijks via een door de gemeente in te vullen matrix gemonitord door de provincie Noord-Brabant. Uit het meest recente overzicht (stand 1 januari 2020, actualisatie volgt april 2021) blijkt dat er in Deurne een harde plancapaciteit bestaat van 453 woningen en een totale plancapaciteit (harde en zachte plannen) van 1019 woningen. Binnen de zachte plancapaciteit is voor het plangebied een reservering van 52 woningen opgenomen, conform de beoogde 52 woningen.

Het totaal in het gemeentelijke woningbouwprogramma opgenomen woningen sluit zowel kwalitatief als kwantitatief aan bij de woningbehoefte in Deurne en daarmee passend binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.7 Conclusie

Zoals uit de sub paragrafen is gebleken is het vastleggen van de gewenste functie mogelijk binnen het Rijksbeleid. Er zijn geen belemmeringen aanwezig voor de afwijking van het bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Noord-Brabant is momenteel van kracht. Daarnaast is er de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In de Omgevingsvisie Noord-Brabant staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

3.2.1 Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant neemt de provincie een voorschot op de Omgevingswet die er komt. Daarbij worden de vele regels samengevoegd om zo tot een overzichtelijk geheel te komen. In de Omgevingsvisie kijkt men naar hoe Noord-Brabant er in 2050 uit zal moeten zien en stelt daarbij een aantal meetbare tussendoelen. Zo wordt vastgesteld wat in 2030 op zijn minst voor elkaar moet zijn om op koers te blijven voor 2050.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie (PMWP, Structuurvisie RO, BRUG, PVVP). De Structuurvisie ruimtelijke ordening is nader uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De Interim omgevingsverordening is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om de genoemde doelen te realiseren. Deze wordt in paragraaf 3.2.3 uitgewerkt.

In de Omgevingsvisie wordt de Brainportregio anno 2050 geschetst als economisch kerngebied. Het is een gebied waar de 'Brainporters' de leefomgeving in Oost-Brabant waarderen op de high-tech woon- en werksfeer die wordt afgewisseld met een bezoek aan een aangenaam dorpenlandschap in de Kempen of De Peel. Er wordt tevens veel waarde gehecht aan grensoverschrijdende natuurparken zoals de Groote Heide.

In het 'panorama' dat wordt geschetst van de provincie, wordt duidelijk hoe om dient te worden gegaan met beslissingen. En dat bij afwegingen die moeten worden gemaakt het behoud van levenskwaliteit in het hier en nu in sociaal, economisch en ecologisch opzicht niet ten koste mag gaan van de levenskwaliteit elders en later. Daarbij wordt de zogenaamde 'ronde' manier van kijken gehanteerd.

Dit houdt in dat men kijkt naar wat het initiatief voor 'people' in de gemeenschap betekent, wat het voor de 'planet' ofwel leefomgeving betekent en wat het oplevert in economisch opzicht of wel 'profit'.

Navolgend zijn de vier hoofdpunten uit de omgevingsvisie toegelicht.

Brabantse energietransitie

Om energieneutraal te worden, moet er gezocht worden naar manieren om duurzame energie op te wekken en waar mogelijk energie te besparen. Wind- en zonne-energie zijn de bekende vormen om duurzame energie op te wekken, maar de provincie wil ook kijken naar energieopwekking door geothermie en gaswinning.

Brabant klimaatproof maken

Voor de inrichting van het rivierenlandschap en de dijkversterking wordt in de omgevingsvisie aangegeven dat de provincie hier met name een procesrol heeft bij de uitvoering van het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptie. Het klimaatproof maken van de stedelijke omgeving richt zich met name op het aanpakken van het beekdallandschap en het meer vasthouden van water in de haarvaten van het systeem als ruggengraat voor het klimaatbestendig maken van de provincie.

Slimme netwerkstad

Het is evident dat een goed vestigings-, woon- en werkklimaat essentieel is voor de Brabantse economie die ook internationaal kan concurreren. Er is dus voldoende en passende woonruimte nodig en er is ruimte nodig voor bedrijvigheid en voorzieningen als scholen, gezondheidszorg, cultuur en recreatie. De bereikbaarheid moet vlot, comfortabel en duurzaam zijn. Dit geldt zowel voor woon-werkrelaties als voor de andere functies en sociale relaties.

Concurrerende, duurzame economie

Brabant is een provincie waar hightech, logistiek en innovatie een belangrijke rol spelen in de economie. Deze topsectoren zijn de afgelopen decennia in absolute en relatieve zin steeds belangrijker geworden. Er heeft zich al een transitie voorgedaan die de komende jaren nog steeds verder zal gaan. In algemene zin zijn, als het gaat om de impact op de leefomgeving, de trends voor deze vormen van bedrijvigheid gunstig. Het gaat over het algemeen om bedrijvigheid met weinig emissies en weinig impact op de leefomgeving.

Ten aanzien van het plan

Onderhavige ontwikkeling heeft geen nadelige effecten voor de levenskwaliteit elders en/of later. Het betreft een gebied waar al bebouwing is en was. De stedenbouwkundige of landschappelijke structuur wordt met deze uitbreiding verbeterd. De ontwikkeling omvat de realisatie van in totaal 52 woningen binnen een bestaand stedelijk gebied in de kern van Deurne. De ontwikkeling is een noordelijke uitbreiding van de wijk Sint Jozefparochie. Het doel van deze ontwikkeling is om de barrièrewerking van het spoor te verzachten waardoor de wijk Sint Jozefparochie en de centrum-kern van Deurne beter met elkaar zijn verbonden. Er is hierdoor sprake van een herstructurering-locatie binnen bestaand bebouwd gebied, waarmee wordt aangesloten bij het principe van duurzame verstedelijking.

Tevens wordt invulling gegeven aan de woningbouwopgave voor de komende tien jaar. Wat betreft klimaat is in het stedenbouwkundig plan ruimte gereserveerd voor openbaar groen en hemelwaterberging, waardoor hittestress en wateroverlast zoveel mogelijk worden tegengegaan. De woningen moeten voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen en worden daarom o.a. gasloos uitgevoerd. Bovendien zijn de woningen gelegen nabij het station en stedelijke voorzieningen die goed bereikbaar zijn. De ontwikkeling is dan ook in lijn met het door de provincie Noord-Brabant voorgestane beleid. Tevens is de gewenste ontwikkeling niet in strijd met de bovengenoemde hoofdogaven.

3.2.2 Provinciale Structuurvisie 2014

Provinciale Staten hebben op 2 juli 2014 de partiële herziening van de in 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. De partiële herziening richt zich alleen op het verwerken van besluitvorming die op landelijk en provinciaal niveau al heeft plaatsgehad. De provincie geeft in de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014' de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De opgave in de structuurvisie is om een goede balans te vinden tussen rode en groene ontwikkelingen en het contrast tussen stad en land, het mozaïek, te behouden en verder te ontwikkelen (groene geleidingszones) en door meer in te zetten op verstedelijking die de eigen identiteit van stad of dorp in relatie tot het landschap versterkt. Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Om het aansnijden van nieuwe ruimte in directe samenhang te bezien met de mogelijkheden voor inbreiden en herstructurering, heeft het Rijk de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De provincie gebruikt deze ladder voor haar afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik.

Ten aanzien van het plan

Het plangebied ligt in een kern in het landelijk gebied. De voorliggende ontwikkeling omvat de realisatie van in totaal 52 woningen binnen een bestaand woongebied in de kern Deurne. Er is hierdoor sprake van een herstructureringslocatie binnen bestaand bebouwd gebied, waarmee wordt aangesloten bij het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Bovendien maakt de herstructurering van de gehele Spoorzone deel uit van het programma Mooi Brabant. Tevens wordt invulling gegeven aan de opvang van de verstedelijkingsbehoefte. Dit wordt toegelicht in paragraaf 3.1.6 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. De ontwikkeling is dan ook in lijn met deze structuurvisie.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De onderwerpen komen uit de provinciale omgevingsvisie en de structuurvisie. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. Het is een eerste stap naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Omgevingswet treedt naar verwachting op 1 januari 2021 in werking.

Om uitvoering te geven aan de Brabantse omgevingsvisie heeft de provincie straks onder de Omgevingswet verschillende instrumenten tot haar beschikking. De omgevingsverordening is er daar een van. Hierin staan regels en voorwaarden met een bindende werking voor het handelen van burgers, bedrijven, gemeenten en waterschappen.

De verordening is gebaseerd op de huidige wetgeving, daarom zijn de nieuwe mogelijkheden die de Omgevingswet straks gaat bieden hierin nog niet verwerkt. Wel is in de opbouw en digitale vormgeving alvast zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en -verordening.

Volgens artikel 3.42 'duurzame stedelijke ontwikkeling' dient een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen het stedelijk gebied te zijn gelegen en een onderbouwing te bevatten dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

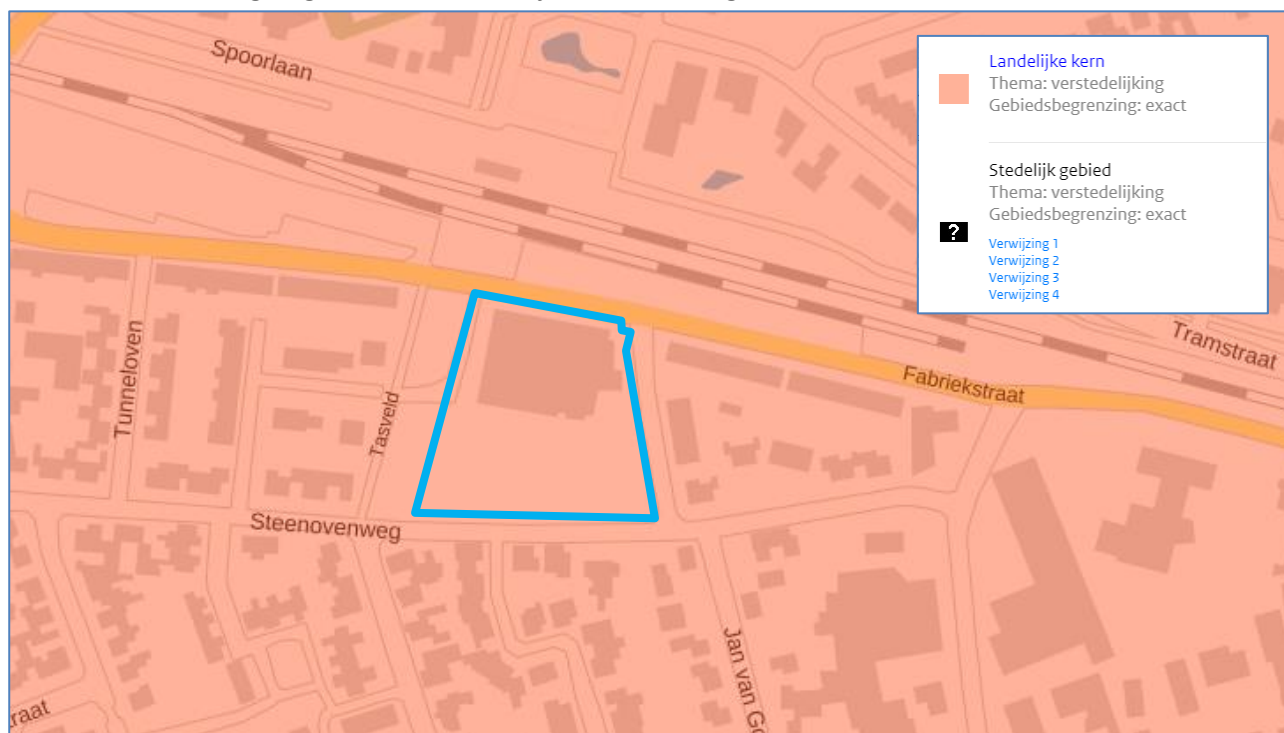
Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Ten aanzien van het plan

Navolgend een afbeelding waar een uitsnede van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is weergegeven. Hierin is de projectlocatie blauw omlijnd.

Kaart 3: Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling



Afbeelding 3.2: Uitsnede Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het voorliggende plan betreft de realisatie van 52 woningen. De projectlocatie is volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant gelegen in een bestaande landelijke kern. De te realiseren woningen passen binnen de regionale en lokale woningbouwkaders. Het onderhavige plan is opgenomen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma. Het gemeentelijke woningbouwprogramma is regionaal afgestemd. Het onderhavige plan bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving, dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 4.

Bovendien bevordert het plan zorgvuldig ruimtegebruik. Het onderhavige plan pakt de ongewenste vestiging van een (voormalig) bedrijventerrein in de kern van een dorp aan door het te transformeren naar woningbouw, waardoor het gebied meer bijdraagt aan de huidige tijdsgeest. Ook zorgt de gasloze uitvoering van de woningen voor een optimale invulling van de mogelijkheden voor gebruik van duurzame energie. Het plan is gelegen in de spoorzone dat wordt getransformeerd tot een mobiliteitsknooppunt en woongebied. De toekomstige bewoners worden door de maatschappelijke spoor-gerelateerde voorzieningen zoals parkeerplaatsen voor fietsen en auto's aangemoedigd het openbaar vervoer te gebruiken, waardoor het plan optimaal invulling geeft aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit. Het plan is daarmee in overeenstemming met het bepaalde in de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant'. Aan de voorwaarde van artikel 3.42 'duurzame stedelijke ontwikkeling' wordt voldaan aangezien het plangebied is aangewezen als landelijke kern, bestaand stedelijk gebied. Het plan past hiermee goed binnen de doelstellingen inzake zuinig ruimtegebruik, concentratie van de verstedelijking en het opvangen van de woningbehoefte binnen de bestaande bebouwde kom.

Voorgenomen plan is tevens een duurzame stedelijke ontwikkeling en past binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 5.4, omdat het een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving bevordert. Tevens bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden. Het geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie. De ontwikkeling houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en geeft voldoende ruimte voor de opvang van water. Het geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit en draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Conclusie

Het plan past goed binnen de doelstellingen inzake zuinig ruimtegebruik, concentratie van de verstedelijking en het opvangen van de woningbehoefte binnen de bestaand bebouwde kom.

3.2.4 Conclusie

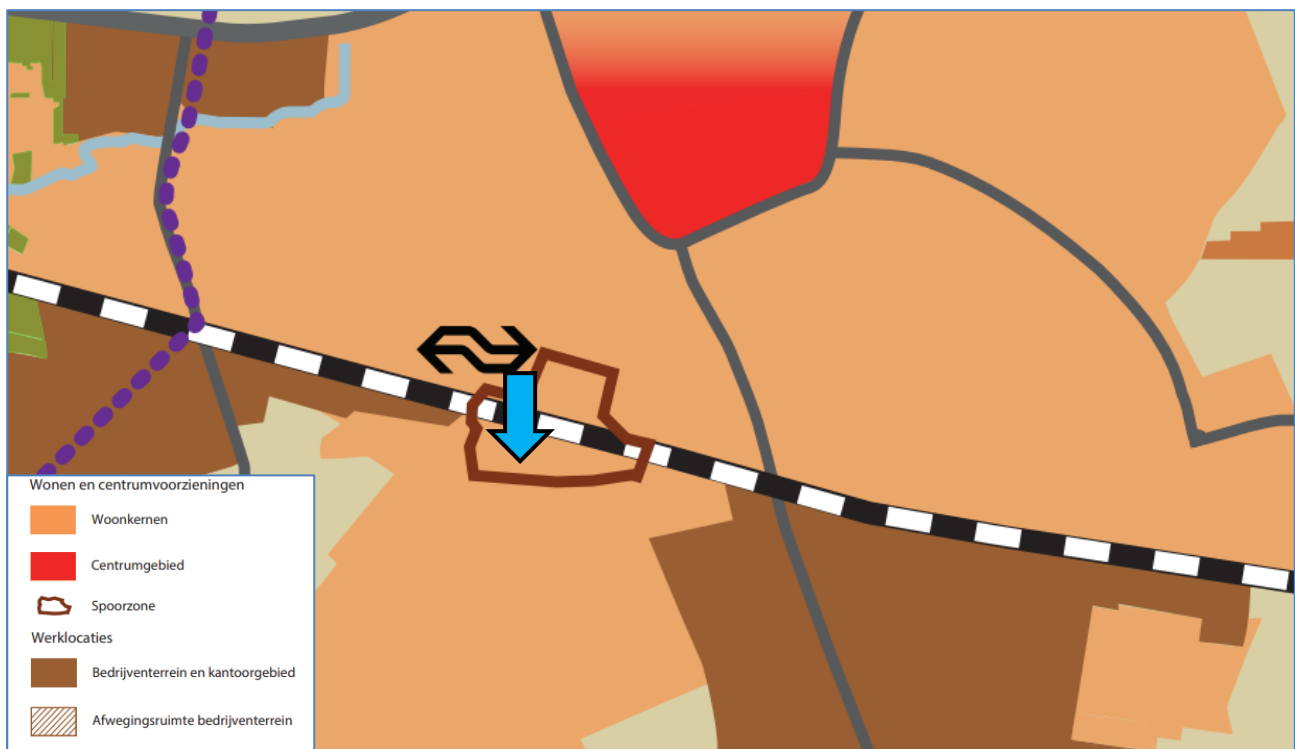
Het vastleggen van de gewenste functie en de inbreiding van de locatie is mogelijk binnen het Provinciaal beleid. Er zijn geen belemmeringen vanuit het Provinciaal beleid voor de afwijking van het bestemmingsplan.

3.3 Gemeentelijk beleid

In onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de ruimtelijke kaders die het gemeentelijk beleid stelt aan het voorliggende plan.

3.3.1 Structuurvisie Deurne 2030

Op 13 maart 2018 heeft de gemeenteraad van Deurne de 'Structuurvisie Deurne 2030' vastgesteld. In de structuurvisie wordt de visie per functie beschreven. Op de kaart 'Visie op verdeling van functies' van de structuurvisie, is het plangebied gelegen in een zone die is aangeduid als 'woonkernen' en gelegen binnen de 'Spoorzone'. In navolgende afbeelding is het plangebied aangegeven met een blauwe pijl.



Afbeelding 3.3: Uitsnede van structuurvisie Deurne 2030, visie verdeling van functies

Navolgend is de visie van de gemeente Deurne op de 'woonkernen' en 'spoorzone' beschreven.

Woonkernen

Een blik op de toekomst leert dat de afronding van de wijken en kernen van Deurne in zicht komt. Er is de komende jaren nog behoefte aan extra woningen, maar deze behoefte neemt af. Elke toevoeging moet dus raak zijn, zowel naar type (doelgroep en prijsklasse) als naar locatie. Deze afnemende behoefte aan toevoegingen hangt samen met:

1. De verwachte bevolkingsontwikkelingen (lokaal en regionaal).
2. De regionale woningbouwafspraken.

De regionale woningbouwafspraken zijn voor Deurne (en de overige landelijke gemeenten) gebaseerd op het bouwen voor de eigen behoefte. Uit de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose 2017 blijkt dat de groei van het aantal huishoudens in Deurne afneemt, rond 2030 stabiliseert en daarna (op termijn) overgaat in krimp. Verwacht wordt dat in de gemeente Deurne in de periode 2017 – 2030 nog een toevoeging van 900 tot 1200 woningen noodzakelijk is.

De Deurnese woningvoorraad moet aansluiten bij de huidige en toekomstige behoeften van de Deurnese bevolking. Woningen en woningbouw kunnen daarnaast een belangrijke rol spelen in het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit kan alleen als de toevoeging aan de woningvoorraad niet leidt tot leegstand en verpaupering in de bestaande woningvoorraad en panden.

Daarnaast zijn uitgangspunten bij woningbouw: verduurzaming van woningen, energieneutraal bouwen, onafhankelijk van fossiele brandstoffen en levensloopbestendig bouwen.

Uitgangspunt is dus het toevoegen van passende kwaliteit en een beperkte kwantitatieve uitbreiding van de woningvoorraad.

De noodzakelijke aanvulling van de woningvoorraad richt zich vooral op de kleiner wordende huishoudens door vergrijzing en individualisering. Aan de behoefte van deze kleinere huishoudens (senioren, (her)starters en jonge (eenouder-) gezinnen) wordt in de bestaande woningvoorraad nog niet voldoende tegemoetgekomen.

Spoorzone

De spoorzone is een voormalig bedrijventerrein dat wordt getransformeerd tot een mobiliteitsknooppunt en woongebied. Bij het stationsplein vindt een versterking van de woon- en verkeers- en verblijfsfuncties plaats met ruimte voor passende, ondersteunende voorzieningen. In het gebied ten zuiden van het spoor wordt een woongebied gerealiseerd, eventueel in combinatie met maatschappelijke voorzieningen. Deze voorzieningen zijn voornamelijk spoor gerelateerd zoals parkeerplaatsen voor fietsen en auto's.

Het is gewenst om op de locatie het huidige bedrijf te slopen en hier woningen voor in de plaats te bouwen.

Om prettig in Deurne te kunnen (blijven) wonen is meer nodig dan alleen een passende woning. Daarvoor zijn ook een goede inrichting van de openbare ruimte, voldoende voorzieningen en een veilige woonomgeving nodig.

Het is dan ook belangrijk dat de sterke punten van de gemeente zoals het detailhandelsniveau in het centrum, het scholenvierkant, het station en de binding van bewoners met kernen en wijken behouden en waar mogelijk versterkt worden.

Hieruit volgen deze beleidsuitgangspunten en -keuzen:

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. Hierbij kan gedacht worden aan winkels buiten het kernwinkelgebied. Insteek is behoud/ versterking van een goede woonomgeving en het behoud van een compact, levendig en veelzijdig centrum in de kern van Deurne.

Voor de structuurvisie betekent dit een nadrukkelijke keuze voor inbreiding in de bestaande kernen. Voor wonen zijn geen zoekgebieden voor uitbreiding van de kernen (meer) opgenomen. Daarnaast worden bestaande, maar nog niet gerealiseerde woningbouwtitels en woningbouwbestemmingen, bij de actualisatie van bestemmingsplannen kwantitatief en kwalitatief heroverwogen door de gemeente. Doel hiervan is behoud van flexibiliteit om ook op de langere termijn omzettingen van leegstaand vastgoed, goede initiatieven en kleinschalige oplossingen van actieve inwoners en ontwikkelaars mogelijk te maken. Omzettingen/ projecten komen alleen van de grond als er behoefte (vraag) is naar deze extra woningen. Als dit niet het geval is en ze toch gerealiseerd worden, ontstaat elders leegstand. Uitgangspunt is en blijft balans tussen vraag en aanbod.

Hiermee wordt aangesloten bij de landelijke, provinciale en regionale aandacht voor de noodzaak van een duurzame verstedelijking. Kwantitatieve afspraken zijn ook (sub)regionaal niet langer voldoende. Kwalitatieve aspecten als inbreiding–uitbreiding, woonmilieu en transformatie spelen een steeds belangrijkere rol.

Ten aanzien van het plan

In onderhavig plan is er sprake van een inbreiding waarbij, in lijn met de huidige vraag naar woningen, wordt voorzien in 52 wooneenheden. Hiermee wordt aangesloten bij speerpunten als het bieden van ruimte aan de woningbehoefte van de inwoners van Deurne. Bovendien past onderhavige ontwikkeling binnen de gewenste ontwikkeling in de spoorzone. De voorgenomen ontwikkeling past kortom binnen de beleidskaders zoals deze in de structuurvisie ten aanzien van de thema's 'woonkernen' en 'spoorzone' geschetst zijn.

Onderhavige ontwikkeling past binnen structuurvisie Deurne 2030.

3.3.2 Woonvisie Deurne 2019-2040

In de Woonvisie gemeente Deurne 2019- 2040 wordt aangegeven hoe wonen bijdraagt aan de ambities van de gemeente, en voor welke uitdagingen men staat op dit gebied. Daarin is aangegeven dat de gemeente Deurne haar positie als aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen wil versterken, met behoud van de Deurnese identiteit.

Gezien de tekorten in de woningvoorraad zijn de senioren, starters, jongere en jonge gezinnen de prioritaire doelgroepen. De kaders nieuwbouw, wonen en zorg, duurzaam wonen en uitvoering, monitoring en evaluatie zijn gericht op het stimuleren van woningbouwinitiatieven voor deze doelgroepen.

Het kader nieuwbouw wordt ingezet op woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied, bij voorkeur nabij voorzieningen, door omzetting van bestaand vastgoed in de functie wonen of door sloop-nieuwbouw. Prioriteit ligt bij de realisatie van kleinere koop en huurwoningen, betaalbaar en relatief levensloopgeschikt. Het kader wonen en zorg wordt ingezet als faciliterend en oplossingsgericht, zo wordt ruimte geboden voor de realisatie van initiatieven voor woonvormen die aansluiten bij de behoeften. Het kader duurzaam wonen is gericht op de realisatie van duurzaam, doch betaalbaar wonen.

Ten aanzien van het plan

De ontwikkeling van dit project past binnen de Woonvisie Deurne 2019 omdat het plan voorziet in woningbouw in bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling valt in een gebied waarin de gemeente graag een uitbreiding van het aantal woningen voor gezinnen en starters wenst te realiseren.

3.3.3 Welstandsnota gemeente Deurne 2016

Het doel van de welstandzorg is de kwaliteit van de individuele architectuur en van het totale straatbeeld op peil te houden en waar nodig en mogelijk te verbeteren. Uitgangspunt daarbij is de karakteristiek van het gebied waarin een bouwwerk staat of wordt opgericht. Een goede balans tussen individueel en algemeen belang staat hierbij centraal. Daartoe heeft de gemeente Deurne welstandsbeleid opgesteld.

Dit welstandsbeleid is opgenomen in de op 15 november 2016 door de gemeenteraad vastgestelde Welstandsnota 2016. De reden om een nieuwe Welstandsnota op te stellen is een verdere deregulering en vereenvoudiging van het welstandsbeleid en een versnelling van de vergunningsprocedure door invoering van een ambtelijke welstandstoets. Tegelijkertijd blijft de zorg voor de kwaliteit van onze gebouwde omgeving belangrijk – daar waar dat nodig en wenselijk is. Zowel het bestemmingsplan als de welstandsnota heeft betrekking op de kwaliteit van de gebouwde omgeving. In beide documenten zijn regels opgenomen voor het oprichten van bouwwerken. Het bestemmingsplan bevat regels voor de bouw van gebouwen en overige bouwwerken, die bindend zijn. De uitwerking van de uiterlijke verschijning van gebouwen is vastgelegd in de welstandsnota.

In de welstandsnota is het plangebied gelegen binnen 'categorie 12, Thematische woningbouw' en 'categorie 13, Zichtlocaties bedrijventerreinen en perifere detailhandel'. Voor buurten met een planmatige stedenbouwkundige opzet en een eenheid in bebouwing en architectuur, zoals de woonbuurt in dit plan, is het welstandsniveau 'categorie 12, Thematische woningbouw' passend. Bij herziening van de welstandsnota zal dit voor het woningbouwdeel van het plangebied worden meegenomen.

Ten aanzien van het plan

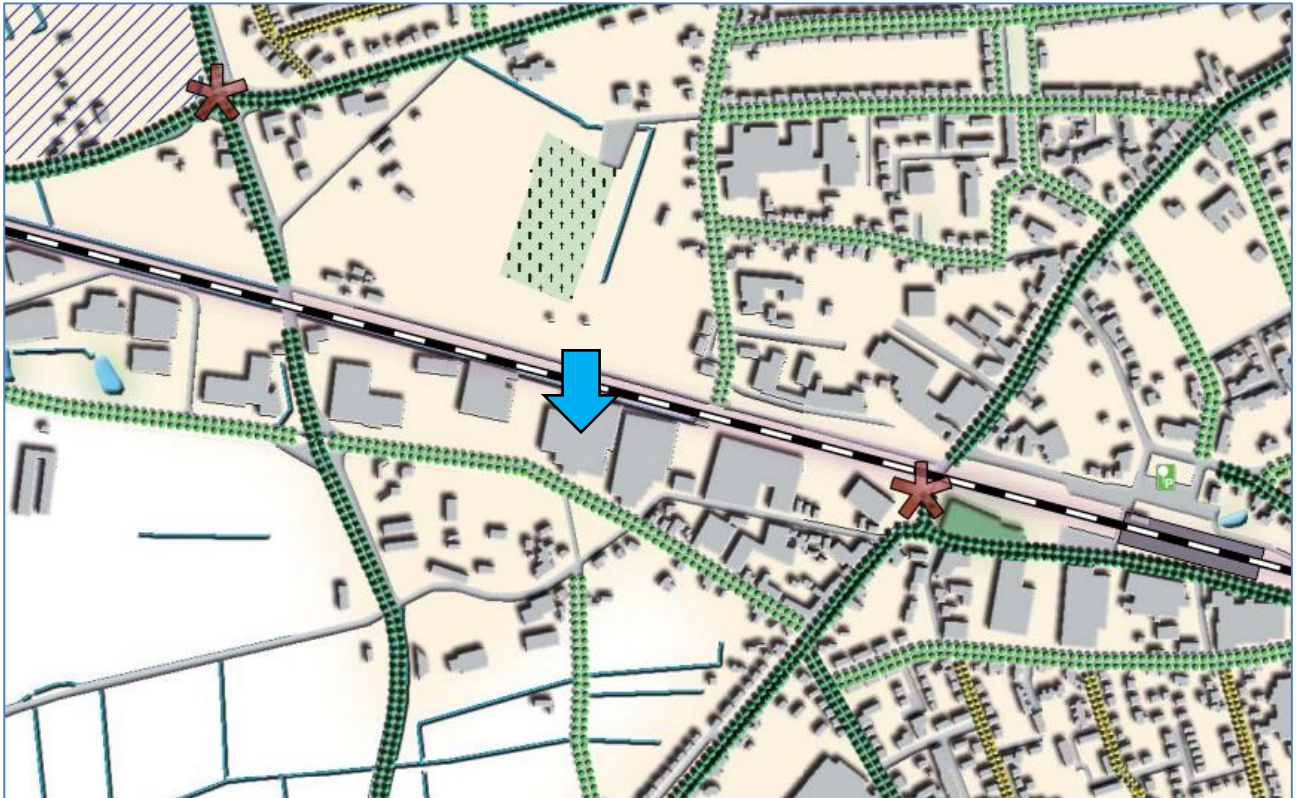
Uitgangspunt van de bebouwing aan de Fabriekstraat is dat het een grotendeels aaneengesloten bebouwing is. De bebouwing heeft een grote samenhang in vormgeving, kapvorm, kleur en materiaal. Het Kappenlandschap langs deze weg vormt het bindende karakter. In het zuidelijke deel van het woongebied mag er verscheidenheid zijn tussen de clusters woningen, maar wel zo dat het gehele bebouwingsbeeld toch een bepaalde harmonie vertoont: samenhang in het hele gebied en tegelijkertijd herkenbaarheid per cluster woningen. Die harmonie kan bijvoorbeeld bereikt worden door kleur-, materiaalgebruik en de toepassing van kappen. In paragraaf 2.4 is dit nader toegelicht.

Voorliggend bestemmingsplan sluit aan op de Welstandsnota. De uiteindelijke toetsing aan de Welstandsnota vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

3.3.4 Groenstructuurplan

De Gemeente Deurne heeft op 16 december 2009 het groenstructuurplan vastgesteld. Dit plan heeft als doel het veiligstellen en ontwikkelen van de specifieke en gewenste kwaliteitskenmerken van de niet-bebouwde ruimte in zowel het buitengebied als de kernen. Het groenstructuurplan wijst niet alleen op de aanwezigheid van bomen maar ook op belangrijke structuren die, wanneer niet aanwezig, ontwikkeld dienen te worden. Eventuele aanplant van bomen worden onderdeel van het groenstructuurplan en kan gezien worden als een bijdrage aan het groenstructuurplan. Plant en soortkeuze dienen dan afgestemd te worden met de groenbeheerder van de gemeente Deurne.

De planlocatie ligt binnen de bebouwde ruimte waardoor de planlocatie op basis van het groenstructuurplan niet verder hoeft te worden uitgewerkt. Navolgend is een uitsnede van het groenstructuurplan Deurne 2010. De projectlocatie is met de blauwe pijl aangegeven.



Afbeelding 3.4: Uitsnede groenstructuurplan Deurne 2010

3.3.5 Conclusie

Het vastleggen van de gewenste functie is mogelijk binnen het gemeentelijk beleid. Er zijn geen belemmeringen vanuit het gemeentelijk beleid voor de afwijking van het bestemmingsplan.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

Ruimtelijke ordening en milieubeleid hebben de zorg voor de kwaliteit van de leefomgeving als gemeenschappelijke doelstelling. Alleen in een zorgvuldig afwegingsproces kan een optimale afstemming plaatsvinden tussen aan gebieden toegekende functies en het veiligstellen van een beschermingsniveau van het leefmilieu. Bestaande en nieuwe bestemmingen in een gebied zijn niet altijd op voorhand verenigbaar. Milieudoelstellingen en randvoorwaarden worden derhalve integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het ruimtelijke planvormingsproces meegewogen, zodat het gebruik van de schaars beschikbare ruimte niet leidt tot conflictsituaties.

In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.2 Geluid

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland is wettelijk vastgelegd wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet, door middel van geluidsnormen. Door adviesbureau BB&E is onderzoek verricht naar het geluid (d.d. 26 mei 2021). Het volledige onderzoek is te vinden in de bijlage 2. Het onderzoek is uitgevoerd volgende regels van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 waarbij de geluidbelastingen zijn getoetst aan het stelsel van voorkeurswaarde en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder. Navolgend zijn de bevindingen uit deze rapportage weergegeven.

Ten aanzien van het plan

Akoestisch onderzoek is uitgevoerd door adviesbureau BB&E met betrekking tot het verkeers- en railverkeerslawaai en de mogelijkheden voor cumulatie.

De maatgevende geluidbelasting vanwege de spoorlijn Eindhoven-Venlo bedraagt 69 dB. De voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt overschreden ter plaatse van 15 appartementen en 25 grondgebonden woningen, de maximale ontheffingswaarde wordt ter plaatse van 2 appartementen en 2 grondgebonden woningen aan de Fabriekstraat overschreden. De woningen waar de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden dienen met een zogenaamde dove gevel te worden uitgevoerd ter plaatse van de 2e verdieping (derde bouwlaag).

Cumulatie in het kader van de Wgh is niet aan de orde. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn wel de gecumuleerde geluidbelastingen vanwege alle geluidbronnen (wegen en spoorlijn) inzichtelijk gemaakt.

In bijlage 5 van het akoestisch rapport is een overzicht opgenomen van de gecumuleerde geluidbelastingen. Binnen de richtafstand van 100 meter van het nieuwbouwplan is het bedrijf J. van de Weijer gelegen.

Uit de rapportage van Peutz met kenmerk FB 18057-3-RA, d.d. 09 september 2019, blijkt dat de geluidbelastingen ter plaatse van de planlocatie niet berekend zijn. Uit de resultaten op de naast de inrichting gelegen woningen kan aangenomen worden dat de geluidbelastingen ter plaatse van de planlocatie verwaarloosbaar zijn. De volledige rapportage is bijgevoegd als bijlage 12. De hoogste gecumuleerde geluidbelasting L_{cum} bedraagt 65 dB, echter op basis van de Methode Miedema wordt de geluidbelasting beoordeeld als tamelijk slecht en dienen de woningen voorzien te worden van een geluidluwe zijde en een geluidluwe buitenruimte.

Om het woningbouwplan mogelijk te maken dienen hogere waarde vastgesteld te worden. Uit een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevels zal moeten blijken op welke wijze voldaan kan worden aan de vereiste karakteristieke geluidwering van de gevels (GA;k) zoals gesteld in artikel 3.3 uit het Bouwbesluit 2012.

Na het verlenen van een hogere waarde voor de van toepassing zijnde woningen vormt het aspect geluid vanwege het spoor geen belemmering voor de realisatie van het plan.

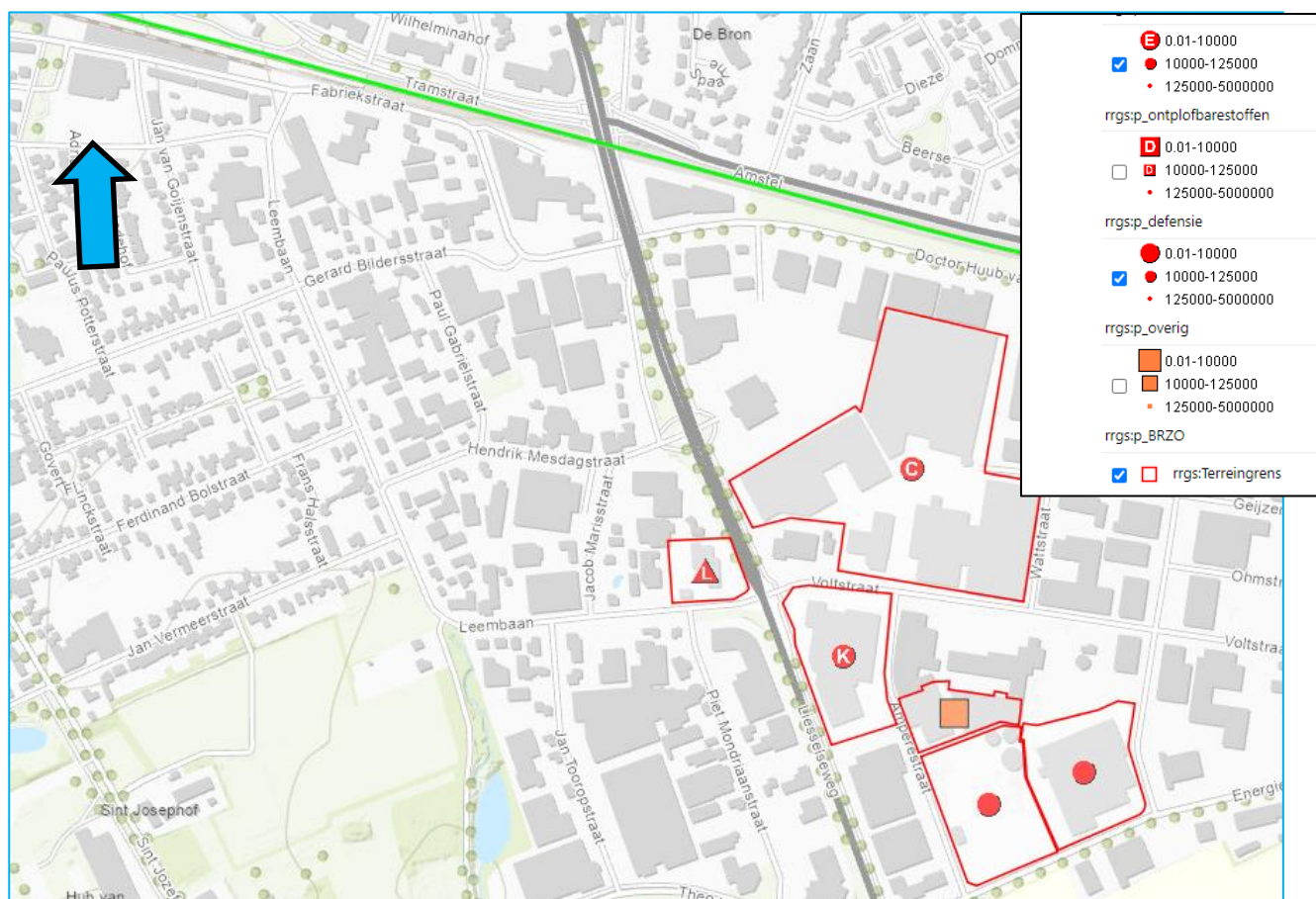
4.3 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft aan hoe met de risico's van de stationaire inrichtingen dient te worden omgegaan. De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen beschrijft de aanpak van de ruimtelijke besluitvorming waarbij transportrisico's aan de orde zijn.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

Risicokaart

Het aspect externe veiligheid is voor deze ontwikkeling beoordeeld aan de hand van de provinciale risicokaart. Het plangebied is aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. In navolgende afbeelding is een uitsnede van de risicokaart weergegeven. De locatie is aangegeven door middel van een blauwe pijl. Het spoor ten noorden van de projectlocatie ligt op een afstand van circa 35 meter en vormt mogelijk een belemmering voor het plan. Daarnaast ligt het plangebied in het invloedsgebied van de inrichting Driessen United Blenders.



Afbeelding 4.1: Uitsnede Risicokaart

Inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat er risicovolle inrichtingen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen met een invloedssfeer die reikt binnen het plangebied. Deze risicovolle inrichting is Driessen United Blenders.

Driessen United Blenders

Het plangebied ligt op circa 1,25 km van Driessen United Blenders en daarmee binnen het invloedsgebied. Conform artikel 13 van het Bevi dient het groepsrisico te worden verantwoord en advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio over de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Het groepsrisico zal marginaal toenemen omdat het plangebied enkel 52 woningen betreft, op circa 1,25 km. Is gelegen van de inrichting en het enkel een toxisch scenario betreft.

Transport gevaarlijke stoffen

Op 1 april 2015 zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling basisnet in werking getreden. Eveneens is het Basisnet opgesteld, met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld.

Spoor

Bij vervoer over het spoor voor alle basisnetbaanvakken volgt het GR-plafond de PR 10-7- en de PR 10-8-contouren (kans van 1 op de 100 miljoen). De projectlocatie is gelegen op een afstand van circa 35 meter vanaf de spoorlijn Helmond-Venlo. Door Kragten een QuickScan externe veiligheid uitgevoerd (d.d. 23 maart 2022). Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3.

Uit de QuickScan blijkt dat het plangebied is gelegen aan de spoorlijn Eindhoven – Venlo. De spoorlijn kent geen plaatsgebonden risico en PAG, waardoor deze aspecten geen belemmering vormen voor het plangebied. Het plangebied ligt echter wel binnen het invloedgebied van brandbare gassen als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen.

Gezien de kort afstand tot het spoor is het groepsrisico door middel van een RBM II berekening vastgesteld door Kragten (d.d. 23 maart 2022) deze onderzoeken zijn bijgevoegd in bijlage 4.

Verantwoording groepsrisico

Het bevoegde gezag dient bij de besluitvorming omtrent de planontwikkeling van het groepsrisico te verantwoorden aan de hand van de onderdelen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) artikel 13:

- Aanwezig en de te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de inrichting
- De hoogte van het groepsrisico per inrichting op het tijdstof waarop dat besluit wordt vastgesteld.
- Indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die worden toegepast door degene die de inrichting drijft.
- Indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die in dat besluit zijn opgenomen.
- Voorschriften ter beperking van het groepsrisico die het bevoegd gezag voornemens is te verbinden aan de voor een inrichting te verlenen omgevingsvergunning.
- Voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico.
- De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp in de inrichting.
- De mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de inrichting, om zicht in veiligheid te brengen indien zich in die inrichting een ramp voordoet.

Op 11 mei 2017 heeft de Veiligheidsregio voor ontwikkelingen op grote afstand van risicobronnen en voor kleine ontwikkelingen een standaard advies opgesteld. Samengevat luidt dit advies:

Mechanische ventilatie

De woningen moeten voldoen aan het Bouwbesluit 2012. De woningen moeten worden voorzien van een mechanische ventilatie die conform artikel 3.31 van het Bouwbesluit uitgezet kan worden.

Beleidsregels

Er moet worden aangetoond dat onderhavig plan aan de beleidsregels voor Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening voldoet.

Bluswater:

Het plangebied omvat grondgebonden woningen en appartementen die vallen onder bluswaterscenario 10. Dit betekent concreet dat er binnen 15 minuten na aankomst van het eerste blusvoertuig 60 m³/uur bluswater aanwezig moet zijn. Aan deze eis wordt voldaan door een aantal brandkranen die rondom het plan liggen. Er hoeven geen aanvullende bluswatervoorzieningen gemaakt te worden.

Bereikbaarheid:

Om een goede bereikbaarheid te borgen dienen wegen te voldoen aan de volgende criteria:

- De weg is geschikt voor voertuigen met een asbelasting van ten minste 10 ton, en een totaalgewicht van tenminste 30 ton;
- De minimale doorgangshoogte bedraagt 4,2 meter;
- De minimale doorgangsbreedte bedraagt 3,5 meter;
- De minimale breedte van de verharding bedraagt 3 meter;
- De minimale buitenbochtstraal bedraagt 10 meter en de binnenbochtstraal 5,5 meter.

Risicocommunicatie

Bewoners moeten voldoende geïnformeerd worden over de veiligheidsrisico's. De gemeente Deurne sluit zich aan bij de landelijke risicocommunicatie.

Op 14 april heeft de Veiligheidsregio voor deze ontwikkeling een advies opgesteld. Samengevat luidt dit advies dat de risico's duidelijk beschreven staan in de aangeleverde stukken. Aangezien er sprake is van een beperkte verantwoording (artikel 12 lid 3) hoeven voor het groepsrisico beperkende maatregelen niet worden toegepast.

Door Kragten is een verantwoording hoogte groepsrisico opgesteld (d.d. 23 maart 2022). Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 5. Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen zijn getroffen om het risico zoveel mogelijk te beperken.

Bevt- water- en spoorwegtransport

Het Bevt geeft de regionale brandweer/ Veiligheidsregio een wettelijke adviestaak bij het invullen van de verantwoordingsplicht. De adviestaak omvat de mogelijkheden om een ramp of zwaar ongeval te voorkomen of de omgang ervan te beperken en de zelfredzaamheid van personen te vergroten.

Voor zover mogelijk wordt in dit hoofdstuk invulling gegeven aan de verantwoordingsplicht. De aanvullende adviezen van de regionale brandweer/Veiligheidsregio dient de gemeente Deurne mee te wegen in haar besluitvorming.

In artikel 7 en 8 van het Bevt is opgenomen wanneer er sprake is van het verantwoorden van het groepsrisico. In onderhavige situatie is sprake van een beperkte verantwoordingsplicht waarbij de verantwoording dient in te gaan op de volgende onderdelen:

- a. De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg, of binnenwater, en
- b. Voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, dient binnen de planlocatie rekening te worden gehouden met de volgende scenario's.

BLEVE-scenario

BLEVE is een afkorting voor "Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion" (kokende vloeistof-gasexpansie-explosie). Er bestaat een koude en een warme BLEVE. Bij een koude BLEVE scheurt de ketel open, waardoor LPG vrijkomt en direct ontsteekt. Er ontstaat een vuurbal en een drukgolf. Slachtoffers kunnen vallen als gevolg van warmtestraling, overdruk en scherfwerking. Bij een warme BLEVE veroorzaakt een aanwezige brand een oplopende druk in de ketel die daardoor bezwijkt. Er ontstaat hier eveneens een vuurbal en drukgolf. Ook hier kunnen slachtoffers vallen als gevolg van warmtestraling, overdruk en scherfwerking.

Fakkelbrandscenario LPG Ketelwagen

Een fakkelbrand wordt veroorzaakt doordat een afsluiter afbreekt van de ketelwagen en LPG uitstroomt en direct ontsteekt. Deze fakkel blijft branden totdat de tank leeg is. Als gevolg van de warmtestraling vallen slachtoffers en kunnen secundaire branden veroorzaakt worden.

Scenario wolkbrand/gaswolkexplosie

Een wolkbrand wordt veroorzaakt doordat een afsluiter van een ketelwagen afbreekt. Hierdoor ontstaat een gat waar LPG uitstroomt, waardoor zich een wolk vormt die zich over de grond verspreid en eenvoudig ontsteekt. Ontsteking leidt tot een kortdurende vlammenzee. Indien de wolk niet vrij kan expanderen bij het ontbranden, ontstaat een gaswolkexplosie. Omdat de blootstellingstijd kort is, blijven de effecten beperkt tot de omvang van de brandbare wolk.

Als gevolg van de vlammenzee kunnen slachtoffers vallen als gevolg van de hittestraling. Indien sprake is van een gaswolkexplosie ontstaat overdruk, waardoor eveneens slachtoffers kunnen vallen.

Plasbrandscenario

Een plasbrand kan ontstaan als gevolg van het instantaan falen van een tank(wagon) op de route vervoer gevaarlijke stoffen. Bij het instantaan falen van een tank met zeer brandbare vloeistoffen zal een plas met zeer brandbare vloeistoffen ontstaan bij ontsteking tot een plasbrand leidt. De ontwikkeling van dit scenario zal vrij snel plaatsvinden waardoor vluchten niet altijd mogelijk is. Slachtoffers zullen vooral vallen onder de mensen in de plas of in de directe omgeving van de plas. Daarnaast bestaat er de kans op brandoverslag naar gebouwen die in de directe omgeving van het incident zijn gelegen.

Bestrijdbaarheid/beheersbaarheid

De beheersbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om haar taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweer wordt hier onder geschaard. Hierbij hanteert de brandweer richtlijnen zoals beschreven in de publicatie 'Handleiding bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid' van brandweer Nederland.

Uit bovengenoemde handleiding volgt het advies dat het plangebied goed bereikbaar moet zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen. Waardoor in geval van calamiteiten het plangebied bereikbaar is.

Uit het advies van de Veiligheidsregio volgt dat er voldoende bluswatervoorzieningen om binnen 15 minuten na aankomst van het eerste blusvoertuig te voorzien in 60 m³/uur bluswater. Ten aanzien van de bereikbaarheid zal in de verdere planuitwerking verduidelijkt worden dat de wegen rondom het plangebied voldoen aan de gestelde criteria ten aanzien van asbelasting en maatvoering.

Zorgnorm

De brandweezorgnorm is een aanbevolen opkomsttijd die afhankelijk is van het soort object en de risico's voor de aanwezige personen. De opkomsttijd bestaat uit een optelsom van de uitruktijd en de aanrijdtijd. De uitruktijd betreft de tijd die men heeft vanaf het alarmeren totdat men gereed is om te vertrekken naar het plaats van het incident. De uitruktijd voor een beroepskans ligt lager dan die van een vrijwillig korps, omdat de beroepsmedewerkers zich in de directe nabijheid van de kazerne bevinden.

Bestrijdbaarheid scenario's

Een koude BLEVE is niet de bestrijden omdat de tankwagon meteen explodeert. Gezien de snelle ontwikkeltijd zijn er geen mogelijkheden voor bronbestrijding en primaire effectbestrijding. De effectbestrijding zal daarom gericht zijn op het bestrijden van secundaire branden.

Voor het voorkomen van een warme BLEVE dient een aangestralde tankwagen tijdig te worden gekoeld en de brandbaard te worden geblust.

In geval van een fakkelbrand zal de inzet van de brandweer vooral gericht zijn op gecontroleerd laten uitbranden van fakkelbrand en het blussen van eventuele secundaire branden.

Het effect van een wolkbrand/gaswolkexplosie is een kortdurende vlammenzee dan wel drukgolf. Hulpdiensten komen ter plaatse nadat de wolkbrand/gaswolkexplosie is geweest. Hierdoor kan enkel uitbreiding voorkomen worden en worden secundaire branden geblust.

In het geval van een plasbrand zal de inzet van de brandweer vooral gericht zijn op blussen van de plasbrand en eventuele secundaire branden. Zoals reeds genoemd valt slechts een klein deel van het plangebied is binnen het invloedsgebied van brandbare vloeistoffen. Bovendien is voor deze spoorweg geen sprake van een plasbrandaandachtsgebied.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten.

Mobiliteit van de aanwezigen

Binnen het plangebied worden geen functies voorzien die specifiek bedoeld zijn voor minder zelfredzame personen. Het plan betreft de nieuwbouw van een woningbouwplan. Indien minder zelfredzame personen aanwezig zijn, wordt ervan uitgegaan dat zij met behulp van valide personen in veiligheid kunnen worden gebracht.

Mogelijkheden voor ontvluchting/schuilen

Bij incidenten zal een afweging gemaakt moeten worden tussen schuilen of vluchten.

Binnen het invloedsgebied van een BLEVE-scenario is vluchten het uitgangspunt waarbij gerealiseerd dient te worden dat indien daadwerkelijk een BLEVE dreigt, de vluchttijd bijzonder kort is. Feit blijft dat in geval van een calamiteit een vroegtijdige alarmering van levensbelang is om ervoor te zorgen dat de aanwezigen veilig kunnen vluchten. De mogelijkheden om te kunnen vluchten nemen toe door (nood)uitgangen en vluchtroutes zoveel mogelijk loodrecht van de risicobron af te richten. Op die manier worden vluchtende personen afgeschermd door het gebouw zelf. In het voorliggende plan kunnen aanwezigen afzijdig van de bron het gebied ontvluchten. Hiertoe kan gebruik gemaakt worden van de achteruitgang bij de tuinen, de aansluiten op het parkeerterrein. Vanuit daar kan het gebied ontvlucht worden.

Binnen het invloedsgebied van een fakkelbrand als gevolg van een defect aan een LPG ketelwagen is voor personen buiten vluchten uit het zicht van de fakkel het uitgangspunt. Voor personen binnen is het uitgangspunt binnen blijven en schuilen. Indien sprake is van secundaire branden is het handelingsperspectief vluchten aan de schaduwzijde van het gebouw.

Ook hier geldt dat de mogelijkheden om te kunnen vluchten toenemen door (nood)uitgangen en vluchtroutes zoveel mogelijk loodrecht van de risicobron af te richten.

Op die manier worden vluchtende personen afgeschermd door de bebouwing zelf. In het voorliggende plan kunnen aanwezigen afzijdig van de bron het gebied ontvluchten. Hiertoe kan gebruik gemaakt worden van de achteruitgang bij de tuinen, die aansluiten op het parkeerterrein. Vanuit daar kan het gebied ontvlucht worden.

Bij een wolkbrand/gaswolkexplosie is snel handelen noodzakelijk. Voor personen binnen is het handelingsperspectief binnen blijven en schuilen. Personen buiten dienen haaks op de wind vluchten tot ruim buiten de wolk of schuilen indien mogelijk.

Bij een plasbrand komen mensen die zich binnen de plas bevinden te overlijden. Personen die zich buiten de plas maar in de directe omgeving van de plas bevinden, zijn over het algemeen in staat te vluchten. Het advies dat aan personen wordt gegeven is de bouwwerken is ontvluchten aan een zijde die van de plasbrand af gericht is. Hiertoe kan gebruik gemaakt worden van de achteruitgang bij de tuinen, die aansluiten op het parkeerterrein. Vanuit daar kan het gebied ontvlucht worden.

Risicocommunicatie

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid kan worden verbeterd door maatregelen zoals een waarschuwings- en alarmeringssysteem en risicocommunicatie (hoe te handelen bij een incident, gebaseerd op de eerder genoemde scenario's). In geval van een calamiteit is het van levensbelang dat de aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden. Voor nieuwe bewoners geldt dat zij geïnformeerd moeten worden over de risico's en hoe te handelen bij een calamiteit. Door de Veiligheidsregio is hiervoor, in samenwerking met de gemeente Deurne, de folder "Handreiking risicocommunicatie gevaarlijke stoffen" opgesteld.

De invulling van de risicocommunicatie dient conform de Wet veiligheidsregio's door het bestuur van de Veiligheidsregio's uitgevoerd te worden. De Veiligheidsregio ondersteunt en adviseert de gemeenten hierin in voorbereiding op een alarmering bij rampen.

Wegen

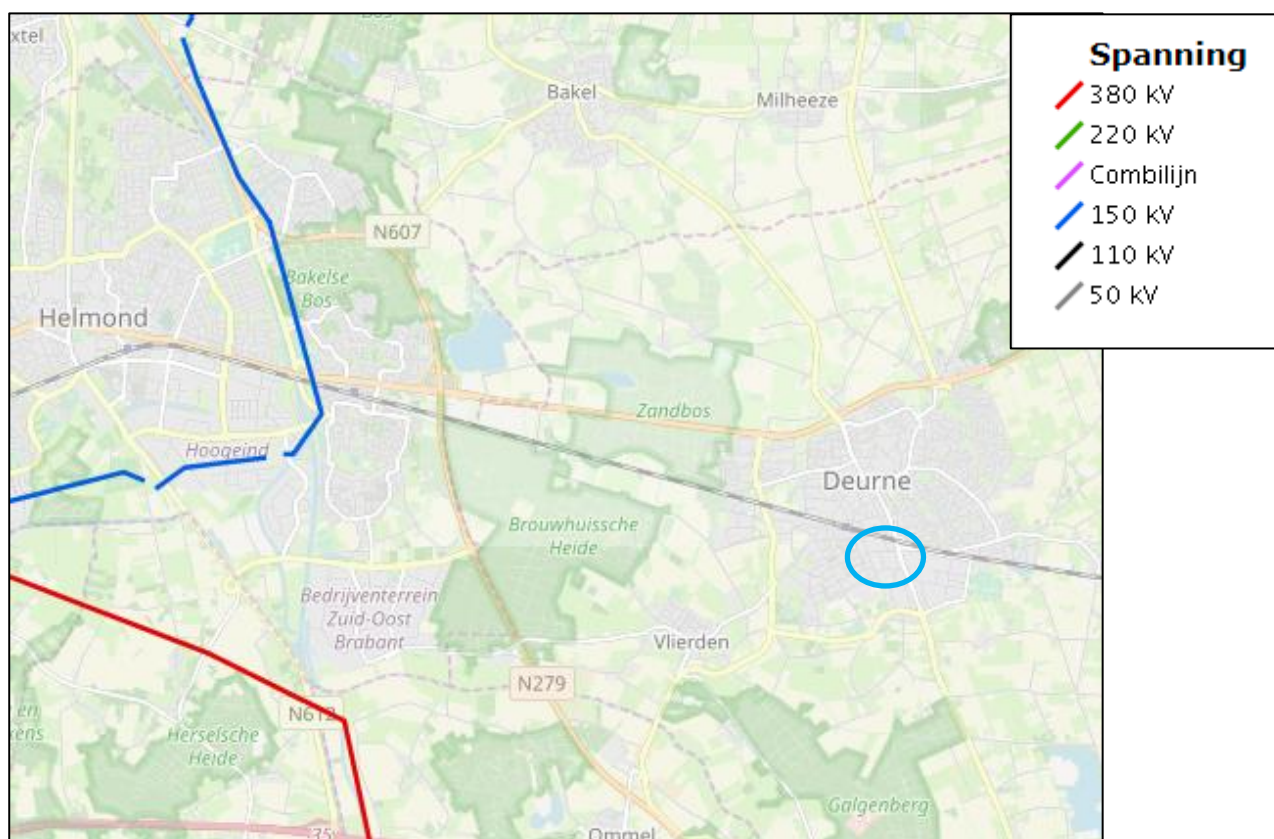
Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen dienen hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de A67. Gezien de afstand (>5km) tot deze risicobron, ligt het plangebied buiten een eventuele plaatsgebonden risicocontour. Gezien de grote afstand tot de transportas, zullen de effecten op het groepsrisico niet significant zijn.

Vervoer over het water

In de nabijheid van het plangebied is geen water gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Hoogspanningslijnen en ondergrondse (gas)leidingen

Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De Netkaart bevat o.a. gegevens over de netbeheerder en de breedte van de indicatieve zones.



Afbeelding 4.2: Uitsnede Netkaart

Op basis van de informatie uit onder andere de Netkaart blijkt dat er ten westen van het plangebied hoogspanningslijnen zijn gelegen. Het plangebied is gelegen op ruim 6 kilometer afstand tot de buitenzijde van de hoogspanningslijnen. Gelet op de afstand is er geen belemmering ten aanzien van de geplande ontwikkeling.

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. Deze Structuurvisie geeft aan langs welke hoofdverbindingen in de toekomst nog nieuwe buisleidingen van nationaal belang voor gevaarlijke stoffen gelegd kunnen worden. Het Rijk wil langs deze verbindingen ruimte hiervoor vrijhouden (buisleidingen-stroken).

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een ruimtelijke reservering voor mogelijk in de toekomst te leggen ondergrondse buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen (chemicaliën). Op dit punt zijn geen belemmeringen aanwezig.

Uit de risicokaart blijkt verder dat er geen ondergrondse gasleidingen zijn gelegen die van invloed zijn op onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Er zijn belemmeringen ten aanzien van het plan op het aspect 'externe veiligheid'. Deze belemmeringen zijn door middel van de RBM II berekening en de verantwoording van het groepsrisico in beeld gebracht en toegepast. Het aspect 'externe veiligheid' is hiermee op de juiste manier behandeld in dit bestemmingsplan. Het beoogd gebruik is niet in strijd met de uitgangspunten.

4.4 Luchtkwaliteit

Tussen de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

Wetgevend kader

Wet milieubeheer

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze Wet, onderdeel van de Wet milieubeheer, is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet hoeft getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden. Doorvertaald betekent dit dat meer dan 1,2 microgram per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit vertaald naar bijvoorbeeld de bouw van 1.500 woningen.

Wet ruimtelijke ordening

Ruimtelijke plannen die procedures doorlopen conform de Wet ruimtelijke ordening dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. De definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: 'het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk'. Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie.

Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de situatie van de luchtkwaliteit en te bepalen of de mate van blootstelling acceptabel is. Het luchtkwaliteitsonderzoek dient te zijn uitgevoerd zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan waarin onderhavige ontwikkeling is opgenomen.

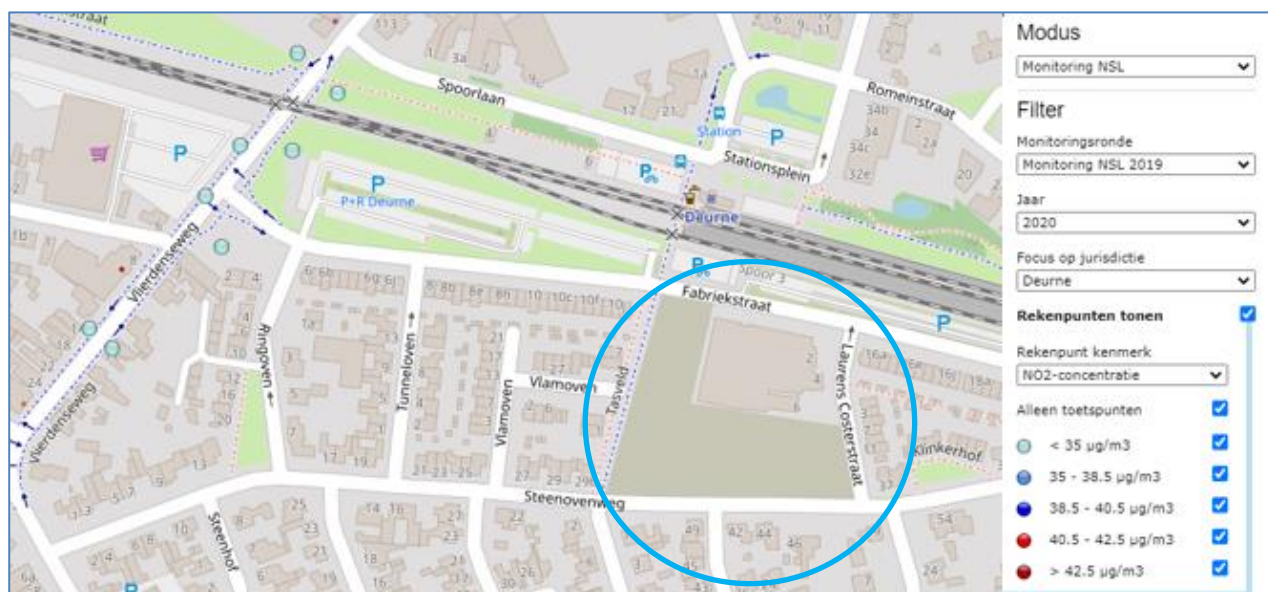
Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Grenswaarden	Maximum overschrijdingen
			Concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	per jaar
Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uursgemiddelde	2011	50	35
Zeer fijn stof ($\text{PM}_{2,5}$)	Jaargemiddelde	2015	25	
	Jaargemiddelde	2020	20	

Tabel: Grenswaarden hoofdstuk 5, titel luchtkwaliteitseisen Wet milieubeheer

Doorwerking in het plan

Door de realisatie van 52 woningen is er in beperkte mate sprake van een extra verkeer aantrekkende werking. Afgezet tegen het toevoegen van 1.500 woningen is er geen sprake van een in betekenende mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Onderhavig plan voldoet dus aan de normen voor luchtkwaliteit. Het verdient de voorkeur voor het betreffende plan om inzicht te geven in de luchtkwaliteit in het kader van een goede ruimtelijk ordening.

In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) werken het rijk, provincies en gemeenten samen om de gezondheidsschade voor burgers als gevolg van luchtverontreiniging te verminderen. Het huidige NSL loopt tot 1 augustus 2014 en is verlengd tot het moment waarop de Omgevingswet in werking treedt (Bron: Staatscourant, d.d. 7 december 2016, Besluit tweede verlenging NSL). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieronder zijn afbeeldingen weergegeven uit de bijbehorende kaarten voor PM_{10} (fijnstof) en NO_2 (stikstof).



Afbeelding 4.3: Kaart NSL-monitoring NO2-concentratie, 2020



Afbeelding 4.4: Kaart NSL-monitoring PM10-concentratie, 2020

De dichtstbijzijnde meetlocaties zijn in bovenstaande afbeeldingen weergegeven in het turquoiseblauw. De projectlocatie is globaal blauw omcirkeld. Uit de metingen ter plaatse blijkt dat in 2020, het jaar waarin de meting heeft plaatsgevonden, de jaargemiddelde concentratie van fijnstof en stikstof onder de grenswaarden uit de wetgeving is.

Conclusie

Voor fijnstof (PM10) en stikstof (NO₂) blijft de jaargemiddelde concentratie onder de 35 µg/ m³. De ontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van fijnstof en stikstof geen bezwaar.

Het plan draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse om op dat punt een goede ruimtelijke ordening te waarborgen.

4.5 Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem en de gebruikers ervan. Een bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

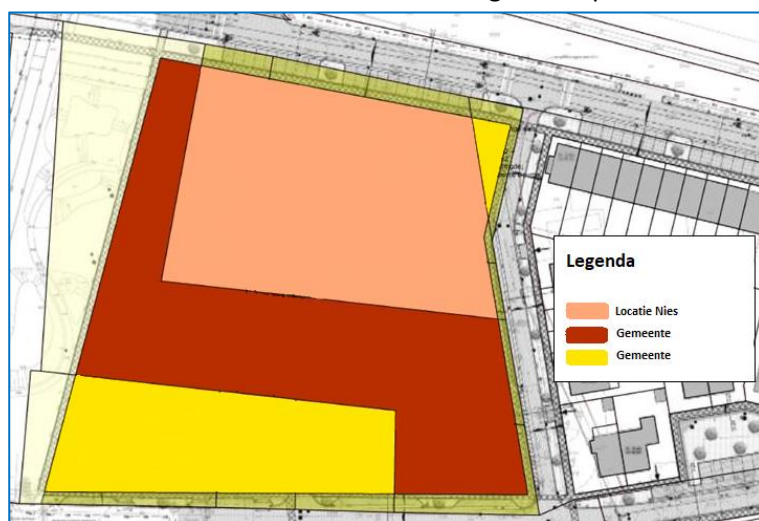
Doorwerking in het plan

1. Locatie Nies

Op de projectlocatie is ter plaatse van de locatie Nies door Tritium advies een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd (d.d. 12 februari 2020). In bijlage 6 is het volledige onderzoek opgenomen.

Doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) om te bepalen of als gevolg van het gebruik van de locatie, verontreiniging aan de bodem is toegevoegd en een uitspraak doen over het indicatieve asbestgehalte in de bodem. Doel van het nader onderzoek is het vaststellen van de omvang van een eerder aangetoonde sterke grondverontreiniging met zware metalen.

Navolgend is een afbeelding opgenomen waarin te zien is welke delen van de grond van de gemeente zijn verworven. Tevens is de locatie Nies aangeduid op onderstaande afbeelding.



Afbeelding 4.5: Uitsnede plan met locaties gemeente/locatie Nies.

Vooronderzoek

Het vooronderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5725. Op basis van het vooronderzoek worden de in de navolgende tabel vermelde deellocaties onderscheiden.

Deellocatie	Omschrijving	Afmeting	Hypothese	Motivatie	Verdachte stoffen
1.	Opslagkast licht ontvlambare stoffen	10 m ²	Verdacht	Morsing, lekkage	VOCI, isopropyl, btexsn, alcoholen
2.	Olieopslag en reinigingswerkzaamheden	20 m ²	Verdacht	Morsing, lekkage	m.o., metalen, VOCI
3.	Fixeermachine	5 m ²	Verdacht	Morsing, lekkage	Metalen, VOCI en btexsn
4.	Plaatontwikkelmachine	5 m ²	Verdacht	Morsing, lekkage	Metalen, VOCI en btexsn
5.	Drukkerij	510 m ²	Verdacht	Morsing, lekkage	Metalen, VOCI, btexsn en m.o.
6.	Stansafdeling	200 m ²	Verdacht	Morsing	m.o.
7.	Buitenterrein/ zware metalen Verontreiniging/ overig terrein	3.140 m ²	Verdacht	Toepassing slakken, morsing, lekkage	Metalen, PAK, m.o., PFAS

Verklaring bij tabel:

m.o. : minerale olie

btexsn : aromatische koolwaterstoffen (benzeen, toluen, ethylbenzeen, xylene, styreen) en naftaleen

PAK : polycyclische aromatische koolwaterstoffen

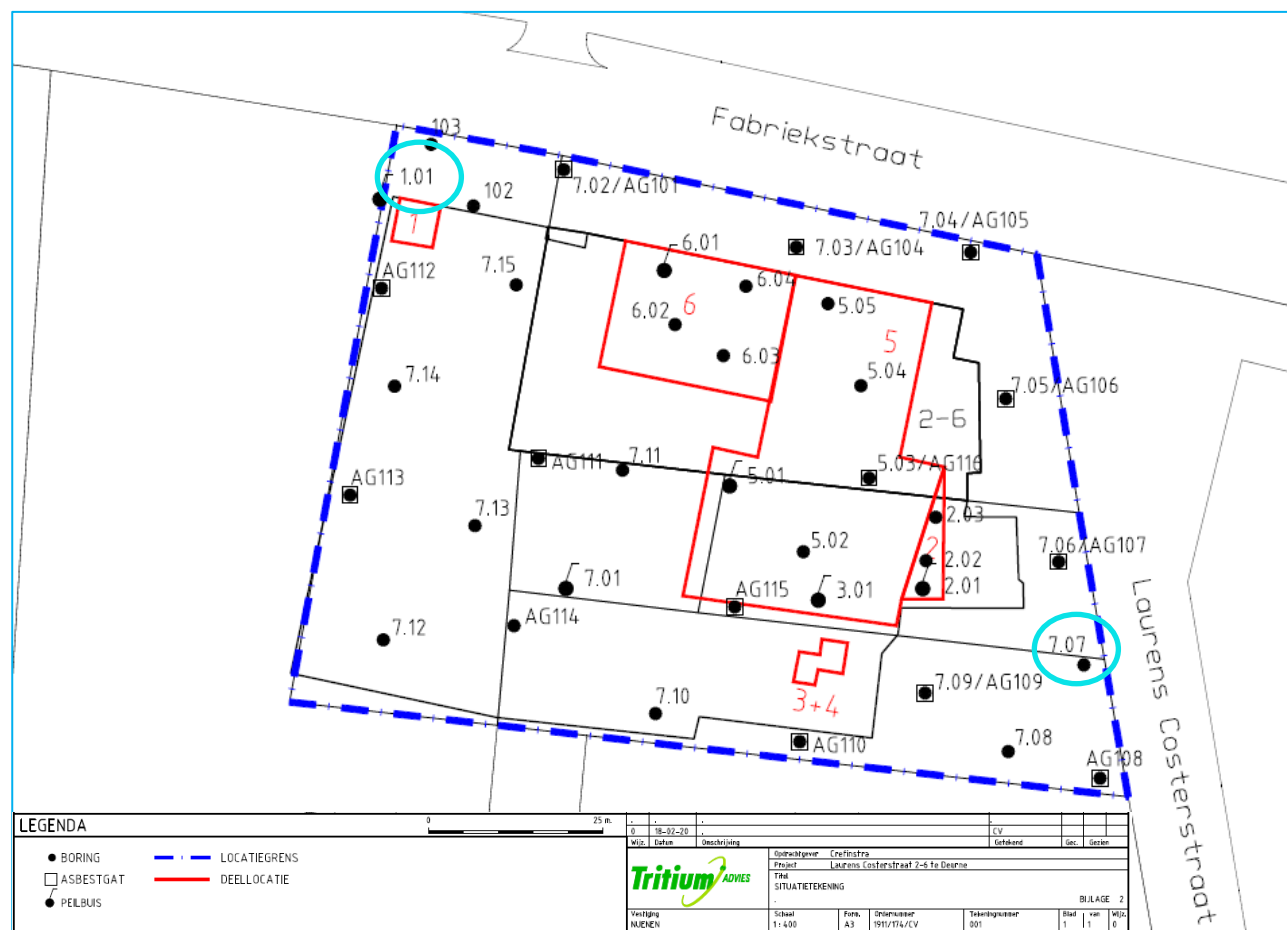
VOCI : vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen

PFAS : poly- en perfluoralkylstoffen

Het is voorsnog onbekend of op en nabij de locatie handelingen met asbest zijn uitgevoerd in een mate dat hierdoor een bodemverontreiniging met asbest kan zijn ontstaan. Het is aannemelijk dat in de grond op het buitenterrein bijmengingen met puin aanwezig zijn. Puin van onbekende herkomst en kwaliteit dient als asbestverdacht te worden beschouwd. Indien tijdens het verkennend bodemonderzoek puinbijmengingen worden aangetroffen zal het onderzoek worden uitgebreid met een verkennend asbestonderzoek (NEN 5707).

Verkennend bodemonderzoek

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740+A1. Naar aanleiding van het verkennend onderzoek is er een nader bodemonderzoek uitgevoerd naar de omvang van de verontreinigingen met zware metalen (boring 1.01 en 7.07, blauw omcirkeld weergegeven op navolgende afbeelding).



Afbeelding 4.6: uitsnede rapport verkennend en nader bodemonderzoek Laurens Costerstraat 2-6 te Deurne.

Op het overig terreindeel zijn in de grond bijmengingen met puin, slakken, baksteen en kolen (gruis) aangetroffen.

Grond(milieuhygiënisch)

De grond blijkt ter plaatse van de opslagkast met licht ontvlambare stoffen (deellocatie 1), olieopslag en reinigingswerkzaamheden (deellocatie 2), fixeer- en plaatontwikkelmachine (deellocatie 3 en 4), drukkerij (deellocatie 5) en stansafdeling (deellocatie 6), behouders de aangetoonde sterke verontreiniging met zware metalen, niet verontreinigd met de onderzochte stoffen. De hypothese dat de onderzoeklocaties verdacht zijn dient te worden verworpen.

Op afbeelding 4.6 zijn de deellocaties in het plangebied weergegeven.

PFAS

De bovengrond en geroerde bodems in heel Nederland zijn verdacht op het voorkomen van PFAS. Deze verbindingen zijn chemische stoffen die van nature niet in het milieu voorkomen. Aangenomen kan worden dat verontreinigingen met PFAS welke veroorzaakt zijn door diffuse verspreiding over het algemeen geen risico's met zich meebrengen (uitgaande van de risicogrenzen zoals opgenomen in de rapportage 'risicogrenzen PFOA voor grond en grondwater' met kenmerk 2018-0060 van het RIVM). Voor hergebruik van grond zijn in het geactualiseerde 'Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie' (d.d. 29 november 2019) striktere regels opgesteld waardoor voorafgaand aan hergebruik van grond wel onderzoek nodig. Derhalve is het nader bodemonderzoek gecombineerd uitgevoerd met een verkennend asbestonderzoek.

Zowel de boven- als ondergrond voldoet op basis van het PFAS-gehalte aan kwaliteitsklasse landbouw/natuur.

Asbest

Zintuigelijk is in de grond asbestverdacht materiaal waargenomen. Het materiaal betreft (golf)plaatmateriaal en bevat 10-15% (niet)-hechtgebonden chrysotiel en losse bundels, deze bevat 60-100% niet-hechtgebonden chrysotiel.

In de grond is een maximaal gewogen asbestgehalte aangetoond van 40,7 mg/kg d.s. Omdat er sprake is van een verkennend bodemonderzoek betreft het een indicatief gehalte. Omdat het aangetoonde gehalte kleiner is dan de helft van de interventiewaarde, mag worden aangenomen dat de grond niet verontreinigd is met asbest. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Grondwater

Ter plaatse van peilbus 1.01 (deellocatie 1) is het grondwater matig verontreinigd met nikkel en zink en licht verontreinigd met barium, cadmium, kobalt en xylenen. In het grondwater ter plaatse van de overige peilbuizen (deellocatie 2, 3/4, 5, 6 en 7) worden maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond. Het matig verhoogd gehalte aan nikkel en zink wordt toegeschreven aan een verhoogde achtergrondwaarde, dergelijke gehalten zijn vaker aangetoond in de directe nabijheid van de onderzoeklocatie.

De onderzoeksresultaten van het grondwater onderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek.

Ter plaatse van de deellocaties opslagkast licht met ontvlambare stoffen (deellocatie 1), olieopslag en reinigingswerkzaamheden, (deellocatie 2), fixeer en plaatontwikkeling (deellocatie 3 en 4), drukkerij (deellocatie 5) en stansafdeling (deellocatie 6) is de eindsituatie in voldoende mate vastgesteld.

Nader bodemonderzoek

Zware metalen (vlek 1)

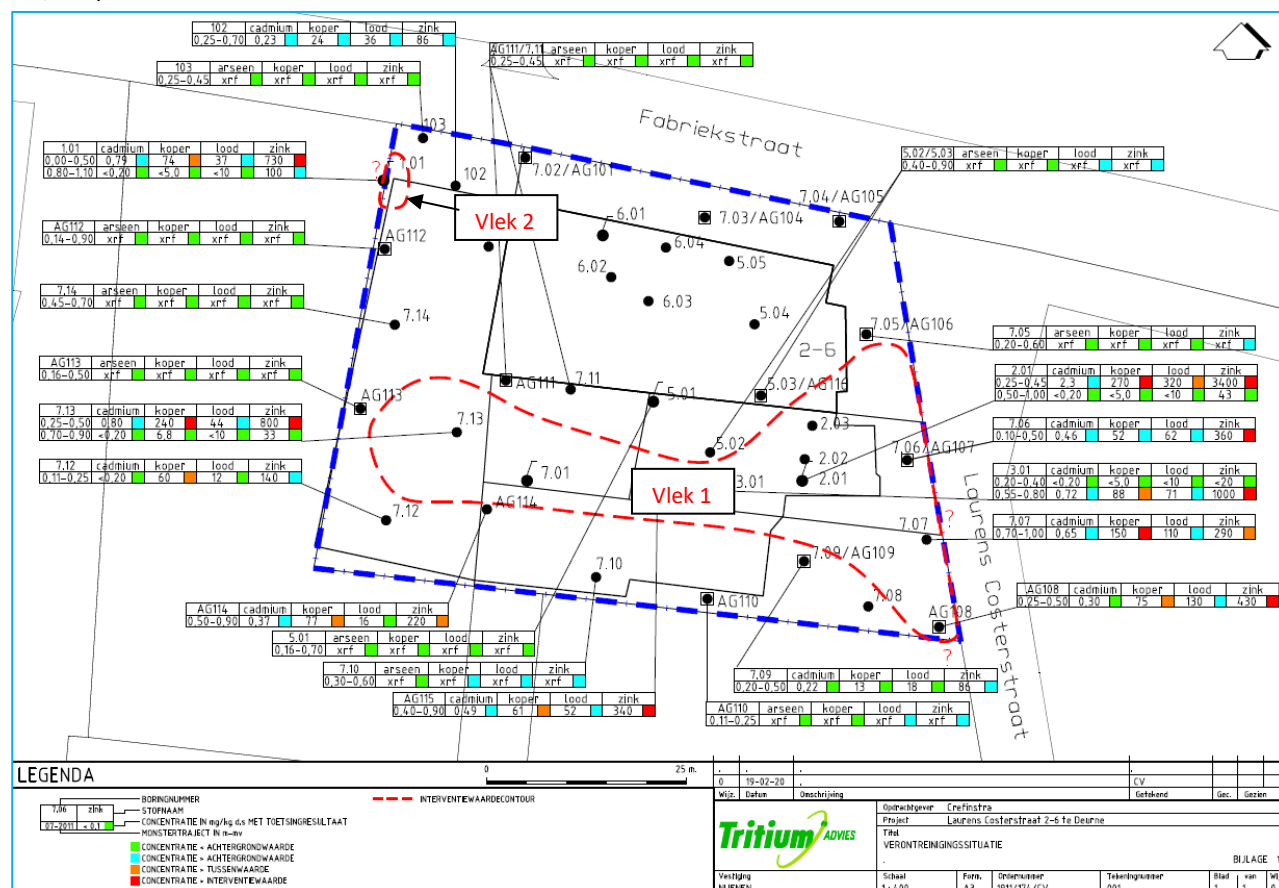
Op het zuidelijke terreindeel is in de grond een zware metalen verontreiniging aangetoond. De verontreiniging is in verticale richting ingekaderd. In horizontale richting is verontreiniging nog niet geheel ingekaderd. De verontreiniging is aan de oost- en zuidzijde waarschijnlijk perceeloverschrijdend. Op afbeelding 4.7 is de verontreiniging met zware metalen (vlek 1) weergegeven.

De omvang van de sterke grondverontreiniging, binnen de onderzoeklocatie, wordt geraamd op 800 m³ (1.090 m² x 0,55 m).

Zware metalen (vlek 2)

Op het noordwestelijke terreindeel is in de grond eveneens een zware metalen verontreiniging aangetoond (vlek 2). De verontreiniging is in verticale richting ingekaderd. In horizontale richting is verontreiniging nog niet geheel ingekaderd. De verontreiniging is aan de westzijde waarschijnlijk perceeloverschrijdend. Op navolgende afbeelding is de verontreiniging met zware metalen (vlek 2) weergegeven.

De omvang van de sterke grondverontreiniging, binnen de onderzoeklocatie, wordt geraamd op 16 m³ (20m² x 0,8 m).



Afbeelding 4.7: uitsnede rapport verkennend en nader bodemonderzoek Laurens Costerstraat 2-6 te Deurne.

Aangezien de verontreiniging van vlekken in technische, organisatorische en ruimtelijke zin met elkaar samenhangen, kan er worden geconcludeerd dat er sprake is van één geval van verontreiniging. De zware metalen verontreiniging is vermoedelijk zinkassen gerelateerd. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de verontreiniging na 1987 is ontstaan.

Gezien de mate en omvang van de verontreiniging in de grond kan worden afgeleid dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Dat wil zeggen dat meer dan 25 m³ bodemvolume grond verontreiniging is met gehalten boven de interventiewaarden.

Uit de risicobeoordeling blijkt dat bij het toekomstige gebruik van de locatie (wonen met tuin) geen sprake is van onaanvaardbare risico's. Dit betekent dat voor het toekomstige gebruik door het bevoegde gezag Wet bodembescherming geen saneringstijdstip zal worden vastgesteld in de beschikking ernst en spoed.

Aanbevolen wordt om voorafgaand aan de herontwikkeling van de locatie tot woningen met tuin een grondsanering uit te voeren. Voorafgaand aan deze sanering dient een saneringsplan of BUS-melding te worden opgesteld en ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag.

2. Locatie westgebied

Ten westen van de projectlocatie is door Klijn Bodemonderzoek B.V. een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd (d.d. 4 augustus 2010). In bijlage 13 is het volledige onderzoek opgenomen.

Het perceel kadastraal bekend Gemeente Deurne, Sectie N, nummer 3092 valt binnen het onderzoeksgebied. Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "verdachte locatie", juist is. Er zijn immers op de locatie enkele licht tot sterk verhoogde gehalten aangetroffen.

De geconstateerde verhoogde gehalten boven het "criterium voor nader onderzoek" zijn geconstateerd in separate monsters en vormen, onzes inziens, géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek. Binnen de kadastrale grenzen van het perceel is de verontreiniging, onzes inziens, in zowel horizontale als verticale richting voldoende afgeperkt.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein. Wel bestaan voor de voorgenomen transactie en eventuele ontwikkeling van het perceel belemmeringen.

Voor de volledigheid kan worden vermeld dat de omvang van het tijdens voorgaand verkennend en nader onderzoek van OkoCare aangetroffen sterke bodemverontreiniging van circa 650 m³ met zware metalen, minerale olie en PAK in de bodemlaag 0,0 tot 1,5 m-mv op het zuidelijke terreindeel niet kan worden bevestigd. In onderhavig onderzoek is in de bodemlaag 0,5 tot 2,0 m-mv van het gehele perceel geen overschrijding van de tussenwaarde aangetoond. Wel wordt ter plaatse van de boringen 2 en 6 in de bodemlaag 0,0 tot 0,5 m-mv gehalten boven de interventiewaarde met zink en/of koper aangetoond.

Aan de hand van de resultaten van het huidige onderzoek is de huidige verontreinigingsgraad van de sterk met zink en koper verontreinigde grond aanwezig in de bovengrond ter plaatse van de boringen 2 en 6. De oppervlakte van het sterk verontreinigde gebied ter plaatse van de boring 2 en 6 bedraagt circa 480 m² (240 m³) en bevindt zich in de bodemlaag 0,0 tot 0,5 m-mv. Gezien het feit dat ter plaatse sterk verhoogde gehalten zijn aangetroffen met een hoeveelheid van circa 240 m³ is op onderhavig perceel sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging zoals gedefinieerd in de Wet Bodembescherming. Binnen het wettelijke kader van de Wet Bodembescherming (WBB) is er sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging indien, in een bodemvolume van meer dan 25 m³ voor grond en/of 100 m³ voor grondwater, sterk verhoogde gehalten aan verontreinigde componenten worden gemeten.

Gezien het feit niet bekend is wanneer de verontreiniging is ontstaan wordt er gezien het langdurig menselijk gebruik van het perceel vanuit gegaan dat deze is ontstaan voor 1987.

Indien wordt besloten de verontreiniging op basis van onderhavige resultaten te saneren, wordt aanbevolen de bovenlaag (bodemlaag 0,0 tot 0,5 m-mv) ter plaatse van de boringen 2 en 6 te saneren door middel van ontgraving of isolatie. In beide gevallen dient het voornemen van de sanering te worden gemeld bij de provincie Noord-Brabant door middel van een zogenaamde BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen).

Nadat goedkeuring is verkregen op de evaluatie van de gekozen saneringsvariant (isolatie c.q. verwijdering) bestaan er, onzes inziens, geen belemmeringen voor een eventuele bestemmingswijziging c.q. de afgifte van een bouwvergunning.

3. Locatie zuid gebied

Ten zuiden van de projectlocatie is door Tritium Advies B.V. een nader bodemonderzoek uitgevoerd (d.d. 25 juli 2019). In bijlage 14 is het volledige onderzoek opgenomen.

Aanleiding hiervan is de voorgenomen herontwikkeling van het gebied. Bij voorgaande onderzoeken is een sterke bodemverontreiniging met zware metalen in de grond aangetoond. Tevens is asbest in de bodem aangetroffen op een gedeelte van de locatie. Doel van het nader bodemonderzoek (zware metalen) is het vaststellen van de aard en omvang van de bodemverontreiniging met zware metalen binnen het onderzoeksgebied. Tevens zal de actuele bodemkwaliteit (NEN 5740) worden vastgesteld. Hierna wordt een korte samenvatting weergegeven van het onderzoek.

L. Costerstraat 8-10*Asbest verontreiniging (vlek 1)*

Ter hoogte van de sleuven 03 en 102 zijn in de grond matige tot sterke puinbijmengingen waargenomen. Het aangetroffen asbest bevindt zich met name in deze puinhoudende bodemlagen. Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de aard en omvang van de verontreiniging met asbest afdoende is vastgesteld. De oorzaak van de verontreiniging is niet bekend. De verontreiniging is waarschijnlijk ontstaan voor 1 juli 1993. De totale omvang van de asbestverontreiniging wordt geraamd op 45 m³ (90 m² x 0,5 m²). Uit de risicobeoordeling blijkt dat er geen sprake is van onaanvaardbare risico's. Dit betekent dat door het bevoegde gezag Wet bodembescherming geen saneringstijdstip zal worden vastgesteld in de beschikking ernst en spoed.

Asbest verontreiniging (vlek 2)

Ter hoogte van de sleuven 15 en 102 zijn in de grond zwakke bijmengingen met puin, glas, ijzer en/of afval waargenomen. Het aangetroffen asbest bevindt zich met name in deze puinhoudende bodemlagen. Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de aard en omvang van de verontreiniging met asbest afdoende is vastgesteld. De oorzaak van de verontreiniging is niet bekend. De verontreiniging is waarschijnlijk ontstaan voor 1 juli 1993. De totale omvang van de asbestverontreiniging wordt geraamd op 42 m³ (105 m² x 0,4 m²). Uit de risicobeoordeling blijkt dat er geen sprake is van onaanvaardbare risico's. Dit betekent dat door het bevoegde gezag Wet bodembescherming geen saneringstijdstip zal worden vastgesteld in de beschikking ernst en spoed.

Zware metalen verontreiniging (vlek 3)

Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de aard en omvang van de verontreiniging met zink en koper afdoende zijn vastgesteld. De verontreiniging is binnen de onderzoekslocatie in beeld gebracht. De oorzaak van de verontreiniging is niet bekend, maar is vermoedelijk zinkassen gerelateerd. De verontreiniging is waarschijnlijk ontstaan voor 1987. De omvang van de sterke verontreiniging in de grond wordt geraamd op 163 m³ (325 m² x 0,5 m). Gezien de mate en omvang van de verontreiniging in de grond kan worden afgeleid dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Uit de risicobeoordeling blijkt dat bij het toekomstige gebruik van de locatie (wonen met tuin) geen sprake is van onaanvaardbare risico's. Dit betekent dat voor het toekomstige gebruik door het bevoegde gezag Wet bodembescherming geen saneringstijdstip zal worden vastgesteld in de beschikking ernst en spoed. Over een oppervlakte van 80 m² is grond zowel sterk verontreinigd met zware metalen als verontreinigd met asbest.

Zware metalen verontreiniging (vlek 4)

Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de aard en omvang van de verontreiniging met zink, lood, koper en incidenteel PCB afdoende zijn vastgesteld. De verontreiniging is binnen de onderzoekslocatie in beeld gebracht. De oorzaak van de verontreiniging is niet bekend, maar is vermoedelijk niet zinkassen gerelateerd. De verontreiniging is waarschijnlijk ontstaan voor 1987. De omvang van de sterke verontreiniging in de grond wordt geraamd op 170 m³ (340 m² x 0,5 m).

Gezien de mate en omvang van de verontreiniging in de grond kan worden afgeleid dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Uit de risicobeoordeling blijkt dat bij het toekomstige gebruik van de locatie (wonen met tuin) op basis van het gehalte aan lood en PCB sprake is van onaanvaardbare risico's (humaan). Dit betekent dat voor het toekomstige gebruik door het bevoegde gezag Wet bodembescherming een saneringstijdstip zal worden vastgesteld in de beschikking ernst en spoed.

Overige terrein

Op het overig terreindeel zijn in de grond bijmengingen met puin, ijzer en glas aangetroffen.

Asbest

In de grond is asbest aangetoond in een concentratie beneden het criterium voor nader bodemonderzoek. Het aangetoonde asbest betreft hechtgebonden en niet hechtgebonden chrysotiel en crocidoliet. Omdat er sprake is van een verkennend bodemonderzoek betreft het een indicatieve concentratie. Vanwege de hoogte van de concentratie wordt nader onderzoek hiernaar echter niet noodzakelijk geacht.

Grond

De grond blijkt, behoudens ter plaatse van sleuf 15, maximaal licht verontreinigd te zijn met zware metalen, PCB en minerale olie. Ter plaatse van sleuf 15 is de grond matig verontreinigd met PCB. In de grond ter plaatse van de aanvullende geplateerde boringen (nabij sleuf 15) is geen sterke verontreiniging aangetoond. De aangetoonde lichte verontreinigingen zijn in overeenstemming met de hypothese dat de onderzoekslocatie verdacht is hiervoor. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

Grondwater

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 08 is matig verontreinigd met nikkel en licht verontreinigd met barium, cadmium, kobalt en zink. Het grondwater ter plaatse van peilbuis 20 is licht verontreinigd met kobalt, nikkel, zink en xylenen. Het matig verhoogde nikkel gehalte wordt toegeschreven aan een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde. Dergelijke gehalten worden binnen de gemeente Deurne vaker aangetoond in het grondwater. De overige licht verhoogde gehalten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Vrm. Steenovenweg 31 t/m 35

Op het betreffende terreindeel zijn in de grond bijmengingen met puin, baksteen en sporadisch slakken aangetroffen.

Asbest

In de grond is asbest aangetoond in een concentratie beneden het criterium voor nader bodemonderzoek. Het aangetoonde asbest betreft niet hechtgebonden chrysotiel en crocidoliet. Omdat er sprake is van een verkennend bodemonderzoek betreft het een indicatieve concentratie. Vanwege de hoogte van de concentratie wordt nader onderzoek hiernaar echter niet noodzakelijk geacht.

Grond

De grond blijkt maximaal licht verontreinigd te zijn met lood, PCB en minerale olie. De aangetoonde verontreinigingen zijn in overeenstemming met de hypothese dat de onderzoekslocatie verdacht is hiervoor. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

Grondwater

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 34 is licht verontreinigd met barium, cadmium en zink. De aangetoonde licht verhoogde gehalten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Aanbevelingen

Aanbevolen wordt voorafgaand aan de herontwikkeling van de locatie tot woningen met tuin een grondsanering uit te voeren. Voorafgaand aan deze sanering dient een saneringsplan te worden opgesteld en ter goedkeuring worden voorgelegd aan het bevoegd gezag. Daarnaast wordt aanbevolen het freatisch grondwater niet te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en/of drinken van dieren.

Naar aanleiding van het resultaat van bovenstaand onderzoek is door Tritium Advies B.V. een saneringsplan opgesteld (d.d. 19 maart 2020). In bijlage 15 is het volledige onderzoek opgenomen.

De percelen kadastraal bekend Gemeente Deurne, Sectie N, nummers 352, 407, 645, 646, 1311, 3092 en 3094 vallen binnen het onderzoeksgebied. Aanleiding voor het opstellen van het saneringsplan is de voorgenomen sanering van de vier gevallen van ernstige bodemverontreiniging op de locatie. In het kader van de Wet bodembescherming dient hiervoor een saneringsplan te worden opgesteld. Doel van het saneringsplan is het uitwerken van de saneringsdoelstelling en de uit te voeren werkzaamheden van de sanering, op zodanige wijze dat met de betrokken partijen overeenstemming kan worden bereikt over de uitvoering ervan. Vóór aanvang van de sanering dient het saneringsplan ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het bevoegde gezag inzake de Wet bodembescherming i.c. de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB).

Hierop is door de ODZOB een beschikking 'vaststellen ernst en spoed van bodemverontreiniging en instemmen met deelsaneringsplan' opgesteld. In bijlage 16 is deze beschikking opgenomen.

Conclusie

Voor de locatie Nies (1) en de locatie westgebied (2) wordt voorafgaand aan de herontwikkeling van de locatie tot woningen met tuin een grondsanering uitgevoerd. Voorafgaand aan deze sanering dient een saneringsplan of BUS-melding te worden opgesteld en ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag.

Voor de locatie zuid gebied (3) is een beschikking verleend door de ODZOB voor het saneren van de bodem. Deze locatie vormt voor het aspect bodem geen belemmeringen voor onderhavig plan.

4.6 Watertoets

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c, van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen met een werkwijze volgens de Handreiking Watertoets.

Beleid

In deze paragraaf is het relevante vigerende beleid opgenomen.

Nationaal Waterplan 2016 - 2021

De minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken hebben op 10 december 2015 het Nationaal Waterplan (NWP) 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Hierin zijn maatregelen opgenomen om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden. Het Nationaal Waterplan is tevens een structuurvisie, en is bindend voor het Rijk.

In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer. Om deze strategische doelen te kunnen bereiken. Net NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving.

Het PMWP staat niet op zichzelf. Er is een provinciaal natuurbeleidsplan (Brabant Uitnodigend Groen), een energieplan (Energieagenda) en beleid om de Brabantse agrofoodsector duurzaam te maken (Uitvoeringsagenda Brabantse Agrofood). Het PMWP vult deze plannen aan waar er grote raakvlakken zijn met het milieu- en waterbeleid. Op deze manier wordt gewerkt aan een integrale benadering van de duurzame fysieke leefomgeving.

In het nieuwe Provinciale milieu- en waterplan wordt beschreven hoe de provincie Noord-Brabant de komende jaren gaat werken aan een veilig en gezond milieu. Hiermee maakt de provincie een slag naar een integrale benadering van de fysieke leefomgeving en richting de nieuwe provinciale Omgevingsvisie.

Dit plan concentreert zich op deze nieuwe stappen en nieuwe accenten bij het milieu en waterbeleid.

Uitgangspunten hierbij zijn:

- Balans tussen efficiënt beschermen en duurzaam benutten van de fysieke leefomgeving;
- Uitnodigen voor partijen die verantwoordelijkheid nemen: streng voor de achterblijver;
- Opgaven integraal gebiedsgericht oplossen;
- Een dynamische en uitnodigende uitvoeringsagenda, die we samen met onze partners uitvoeren.

Beleid Waterschap Aa en Maas

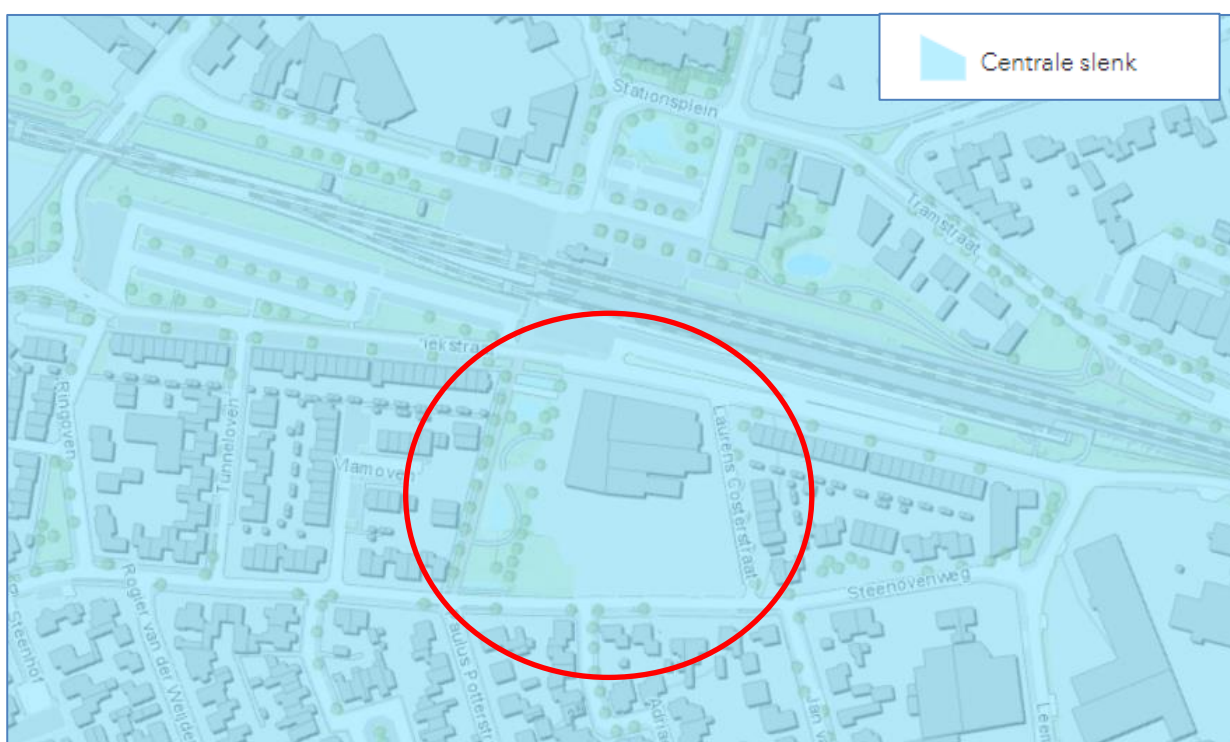
Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas. Het beleid van het waterschap is neergelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Aa en Maas, hier zijn de volgende beleidsuitgangspunten van toepassing:

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streven is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het projectgebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater moet worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering afvoer.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de Ausgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans: de belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik: omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling: nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.
- Wateroverlastvrij bestemmen: bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm2).

- De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Keur

De keur is een verordening met regels die een waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en kunstwerken. De Keurregels voor het afvoeren van hemelwater, bevatten richtlijnen voor het waterhuishoudkundige onderzoek. In de keur is te zien dat het plangebied niet ligt in, of direct grenst aan, een beschermde zone. In navolgende afbeelding is een uitsnede opgenomen van de keur, waarop het plangebied in het rood is omcirkeld.



Afbeelding 4.8: Uitsnede keur Waterschap Aa en Maas, d.d. 25 november 2020.

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Plannen met een verhardingstoename tot 500 m² worden onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Vanuit het watersysteem geredeneerd bestaat er geen aanleiding om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen.

In de keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van de verharde oppervlakte of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- Het afkoppelen van het verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- De toename van het verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel.

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06.

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- De bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- De afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 500 m² of groter is, wordt vanuit het waterschap retentie geëist.

Grondwater

Ondergrondse voorzieningen moeten waterdicht worden aangelegd indien het verblijfsruimten betreft, dit wordt geëist in het Bouwbesluit. Als de ondergrondse voorziening geen verblijfsruimte is, is het waterdicht maken niet verplicht op grond van het Bouwbesluit. De gemeente kan echter niet worden aangesproken op het handhaven van een bepaald grondwaterpeil om diepliggende ondergrondse voorzieningen droog te houden. Bij grondwateroverlast is de perceelegeenaar in eerste instantie aan zet om het probleem te verhelpen. De gemeente zal geen maatregelen treffen om de grondwaterstand permanent te verlagen ten opzichte van het huidige niveau.

Watertoetsoverleg

Om de waterhuishoudelijke situatie inzichtelijk te maken is een Watertoets uitgevoerd. Het resultaat daarvan is te vinden in het rapport 'Watertoets' (d.d. 25 november 2020). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 7.

Uit de digitale watertoets blijkt dat het ruimtelijk plan onder de korte procedure valt. De toename in verharding en afkoppeling is meer dan 500 m². Hierdoor dient er in beginsel compenserende maatregelen te worden getroffen. Dit is niet van toepassing op onderhavig plan omdat de neerslag niet naar een oppervlaktewater wordt afgevoerd. Het plangebied valt buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen van het waterschap.

Er is sprake van sloop en vervolgens nieuwbouw. Het totaal verharde oppervlakte in de gewenste situatie bedraagt ca. 5.184 m². Het verharde oppervlakte in de huidige situatie bedraagt ca. 2.677,2 m². Het verhard oppervlakte neemt daarom toe met ca. 2.506,8 m². Navolgend is dat inzichtelijk gemaakt.

Het totaal verharde oppervlakte in de gewenste situatie bedraagt ca. 5.184 m². Navolgend is de berekening weergegeven.

Verharding	m2
Dakoppervlak hele plan incl. bergingen	2.820
Verharding stoep	537
Verharding parkeerkoffers	194
Verharding openbaar binnenterrein (parkeren, rijbaan binnenterrein en rijbaan van Steenovenweg)	1.403
Verharding opritten Steenovenweg	230
Totaal verharding	5.184

Er zijn water- en waterhuishoudkundige voorzieningen opgenomen in het plan. Onder andere is er een berging in de vorm van lavaputten en infiltratieleidingen voor regenwater in het plan opgenomen onder de bestrating van het binnenterrein en is er 564 m² openbaar groen aanwezig.

Bij de geplande nieuwbouw mogen alleen niet-uitlogende bouwmaterialen worden toegepast. Hiermee worden bijvoorbeeld zink en koper in daken, gevels, goten en leidingen bedoeld. Dit om verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) te voorkomen.

Gemeente Deurne

Elke nieuwe ontwikkeling dient te voorzien in 60 mm waterberging in de boven- en/of ondergrond en, binnen het plangebied, over het totaal aanwezige verhard oppervlak. Het is aan de ontwikkelende partij om het aantoonbaar te maken als deze eis niet haalbaar is. Verder conformeert de gemeente Deurne zich ten aanzien van het omgaan met hemelwater aan het beleid van het Waterschap Aa en Maas.

Gemeentelijk rioleringsplan

Op 18 december 2018 heeft de gemeenteraad het Gemeentelijke Rioleringsplan 2019-2023 vastgesteld. Goede riolering is nodig voor de bescherming van de volksgezondheid, het milieu en het tegengaan van wateroverlast. Gemeenten hebben de wettelijke zorgplicht voor stedelijk afvalwater, regenwater en deels voor grondwater. In het nieuwe Gemeentelijke Rioleringsplan staat hoe de Gemeente Deurne omgaat met deze zorgplichten.

De zorgplicht voor afvalwater bestaat uit het inzamelen en transporteren van afvalwater wat binnen de gemeente Deurne vrijkomt. Aan deze zorgplicht wordt invulling gegeven door onder meer nieuwbouw (woningen en bedrijven) aan te sluiten op de gemeentelijke riolering.

De zorgplicht voor hemelwater bestaat uit het inzamelen van hemelwater vanaf de openbare ruimte en vanaf percelen voor zover de perceeleigenaar dit niet zelf kan verwerken. Dit wordt onder andere vormgegeven door bij nieuwbouw 60 mm berging van regenwater in de boven- en/of ondergrond en, binnen het plangebied, over het totaal aanwezige verhard oppervlak te hanteren. Het is aan de ontwikkelende partij om aantoonbaar te maken als deze eis niet haalbaar is.

De verharding van het openbaar binnenterrein en de woningen aan het Tasveld in het onderhavige plan wordt afgekoppeld naar de waterberging onder de bestrating van het binnenterrein in de vorm van lavaputten en infiltratieleidingen met een overstort op de wadi in het Tasveld. Dit betreft een verharding 1.840,1 m². De waterberging onder de bestrating van het binnenterrein in de vorm van lavaputten en infiltratieleidingen dient minimaal een bergingscapaciteit van (1.840,1 m² x 60 mm =) 110,41 m³ te hebben. Indien nodig zullen er aanvullende maatregelen worden getroffen zoals het plaatsen van ondergrondse infiltratiekratten. De overige verhardingen in het plan zullen worden afgekoppeld naar de hemelwaterriolering die reeds is aangelegd.

Vanuit de grondwaterzorgplicht moet de gemeente maatregelen treffen om structurele nadelige gevolgen van te hoge of te lage grondwaterstand te beperken.

In Deurne is nu geen sprake van structurele problemen, maar omdat steeds vaker hemelwater lokaal wordt geborgen en geïnfiltreerd is het gewenst om de ontwikkeling van de grondwaterstanden te monitoren.

Er zijn geen problemen te verwachten met betrekking tot het gebruik van het riool. Het afvalwater dat vrijkomt op het perceel wordt afgevoerd naar het gemeentelijk rioolstelsel.

Conclusie ten aanzien van het plan

Ten behoeve van het plan is de digitale watertoets gevoerd. Het plan is in overeenstemming met de belangen van het waterschap. De woningen, met uitzondering van de woningen aan het Tasveld, worden aangesloten op het bestaande riool. De verharding/parkeerplaatsen centraal en de woningen aan het Tasveld in het onderhavige plan worden afgekoppeld naar de waterberging onder de bestrating van het binnenterrein in de vorm van lavaputten en infiltratieleidingen met een overstort op de wadi in het Tasveld. Voor het plan zijn geen planologische belemmeringen te verwachten op dit gebied.

Conclusie

Voor het plan zijn geen planologische belemmeringen te verwachten op het gebied van water. Het complex wordt aangesloten op het bestaande riool, voor overtollig water zal er een infiltratievoorziening gerealiseerd worden in de vorm van een waterberging onder de bestrating van het binnenterrein in de vorm van lavaputten en infiltratieleidingen met een overstort op de wadi in het Tasveld.

4.7 Cultuurhistorie en archeologie

Op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening (inclusief Bro en Momo) moet er rekening gehouden worden met de cultuurhistorische waarden bij alle ruimtelijke ontwerpen en besluitvorming hierover. Dat wil zeggen dat deze cultuurhistorisch, bouwhistorische, (historisch) stedenbouwkundige/landschappelijke en archeologische waarden onderzocht worden en in hoeverre ze worden ingepast en gerespecteerd bij de planvorming. De cultuurhistorische waarden vormen een inspiratiebron en tevens afwegingskader voor de doorontwikkeling van nieuwe toekomstige ontwikkelingsplannen. Ze mogen niet onevenredig worden aangetast. De ontwikkelingen aan de Fabriekstraat mogen dus niet leiden tot een onevenredige aantasting van deze waarden.

De cultuurhistorische waarden vallen uiteen in meerdere deelaspecten die betrekking hebben op de ontwikkelingsgeschiedenis van:

- Historische (steden)bouwkundige structuur
- Archeologie/geomorfologie

4.7.1 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe Rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet is op 1 september 2007 in werking getreden.

De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden om gegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgrondingen;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

In de Wet op de archeologische monumentenzorg is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de archeologische monumentenzorg dient de gemeente Deurne te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart.

De gemeente Deurne heeft een eigen archeologisch beleid, zoals omschreven in de “Nota archeologische monumentenzorg gemeente Deurne, 2008” en vervat in de beleidsstukken “archeologische beleidskaart Deurne” en de “Archeologieverordening Deurne”.

Ten aanzien van het plan

Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart ligt het plangebied in een gematigde verwachtingswaarde (categorie 4). Conform artikelen 7 en 9 van de archeologieverordening 2010 geldt voor percelen met een gematigde archeologische verwachting voor het ontwikkelgebied dat vrijstelling van het bepaalde in artikel 7 wordt verleend in de volgende gevallen:

- bodemingrepen tot een diepte van 50 cm onder het maaiveld in gebieden of terreinen met hoge archeologische verwachting (categorie 3), gematigde archeologische verwachting (categorie 4) en lage archeologische verwachting (categorie 5);
- Voor gebieden met een gematigde archeologische verwachting (categorie 4), die niet gelegen zijn binnen het bestemmingsplan buitengebied: bodemingrepen dieper dan 50 cm onder maaiveld met een omvang van minder dan 1.000 m².

Op het perceel is sprake van overwegend een gematigde archeologische waarde. De ontwikkeling van het perceel met nieuwbouw en voorzieningen betreft waarschijnlijk een verstoring van de archeologische ondergrond met meer dan 1.000 m² en dieper dan 50 cm, circa 1.200 – 1.500 m² (exclusief voorzieningen).

Op basis van deze grondverstoringen is archeologisch bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO) uitgevoerd door Transect (d.d. 23 december 2020). Dit rapport is te vinden in bijlage 8.

Doel van het bureauonderzoek is een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied op te stellen. Dit wordt uitgevoerd door middel van het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over bekende en verwachte archeologische waarden.

Met de resultaten van het archeologisch bureauonderzoek kan worden vastgesteld of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of vervolgonderzoek dan wel planaanpassing noodzakelijk is.

Archeologisch onderzoek

In het kader van de vergunningverlening is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het onderzoek probeert antwoord te geven op de volgende vragen:

- Hoe heeft het plangebied oorspronkelijk in het natuurlijk landschap gelegen?
- Zijn er binnen de bodemopbouw archeologisch relevante bodemniveaus te onderscheiden en hoe diep liggen deze?
- In hoeverre zijn de archeologisch relevante bodemniveaus nog intact (verstoring, erosie, afdekkend substraat)?
- Wat is de archeologische verwachting van het plangebied en in hoeverre is deze te differentiëren in laag, middelhoog en hoog?

In het bureauonderzoek is sprake van een middelhoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit het Laat-Paleolithicum B tot en met de nieuwe tijd. Deze verwachting is gebaseerd op de ligging van het plangebied in een dekzandgebied, dat gunstige omstandigheden voor bewoning heeft gehad vanaf het Laat-Paleolithicum B. Gedurende het Neolithicum tot en met de Romeinse tijd is de omgeving van het plangebied bewoond geweest, getuige de vondst van een grafveld uit deze periodes op 400 m ten zuidenwesten van het plangebied. Het plangebied is in elk geval in de Midden-Nieuwe tijd in ontginning gebracht. Het plangebied ligt buiten de historische kern van Deurne ('t Derp), dat op zo'n 400 meter ten noordoosten van het plangebied lag.

Het plangebied blijft onbebouwd tot in de 20^e eeuw. Gedurende de 20^e eeuw wordt in verschillende fases ongeveer 4300 m² aan bedrijfsbebouwing, woningen en loodsen gerealiseerd in het plangebied, wat heeft gezorgd voor verstoringen van de ondergrond tot een diepte van circa 60-110 cm- Mv (24,0-24,5 m +NAP).

Uit het veldonderzoek blijkt dat de ondergrond in het plangebied ook buiten de bestaande bebouwing verstoord is geraakt. Deze verstoringen reiken ter plaatse van boringen 2, 3 en 6 tot een diepte van 85- 1— cm – Mv (24,1-24,5 m +NAP). Deze verstoringen hebben gezorgd voor een aantasting van de top van het dekzand, waardoor circa 50-70 cm van het oorspronkelijke dekzand verstoord is geraakt. Ter plaatse van de boringen 1, 4 en 5 is weliswaar nog sprake van een restant van een oud bouwlanddek vanaf 65- 75 cm-Mv (24,5-24,7 m +NAP), maar de ligging tussen verschillende verstoringen maakt dat het archeologisch relevante niveau sterk versnipperd is geraakt. Hoewel theoretisch nog sprake is van een middelhoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten tussen de verstoringen, is de mate van intactheid van eventuele resten zeer twijfelachtig.

Advies

In het plangebied is sprake van een lage verwachting op het aantreffen van intacte archeologische resten. Het is onwaarschijnlijk dat de voorgenomen ingrepen in het plangebied, de sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van nieuwe woningen en infrastructuur zal zorgen voor de aantasting van archeologische resten. Daarom adviseren wij om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Mochten er tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan wijzen wij de initiatiefnemer en de uitvoerder van de werkzaamheden op de wettelijke plicht dergelijke toevalsvondsten direct te melden bij de bevoegde overheid, de gemeente Deurne (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10)

Conclusie

De gemeente Deurne heeft een selectieadvies opgesteld. Navolgend wordt het selectieadvies toegelicht.

Uit het voorliggende rapport komt overtuigend naar voren dat het plangebied sterk verstoord is, waarschijnlijk ten gevolge van de aanleg en sloop van de huidige en voormalige bebouwing. Daarom is de kans op waardevolle archeologische relict en waarden klein. Wij onderschrijven dan ook het advies van de rapporteur het plangebied Spoorzone archeologisch vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Een archeologisch vervolgonderzoek of archeologische beschermingsmaatregelen achten wij dan ook niet noodzakelijk.

Het onderdeel archeologie vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.7.2 Cultuurhistorie

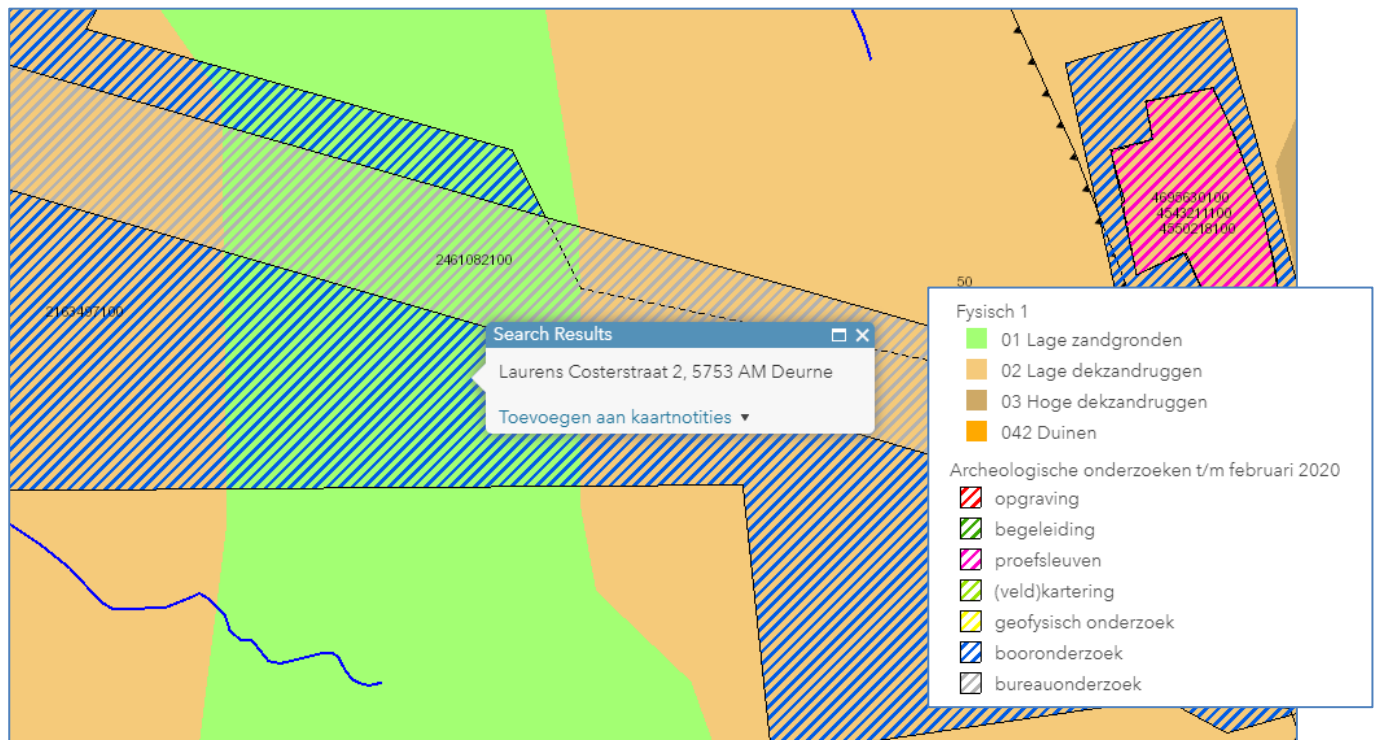
Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht gemeenten om het aspect cultuurhistorie uitdrukkelijk mee te wegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Cultuurhistorische waarden worden vaak in één adem genoemd met archeologische waarden. Deze waarden verschillen echter van archeologische waarden. Cultuurhistorische waarden zijn waarden die zichtbaar zijn in het landschap en aanwezige (bebouwings-) structuur en 'iets vertellen' over het (cultuurhistorische) verleden van het gebied.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden (artikel 3.1.6, lid 2). Bij afwijking van het bestemmingsplan is het daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet-formeel beschermde objecten en structuren.

Ten aanzien van het plan

In het plangebied van de Fabriekstraat zijn de volgende zaken uit de gemeentelijke concept Erfgoedkaart 2020 en verrichte onderzoeken af te leiden. Voor archeologie is er een bureauonderzoek met proefboringen verricht zoals benoemd in paragraaf 4.7.1.

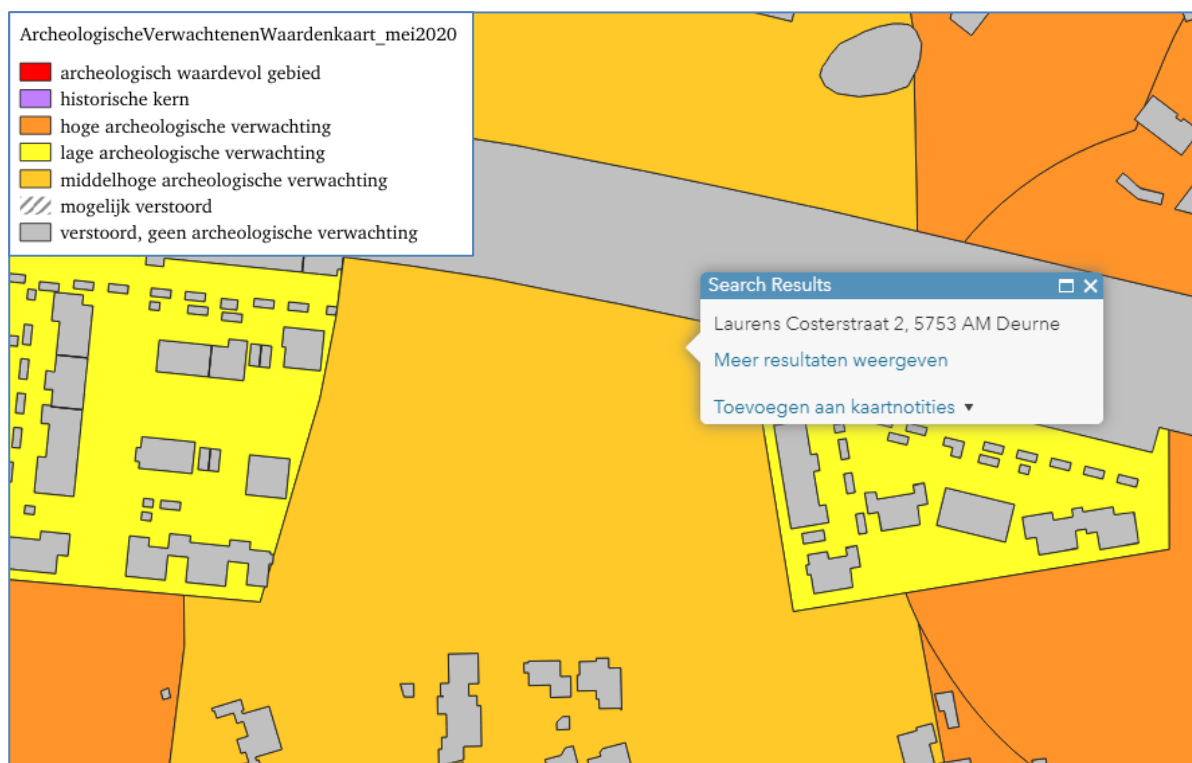
Navolgend is een uitsnede opgenomen van de concept Erfgoedkaart Deurne 2020. In de afbeelding is te zien dat het plangebied in het gebied is gelegen dat is aangeduid als 'Lage zandgronden'. Bovendien heeft er archeologisch booronderzoek plaatsvonden in het plangebied.



Afbeelding 4.9: Archeologische basiskaart, Erfgoedkaart Deurne 2020

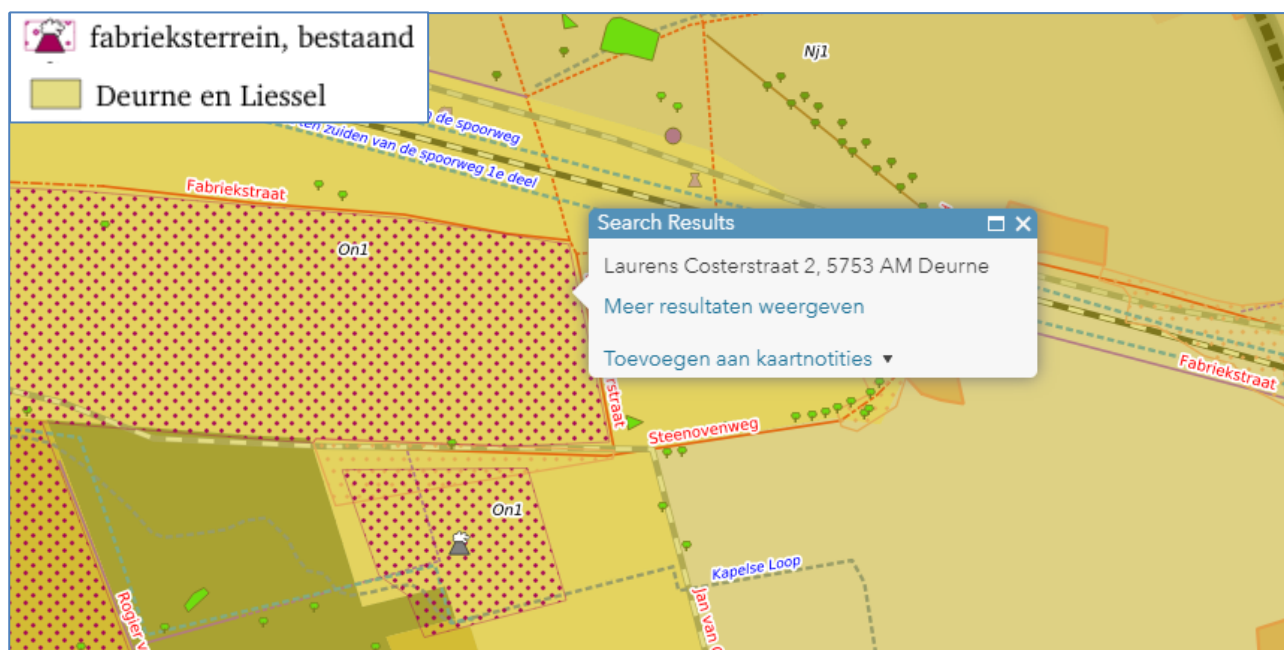
Op navolgende afbeelding is een uitsnede opgenomen van de archeologische waarden- en verwachtingskaart.

Op de afbeelding is te zien dat de locatie is gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Het uitgevoerd archeologisch onderzoek concludeert dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van het plan. Dit onderzoek is in paragraaf 4.7.1 verwerkt.



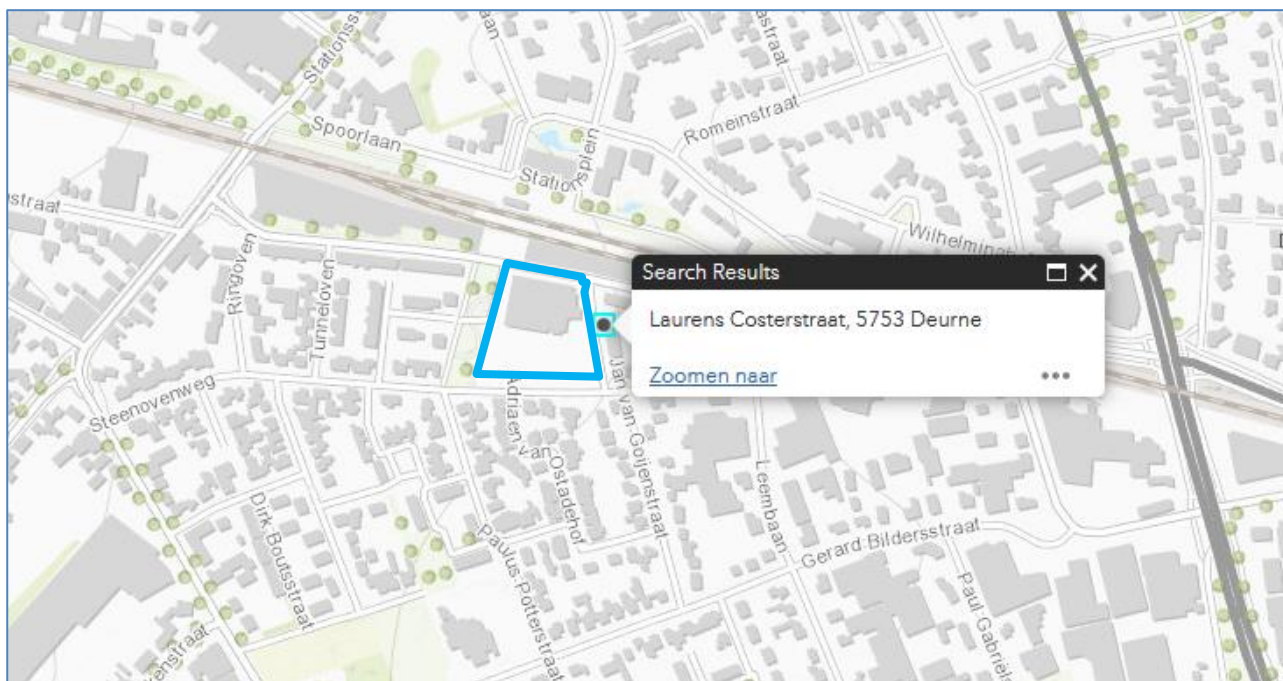
Afbeelding 4.10: Archeologische waarden- en verwachtingskaart, Erfgoedkaart Deurne 2020

In navolgende afbeelding is te zien dat het plangebied is gelegen in het gebied dat is aangeduid als 'fabrieksterrein, bestaand' en 'kern Deurne en Liessel'.



Afbeelding 4.11: kenmerkenkaart landschap, Erfgoedkaart Deurne 2020

Navolgend is een afbeelding opgenomen van de cultuurhistorische waardenkaart van Noord-Brabant, waarbij de planlocatie blauw is omlijnd. De locatie is niet gelegen in waardevol gebied.



Afbeelding 4.12: Cultuurhistorische waarden plangebied en omgeving

Ten aanzien van het plan

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is te zien dat de locatie niet in een waardevol gebied gelegen is. Daarnaast geeft de erfgoedkaart Deurne 2020 aan dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van het plan.

Conclusie

Vanuit de aspecten cultuurhistorie (erfgoed) en archeologie bestaan er geen belemmeringen om het plan uit te kunnen voeren.

4.8 Flora en Fauna

In Nederland is een groot aantal gebieden aangewezen als beschermd natuurgebied. Daarnaast zijn gebieden als Natuur Netwerk Nederland (NNN) aangewezen. De aanwijzing hiervan vindt zijn grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro). De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van plant- en diersoorten.

Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van bestemmingsplannen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor de activiteiten die het plan mogelijk maakt of veroorzaakt.

Ten aanzien van het plan

Door M&A Omgeving B.V. is een rapportage 'QuickScan flora en fauna' uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is te vinden in bijlage 9. Een QuickScan is een oriënterend onderzoek waarbij de flora en fauna van het plangebied wordt beoordeeld.

Het veldonderzoek, uitgevoerd in de dagperiode op 15 november 2020, is buiten het broedvogelseizoen uitgevoerd. Daarom is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens, achtergebleven nestmaterialen, vraatsporen en uitwerpselen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet.

Bij de inventarisatie is ook aandacht besteed aan verblijfplaatsen van vleermuizen en nestkasten en mogelijkheden in het gebied. Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen.

De aansluiting van de daken op de muren/wanden van bedrijfsruimte en -woning, zijn de van binnenuit geheel afgedicht. De daken van de woning en de bedrijfsruimte zijn vanaf de binnenzijde geïnspecteerd met behulp van een camera (Novascope).

Geconcludeerd is dat er geen belemmeringen zijn voor de plannen op grond van de natuurwaarden.

Mede op basis van deze bevinding is door de gemeente Deurne een sloopvergunning verleend. Initiatiefnemer heeft vervolgens een aanvang gemaakt met de sloopwerkzaamheden. Tijdens de sloop is door omwonenden geattendeerd op rondvliegende vleermuizen. Naar aanleiding hiervan zijn de sloopactiviteiten gestaakt. In overleg met de Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN), gemeente Deurne, ontwikkelaar en Kruidbos Ecologisch onderzoeks- en adviesbureau is specifiek onderzoek verricht naar vleermuizen of de te slopen bebouwing toch als verblijfsplaats in gebruik is voor vleermuizen. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage 18. Navolgend worden de conclusies en adviezen toegelicht.

Uit het nader onderzoek blijkt dat er géén aanwijzingen gevonden zijn die duiden op de aanwezigheid van beschermde diersoorten. Alleen sporen (vraat en keutels) van rat en muizen alsmede een dode kauw zijn aangetroffen. De uitgevoerde vervolgininspecties die onder andere specifiek gericht zijn op een vermeend uitlieggat en de daarop aansluitende spouwruimte worden in hoofdstuk 5 van het onderzoek besproken. De uitkomst van dit specifieke onderzoek wijst uit dat er door vleermuizen géén gebruik van de ruimten is gemaakt. Hierdoor is de aangebrachte mitigatie overbodig gebleken.

Tijdens de uitgevoerde vleermuiswaarneming in de avond zijn de nog bestaande gebouwdelen van twee zijden geobserveerd. Op aanwijzen van de persoon die de gemeente informeerde over de aanwezigheid van vleermuizen is het door hem aangewezen vermeende uitvliegpunt als centraal focus punt door een van beide waarnemers geobserveerd. Er zijn echter geen uitvliegende vleermuizen waargenomen. Hetgeen ook niet werd verwacht, gelet op basis van enerzijds de niet eenduidige verklaring en anderzijds de sloopactiviteiten en status van het gebouw. Wel zijn in totaal drie gewone dwergvleermuizen die door de aangrenzende straten vlogen waargenomen, hetgeen duidt op vleermuisactiviteiten die avond. Hierbij dient opgemerkt te worden dat 9 graden Celsius laag is en dus een verlaagde activiteit te verwachten is. Conform het vleermuisprotocol geldt een minimum temperatuur van 6 graden Celsius. Er werd niet gefoerageerd binnen de projectlocatie.

Op basis van de tijdens de eerste inspectie opgedane inzichten is de kans gering geacht dat vleermuizen gebruik maken van de nog bestaande spouwdelen. Om echter meer zekerheid te verschaffen omtrent de aanwezigheid wordt aanbevolen om de vermeende uitvliegopening nader te inspecteren op het voorkomen van vleermuisnest. Dit is uitgevoerd middels het gebruik van een camerasonde. Voor de spouwruimten in de loods is door het verwijderen van de onderste stenen inzicht verkregen in de aanwezige spouwruimten. Dit is zorgvuldig en systematisch uitgevoerd en dient als vervangende methode voor het een jaarrond onderzoek te worden beschouwd, hetgeen in relatie tot de hier beschreven constatering legitiem is. De vraagstelling is nu immers of vleermuizen gebruik hebben gemaakt van de gebouwen. Middels gebruikmaking van een sterke lamp en een sonde (Bosch professional) is de ruimte vanaf de buitenzijde geïnspecteerd waarna vanuit de binnenzijde van het gebouw de achterliggende spouwruimte op meerdere posities is geïnspecteerd op het voorkomen van vleermuisssporen. Hierbij zijn géén sporen aangetroffen die duiden op een gebruik door vleermuizen. Aansluitend zijn de overige delen van het gebouw eveneens geïnspecteerd. Deze ruimte bleken gevuld te zijn met isolatiemateriaal.

Om te voorkomen dat eventueel over het hoofd geziene vleermuizen worden gedood als gevolg van sloopwerkzaamheden dienen risicodelen van het pand voorafgaand aan de daadwerkelijke sloop tochtig gemaakt te worden. Dit kan door aan weerszijden gaten te maken in de wanden waardoor de spouwruimten tochtig worden. Pas nadat de muren enkel dagen tochtig zijn gemaakt (of het dak is verwijderd) en eventueel aanwezige dieren zich hebben kunnen verplaatsen kan worden aangevangen met de sloop. Hierbij dient wel uitgegaan te worden van een situatie waarbij de minimale omgevingstemperatuur boven de 8°C en de weersomstandigheden dusdanig zijn dat het voor vleermuizen mogelijk is om actief weg te kunnen vliegen. Gebouwdelen die géén spouwmuren bevatten kunnen reeds eerder worden gesloopt.

Voorgesteld wordt om ter volledigheid een mitigatievoorstel te formuleren en uit te voeren. In hoofdstuk 5 van het onderzoek zijn foto's van de concreet uitgevoerde mitigatie te velde weergegeven. Daarnaast dient nog in de reeds voorhanden zijnde visualisatie van de nieuwbouw schetsmatig aangegeven te worden waar compensatiekasten voor vleermuizen dienen te komen. Dit plan dient echter in samenwerking met de architect en aannemer uitgewerkt te worden. Ter illustratie zijn nu reeds minimale aantallen kasten weergegeven in het onderzoek alsmede enkele voorbeelden.

Uiteraard kunnen andere vergelijkbare voorzieningen worden getroffen die passend zijn in het ontwerp van de architect. Naast mogelijkheden voor vleermuizen worden dan tevens gelegenheden voor huismus en gierzwaluw verdisconteerd in de nieuwbouw.

Op basis van de verkregen inzichten alsmede op aanwijzen van de ODBN wordt een ruim aanbod aan alternatieve verblijfplaatsen aangeboden. Niet alleen voor gewone dwergvleermuis maar tevens voor laatvlieger. Dit vergt een specifieke aanpak.

Om de kans op bezetting te optimaliseren is het van belang om verschillende constructies en posities te benutten. De mitigatiemaatregelen zijn reeds uitgevoerd in samenwerking met de gemeente Deurne alsmede enkele omwonenden, waaronder de persoon die de vleermuis melding heeft gedaan. Dit creëert meer betrokkenheid en draagvlak voor het project hetgeen goed is. Het is immers een eco-sociaal probleem dat opgelost dient te worden.

Conclusie

Binnen het plangebied zijn géén sporen aangetroffen die duiden op een gebruik door vleermuizen. Voorgesteld wordt om ter volledigheid een mitigatievoorstel te formuleren en uit te voeren. De mitigatiemaatregelen zijn reeds uitgevoerd in samenwerking met de gemeente Deurne alsmede enkele omwonenden, waaronder de persoon die de vleermuis melding heeft gedaan. Daarnaast zal het ontwerp van het plan voorzien van een functioneel aanbod aan nestgelegenheden voor huismus en gierzwaluw alsmede verblijfsgelegenheden voor vleermuizen, zoals gewone dwergvleermuis en laatvlieger.

4.9 Bedrijven- en milieuzonering

Bij de opstelling van een toelichting dienen ook de gevolgen voor het woon- en leefklimaat te worden meegenomen in het kader van de belangenafweging. Er dient te worden beoordeeld of, uitgaande van de maximale mogelijkheden van het plan, geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. De lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning, of verblijfsruimte, die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Dit zijn gebieden met zowel milieugevoelige functies als bedrijfsfuncties, maar ook andere milieubelastende functies zoals horeca en detailhandel.

Bestaande bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied zijn bedrijven gelegen. Van belang is om te bezien of er eventuele belemmeringen zijn.

Navolgend is een overzicht van de in de buurt gelegen bedrijven weergegeven.

Bedrijf en adres	SBI-omschrijving	Cat.	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
J. van de Weijer Wagenbouw B.V. Leembaan 10 5753 SL Deurne	SBI: 29202 Vervaardiging van aanhangwagens en opleggers SBI 45193: Handel in en reparatie van aanhangwagens en opleggers (geen caravans)	4.1	30	10	200	30
Fraton B.V. Fabriekstraat 18 5753 AH Deurne	SBI: 6420 Financiële holdings	1	0	0	10	0
Flavour & Senses Fabriekstraat 18 B 57573 AH Deurne	SBI: 4634 Groothandel in dranken (geen zuivel) SBI: 47911 Detailhandel via internet in voedingsmiddelen en drogisterijwaren	2	0	0	30	0
X-ELL Kapper Adriaen van Ostadehof 49 5753 CP Deurne	SBI: 96021 Haarverzorging	1	0	0	10	0
Tamoil Express Deurne Stationsstraat 122 5751 HJ Deurne	SBI: 4730 Benzineservicestation zonder LPG	2	30	0	30	10

Tabel: Bedrijven- en milieuzonering

J. van de Weijer Wagenbouw

De grootste richtafstand tot het plangebied is 200 meter. Deze afstand is afkomstig van J. van de Weijer Wagenbouw, gelegen aan de Leembaan 10. Van de Weijer is een bedrijf van milieucategorie 4.1. De terreingrens van het bedrijf is gelegen op een afstand van circa 70 meter tot het dichtstbijzijnde bouwvlak van het plan. Lettende op de omgeving kan hier worden uitgegaan van een gemengd gebied, waarbij een kleinere afstandsmaat aangehouden kan worden, namelijk 100 meter. Deze richtafstand reikt echter nog steeds tot het plangebied.

In 2019 is onderzoek uitgevoerd naar de invloed van dit bedrijf naar aanleiding van de realisatie van woningbouw aan de Steenovenweg te Deurne dat op kortere afstand is gelegen van het bedrijf dan het plangebied. Dit onderzoek is bijgevoegd in bijlage 12.

Uit het onderzoek blijkt dat betreffende de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus kan worden voldaan aan de grenswaarde van 50 dB(A) en betreffende de maximale geluidniveaus kan worden voldaan aan de grenswaarde van 70 dB(A) gedurende de dagperiode. Ten aanzien van de ruimtelijke inpasbaarheid van de nieuwe woningen kan worden gesteld dat stap 2 uit de VNG Handreiking toereikend is. Geconcludeerd kan worden dat de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en de maximale geluidniveaus niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woonklimaat: het woon- en leefklimaat kan als acceptabel beoordeeld worden. Verder kan ter plaatse van de nieuwe woningen worden voldaan aan de standaard grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. De nieuwe woningen vormen derhalve geen belemmering ten aanzien van de bedrijfsvoering van Weijer.

Uit de rapportage van Peutz met kenmerk FB 18057-3-RA, d.d. 09 september 2019, blijkt dat de geluidbelastingen ter plaatse van de planlocatie niet berekend zijn. Uit de resultaten op de naast de inrichting gelegen woningen kan aangenomen worden dat de geluidbelastingen ter plaatse van de planlocatie verwaarloosbaar zijn. De volledige rapportage is bijgevoegd als bijlage 12. Dit is ook meegenomen in het akoestisch onderzoek van adviesbureau BB&E. Dit is toegelicht in paragraaf 4.2 en als bijlage 2 opgenomen. Onderhavig plan vormt derhalve geen belemmering ten aanzien van de bedrijfsvoering van Weijer.

Conclusie

De conclusie is dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe functie en dat bedrijvigheid van omliggende bedrijven niet in gevaar komt. Met de sloop van Nies wordt de geluidhinder van Nies op de omgeving weggenomen.

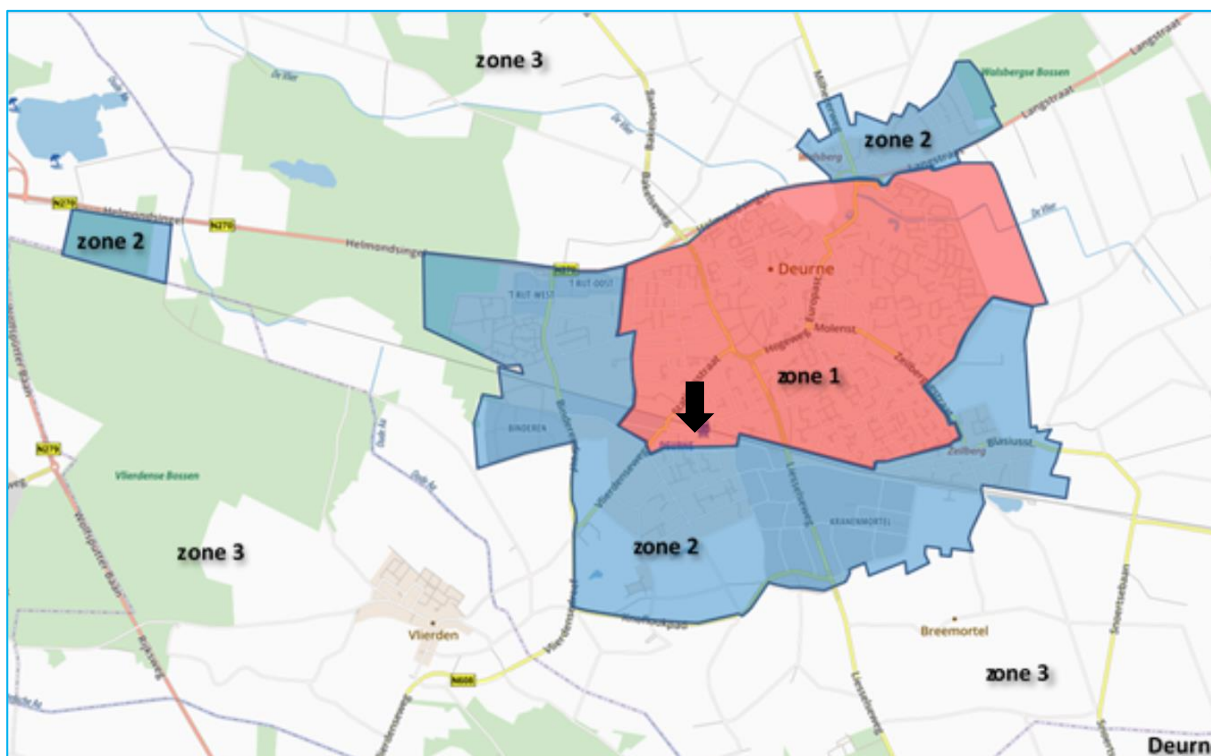
4.10 Verkeer en parkeren

Een goede verkeersafwikkeling en parkeervoorziening is van belang in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Door de gemeente Deurne zijn er eisen opgesteld met betrekking tot parkeren bij nieuwbouwplannen. De parkeerbehoefte welke volgt uit het ontwikkelingsplan verplicht om op eigen terrein parkeerplaatsen te realiseren.

Doorwerking in het plan

Op basis van de Regeling parkeernormen Deurne 2019 worden de parkeernormen voor deze ontwikkeling vastgesteld. Het plangebied is gelegen in zone 1 van de gebiedsindeling voor de parkeernormen van de gemeente, zoals op onderstaande afbeelding is weergegeven.



Afbeelding 4.13: Uitsnede Regeling parkeernormen Deurne 2019, projectlocatie is weergegeven met zwarte pijl.

Er worden 12 twee-onder-een-kapwoningen (dure koop), 25 rijwoningen (vrije sector dure huur) en 9 appartementen (hoge middenhuur) en 6 appartementen (dure huur) gerealiseerd. Aan de hand van de parkeernormen van de gemeente Deurne 2019, is de parkeerberekening gemaakt. De benodigde parkeerplaatsen voor het plan bedraagt 76 parkeerplekken. Navolgend wordt de berekening inzichtelijk gemaakt.

Omschrijving	Aantal	Parkeernorm per woning	Benodigde parkeerplaatsen
Twee-onder-een-kap, dure koop	12	1,7	20,4
Rijwoning, dure huur	25	1,5	37,5
Appartementen, hoge middenhuur	9	1,1	9,9
Appartementen, dure huur	6	1,4	8,4
Totaal			76,2 = 76

Tabel: Berekening parkeerplaatsen

Voor het plan dienen 76 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Daarnaast moeten binnen het plangebied de 15 bestaande pp herplaats worden. Dit komt op een totaal van $(76 + 15 =) 91$ parkeerplaatsen die binnen het plangebied gerealiseerd moeten worden. Navolgend is een afbeelding weergegeven van de te realiseren parkeerplaatsen. Het overzicht is ook bijgevoegd als bijlage 11.



Afbeelding 4:14: Inrichtingstekening plan d.d. 11 februari 2022 (Bron: Grasveld Civiele Techniek)

Navolgend is een overzicht weergegeven van de parkeerplaatsen die zijn ingetekend op bovenstaande afbeelding.

Situering	Aantal parkeerplaatsen
Fabriekstraat	24
Middenplein	42
Laurens Costerstraat	15
Steenovenweg	15
Totaal	96

Tabel: Overzicht ingetekende parkeerplaatsen

Voor het plan worden er 96 parkeerplekken gerealiseerd. Hiermee wordt er voldaan aan de Regeling parkeernormen Deurne 2019.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de parkeernormen van de gemeente. Het plan voldoet aan het aspect verkeer en parkeren.

4.11 Kabels en leidingen

Kabels en leidingen kunnen een belemmering vormen ten aanzien van de uitvoerbaarheid van een plan.

Binnen het plangebied of in de nabijheid ervan zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een belemmering (kunnen) vormen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied. Er zal een klic-melding worden gedaan voor aanvang van de graaf- en bouwwerkzaamheden.

4.12 M.e.r.- plicht

Onderhavig plan ziet op de realisatie van 52 woningen. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.- procedure of m.e.r-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Er is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in onderdeel D11.2 van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Er wordt onder de grenswaarden van kolom 2 gebleven. Daarom is er een vormvrije m.e.r. aanmeldnotitie opgesteld. Daarop neemt het college een m.e.r. beoordelingsbesluit, waartegen in beginsel geen beroep openstaat.

Ten aanzien van het plan

Voor onderhavig initiatief is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is terug te vinden in bijlage 10. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor de gehele motivering wordt verwezen naar de bijlagen. Aanbevolen wordt - na nadere kennisname van deze beoordeling - een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming van de het plan geen milieueffectrapportage wordt vereist.

4.13 Bomen

Bomen kunnen een belemmering vormen ten aanzien van de uitvoerbaarheid van een plan. Op de groenstructuurkaart van de gemeente Deurne is te zien dat er aan de Fabriekstraat een bomenlaan aanwezig zou moeten zijn. Deze bomen staan daar echter niet meer. Het groenstructuurplan wijst niet alleen op de aanwezigheid van bomen maar ook op belangrijke structuren die, wanneer niet aanwezig, ontwikkeld dienen te worden. Eventuele aanplant van bomen worden onderdeel van het groenstructuurplan en kan gezien worden als een bijdrage aan het groenstructuurplan. Plant en soortkeuze dienen dan afgestemd te worden met de groenbeheerder van de gemeente Deurne. De planlocatie ligt binnen de bebouwde ruimte waardoor de planlocatie op basis van het groenstructuurplan niet verder hoeft te worden uitgewerkt.

Conclusie

Bomen vormen geen belemmering voor onderhavig plan.

4.14 Trillingshinder

Voor het bestemmingsplan is door Cohere Consultants een trillingsonderzoek uitgevoerd voor het plangebied aan de Fabrieksstraat. Het volledige rapport is bijgevoegd als bijlage 17.

Het gebied ligt naast een spoorlijn waar goederenverkeer passeert waardoor hinder als gevolg van spoortrillingen mogelijk kan optreden. Dit dient voorkomen te worden. Met het trillingsonderzoek is inzicht gekregen in welke trillingsniveaus in de omgeving optreden door het huidige spoorverkeer en is een doorkijk gegeven naar de toekomstige nieuwbouw met als doel mogelijke trillingshinder voor de toekomstige nieuwbouw te voorkomen. Navolgend worden de conclusies en aanbevelingen van het onderzoek toegelicht.

Uit de resultaten van het trillingsonderzoek zijn de volgende conclusies te trekken:

- Op zes locaties zijn trillingsmetingen uitgevoerd. De meetpunten 1 en 2 zijn gekozen om een indruk te krijgen van een vergelijkbare rijwoning naast het plangebied met adres Fabriekstraat 10k. De meetpunten 3 t/m 6 zijn gekozen om de optredende niveaus als gevolg van treinverkeer op maaiveld in het plangebied te bepalen. De meetpunten laten in verticale meetrichting een consistent beeld zien. In de horizontale meetrichting wijken meetpunt 5 en 6 af omdat relatief hoge uitslagen zijn gemeten;
- Op de meetlocaties 2 t/m 6 zijn naast treintrillingen ook andere bronnen gemeten waaronder het lopen van personen en wegverkeer over nabijgelegen verkeersdrempels. Om andere bronnen zoveel mogelijk uit de meetdata te filteren zijn enkele criteria toegepast waaronder dat enkel naar de nachtperiode is gekeken;
- Uit de meting aan de fundering van de Fabrieksstraat 10k en op maaiveld er vlak naast blijkt dat de hoogst gemeten niveaus van treinpassages (goederentreinen) op de fundering hoger lijken te liggen dan op maaiveld, met een factor maximaal 1,5-1,7. Doorgaans liggen de niveaus aan de fundering juist lager dan op maaiveld. Verondersteld wordt dat deze hoge factoren het gevolg zijn van de beperkte stijfheid van de woningen, als gevolg van ankerloze spouwmuren, in combinatie met een lichte constructie;
- De frequentie-inhoud van de signalen laat een consistent beeld zien waarbij de maatgevende piek rond 10 Hz ligt en ook een piek gevonden wordt rond 5 Hz;
- Op maaiveld wordt in verticale richting op de meetpunten 3 en 6 een maximaal trillingsniveau gevonden als gevolg van goederentreinpassages van $V_{max} = 0,2$ en $0,19$ respectievelijk. Op meetpunt 2 (vlak naast de Fabriekstraat 10k) is over een periode van 3 dagen een maximaal niveau van $0,16$ gemeten. De waarde van $0,2$ is gehanteerd als uitgangspunt voor de prognose;
- Voor de horizontale meetrichting is meetpunt 6 uiteindelijk buiten beschouwing gelaten vanwege de hoge niveaus die afwijken van het beeld van de andere meetpunten. Waarschijnlijk heeft een andere bron (bijvoorbeeld de verkeersdrempel met putten erin) de horizontale meetresultaten beïnvloedt. Voor de prognose is de horizontale meetrichting op meetpunt 3 gehanteerd waarvoor een V_{max} niveau van $0,21$ is gevonden;
- Uit de prognose van trillingsniveaus voor de rijwoningen en appartementencomplexen volgt dat mogelijk een overschrijding van de streefwaarde A2 voor nieuwbouw volgens de SBR-richtlijn wordt verwacht. De overschrijding voor de appartementencomplexen is beperkt te noemen, namelijk $V_{max} = 0,22$ daar waar de streefwaarde A2 (voor de nachtperiode) $0,2$ bedraagt. Voor de rijwoningen wordt een grotere overschrijding verwacht, met een maximale V_{max} van $0,5$.
- De overschrijding voor de rijwoningen is het gevolg van de beperkte stijfheid die de woningen kennen in combinatie met de verwachte relatief lange golflengtes van trillingsgolven als gevolg van spoortrillingen. De lange golflengtes komen door de lage frequentie-inhoud en relatief stijve ondergrond;
- Op basis van de huidige resultaten valt hinder als gevolg van spoortrillingen niet uit te sluiten voor met name de rijwoningen.

Hinder als gevolg van spoortrillingen valt op basis van de huidige resultaten niet uit te sluiten voor met name de rijwoningen. Voor de appartementencomplexen wordt een overschrijding gevonden die beperkt te noemen is. Om hinder als gevolg van spoortrillingen te voorkomen wordt aanbevolen nader onderzoek te doen. Aanbevolen wordt het toepassen van mitigerende maatregelen uit te werken.

Bij mitigerende maatregelen kan gekeken worden naar de gebouwconstructie (ontvanger), de bodem (overdracht) en het spoor (de bron). Aangezien het spoor reeds aanwezig is, is de bron een gegeven. Bij maatregelen aan de bodem kan gedacht worden aan:

- Diepe sloot tussen woningen en spoor;
- Een betonnen wand (scherm) in de bodem tussen woningen en spoor;
- Damwanden in de bodem tussen woningen en spoor;
- Andere stijve massieve elementen in de bodem tussen woningen en het spoor.

Gezien de locatie is er beperkte ruimte voor dergelijke maatregelen en daarbij geldt dat de maatregelen erg kostbaar zijn. Aanbevolen wordt te zoeken naar maatregelen aan het gebouw zelf. Hierbij kan gedacht worden aan:

- Verstijven van de fundering door bijvoorbeeld plaatfundering;
- Fundering inpakken;
- Gebouwconstructie stijver maken door dikkere wanden en/of koppeling van binnenmuren;
- Opslingering van vloeren voorkomen;
- Afveren van woningen: ontkoppelen van bovenbouw met fundering middels trillingsisolatoren.

Niet elke maatregel heeft altijd effect. Dit heeft te maken met de situatie, zoals de maatgevende golflengtes ten opzichte van de geometrie en massa- en stijfheidsverdeling van het gebouw en de dominante frequenties in het trillingsignaal. Aanbevolen wordt om vervolgonderzoek te doen alvorens een maatregel uitgewerkt kan worden.

Conclusie

Geadviseerd wordt om nader onderzoek te doen naar de appartementen en rijwoningen aan de Fabriekstraat. Dit nader onderzoek wordt uitgevoerd en bij de bouwaanvraag bijgevoegd voor toetsing. Ter borging is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels en de verbeelding zodat in voldoende mate trillingsreducerende maatregelen worden genomen.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor onderliggende planologische maatregel wordt met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Dit ter verzekering van de verhaling plankosten. Tevens zullen op basis van de legesverordening leges worden betaald voor het in procedure brengen van het plan. Daarnaast wordt een planschadeovereenkomst getekend voor de afwenteling van kosten inzake tegemoetkoming planschade. Hiermee is conform artikel 6.12, tweede lid, Wro het kostenverhaal over de in het ruimtelijk plan begrepen gronden verzekerd.

Omdat naast de overeenkomst het stellen van nadere eisen en regels omtrent tijdvak en fasering, locatie en uitvoering niet noodzakelijk is, is het niet nodig om dit plan te vergezellen van een in artikel 6.12, eerste lid, Wro bedoeld exploitatieplan. De realisatie van het project komt volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Op basis van het programma is er een sluitende begroting waarmee het plan uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid is gelet op het bovenstaande verzekerd.

5.2 Nut en noodzaak

Beleidsmatig past de voorgestane ontwikkeling binnen het vigerende beleid. Planologisch gezien zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane toevoeging. Samenvattend kan geconcludeerd worden dat het initiatief inpasbaar is op de locatie, binnen het bestaande beleid en de relevante planologische randvoorwaarden.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.3.1 Wettelijk overleg

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft per brief (d.d. 12 maart 2021) gereageerd dat het planvoornemen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Reactie

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Waterschap Aa en Maas

Het waterschap Aa en Maas heeft per mail (d.d. 7 april 2021) opmerkingen gemaakt ten aanzien van het plan. De opmerkingen zijn, in het kort, als volgt:

1. Aangegeven wordt dat het totaal verhard oppervlak 4.342,5 m² wordt. Wordt hier de waterbergingscapaciteit op gebaseerd? Dit zou wel in lijn met het gemeentelijke beleid zijn, maar dit valt nu niet zo uit de toelichting op te maken.

Reactie

De verharding van het openbaar binnenterrein en de woningen aan het Tasveld in het onderhavige plan wordt afgekoppeld naar de waterberging onder de bestrating van het binnenterrein in de vorm van lavaputten en infiltratieleidingen met een overstort op de wadi in het Tasveld. Dit betreft een verharding 1.840,1 m². De waterberging onder de bestrating van het binnenterrein in de vorm van lavaputten en infiltratieleidingen dient minimaal een bergingscapaciteit van (1.840,1 m² x 60 mm =) 110,41 m³ te hebben. Indien nodig zullen er aanvullende maatregelen worden getroffen zoals het plaatsen van ondergrondse infiltratiekratten. De overige verhardingen in het plan zullen worden afgekoppeld naar de hemelwaterriolering die reeds is aangelegd.

2. Hoe is het verhard oppervlak opgebouwd? Zijn hier ook de bijgebouwen en verharding van de tuinen in meegenomen?

Reactie

Het overzicht van het verhard oppervlak is toegelicht in paragraaf 4.6 'Watertoets'.

3. De waterberging wordt gerealiseerd middels een infiltratievoorziening. Is er voldoende infiltratiecapaciteit zodat de voorziening binnen afzienbare tijd leeggelopen is?

Reactie

De waterberging onder de bestrating van het binnenterrein in de vorm van lavaputten en infiltratieleidingen dient minimaal een bergingscapaciteit van (1.840,1 m² x 60 mm =) 110,41 m³ te hebben. Indien nodig zullen er aanvullende maatregelen worden getroffen zoals het plaatsen van ondergrondse infiltratiekratten. De overige verhardingen in het plan zullen worden afgekoppeld naar de hemelwaterriolering die reeds is aangelegd.

4. Biedt de 562 m² gemeenschappelijke groen voldoende ruimte gezien dat de bodem van de voorziening boven GHG moet liggen? Of moet er wellicht gekeken worden naar aanvullende maatregelen?

Reactie

De waterberging onder de bestrating van het binnenterrein in de vorm van lavaputten en infiltratieleidingen dient minimaal een bergingscapaciteit van (1.840,1 m² x 60 mm =) 110,41 m³ te hebben. Indien nodig zullen er aanvullende maatregelen worden getroffen zoals het plaatsen van ondergrondse infiltratiekratten. De overige verhardingen in het plan zullen worden afgekoppeld naar de hemelwaterriolering die reeds is aangelegd.

5. De Keur is per 26 maart 2021 gewijzigd. Hierdoor is de ondergrens waarbij compenserende maatregelen moeten worden getroffen verlaagd van 2.000 m² naar 500 m². Hoewel dit niet van toepassing is op deze ontwikkeling omdat de neerslag niet naar een oppervlaktewater wordt afgevoerd wil ik je vragen de passage over de Keur op dit punt aan te passen zodat dit weer aansluit bij het actuele beleid.

Reactie

De tekst is aangepast zodat er verwezen wordt naar de huidige grenswaarde uit de Keur.

Procedure

Onderhavig bestemmingsplan doorloopt de uitgebreide voorbereidingsprocedure, Algemene wet bestuursrecht (Awb). Tegen het bestemmingsplan staat de mogelijkheid open om zienswijzen in te dienen.

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

Omgevingsdialoog

Op 25 maart 2021 en 16 december 2021 heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. De verslagen van deze omgevingsdialogen zijn bijgevoegd als bijlage 19 en 20. Het plan is over het algemeen positief ontvangen door de gemeente. Buiten de gestelde, soms kritische vragen, zijn de reacties unaniem positief en lovend. Er wordt vastgehouden aan de nieuwsbrieven aan de omwonenden om hen te informeren op de momenten dat het zinvol is. Ook is aangegeven dat zij voor vragen zij altijd per mail contact kunnen opnemen met MIBA of één van de vertegenwoordigers van de gemeente Deurne.

Tijdens de sloop is door omwonenden geattendeerd op rondvliegende vleermuizen. Naar aanleiding hiervan zijn de sloopactiviteiten gestaakt. In overleg met de Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN), gemeente Deurne, ontwikkelaar en Kruidbos Ecologisch onderzoeks- en adviesbureau is specifiek onderzoek verricht naar vleermuizen of de te slopen bebouwing toch als verblijfplaats in gebruik is voor vleermuizen. Dit is verder toegelicht in paragraaf 4.8. In het rapport is aangetoond dat er geen vleermuizen in het bedrijfspand hebben gezeten.

Voor wat betreft de weerkaatsing van het geluid afkomstig van het spoor en de gevolgen daarvan ter plaatse van de woningen aan het Tasveld is tijdens de omgevingsdialoog het volgende besproken. De toename ter plaatse van de woningen aan het Tasveld bedraagt maximaal 0,88 dB voor spoorweglawaai in de nieuwe situatie, ter plaatse van de voorgevel op 1,5 meter hoogte.

Dit is niet meer dan 1,5 dB en past dus binnen het 2 dB-criterium van de Wet Geluidhinder. De Wet Geluidhinder gaat pas bij een toename van 2 dB of meer uit van een significante toename. Daarnaast is een toename van minder dan 1 dB niet waarneembaar voor het menselijke oor.

Ontwerp

Publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro. Eenieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij het college van B&W.

Vaststelling

Besluit door de gemeenteraad en publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan en beroepstermijn.

Inwerkingtreding

Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan).

Beroep

Beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Conclusie

Doordat de procedure die doorlopen wordt de mogelijkheid biedt om zienswijzen in te dienen, kan worden getest of de realisatie van de woningen op weerstand stuit. Aan de hand van deze zienswijzen kan worden bepaald of er maatschappelijk draagvlak is voor de voorgenomen ontwikkeling.

6 Juridische vormgeving

6.1 Wijze van bestemmen

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De plantoelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachten.

In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op de juridische methodiek van het bestemmingsplan en wordt een toelichting gegeven op de regels.

6.2 Juridische methodiek

Uitgangspunt van dit bestemmingsplan is het streven naar een sobere regeling: niet meer regelen dan noodzakelijk is. Daarnaast is ook zoveel mogelijk aangesloten bij de systematiek en stijl van andere en meer recentere bestemmingsplannen van de gemeente. Dit alles komt de rechtszekerheid voor de burgers en de overzichtelijkheid ten goede.

Voor dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) waarin landelijke standaarden voor planregels en verbeelding zijn geformuleerd. De standaardisatie maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op een vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Het bestemmingsplan wordt zowel in analoge als digitale vorm opgesteld.

De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd uit inleidende regels (waar wordt ingegaan op de begrippen en wijze van meten), de bouw- en gebruiksregels (waar de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden worden beschreven), de algemene regels (waar de algemeen geldende regels staan) en de overgangs- en slotregels (met het overgangsrecht).

Inleidende regels

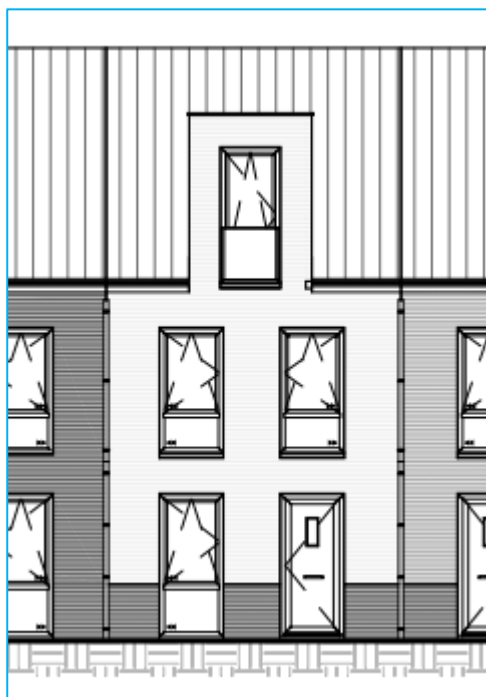
Bij de inleidende regels wordt ingegaan op de begrippen en de wijze van meten.

Bouw- en gebruiksregels

In de bouw- en gebruiksregels wordt aangegeven op welke wijze een perceel of pand mag worden gebruikt en wat er mag worden gebouwd. In onderhavig bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor: 'Woongebied'.

Behalve bestemmingen zijn in het bestemmingsplan aanduidingen opgenomen. Deze aanduidingen bevatten specificaties van de gebruiks- en dubbelfuncties met betrekking tot het gebruik of het bouwen. Aanduidingen komen zowel voor op de verbeelding als in de regels. Er worden in de SVBP 2012 zes soorten aanduidingen onderscheiden: gebiedsaanduidingen, functieaanduidingen, bouwvlakken, bouwaanduidingen, maatvoeringsaanduidingen en figuren. In dit bestemmingsplan komen bouwvlakken, bouwaanduidingen, functieaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen (maximale goot- en bouwhoogte) voor.

In dit plan zijn er functieaanduidingen opgenomen met betrekking tot de inrit van het binnenterrein, het nemen van trillingsreducerende maatregelen ten behoeve van het spoor, de realisatie van een waterberging en de realisatie van een calamiteitendoorgang. Daarnaast zijn er maatvoeringaanduidingen opgenomen met betrekking tot de maximum bouw- en goothoogte en het maximumaantal wooneenheden. Voor de maximum goothoogte geldt een uitzondering voor vier gevels van de woningen aan de Fabriekstraat en het Tasveld in verband met een hogere gevel van die woningen. Navolgend een uitsnede van het ontwerp van de hogere gevel.



Afbeelding: Ontwerp woning met hogere gevel

Ook zijn er bouwaanduidingen opgenomen die zien op het type woningen die mogen worden gebouwd en waar een dove gevel gerealiseerd dient te worden. Ten slotte is er een bouwvlak opgenomen waarbinnen het hoofdgebouw en bijgebouwen mogen worden gebouwd.

Algemene regels

De algemene regels in dit bestemmingsplan bestaan uit een anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels (o.a. verbod seksinrichting of escortbedrijf) en algemene afwijkingsregels.

Overgangs- en slotregels

Hierin wordt ingegaan op het overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel (naam bestemmingsplan).

Colofon

Projectgegevens

Project	Fabriekstraat, Deurne – gemeente Deurne
Projectnummer	20DEUR-BPFABR-R05
Datum	december 2022

Opdrachtgevers

Peelstaete Vastgoed B.V.

AROM B.V.

Laan door de Veste 1
5708 ZZ Helmond
mr. Q.W.J. de Ruijter

BIJLAGEN

1. Rapportage 'Stikstofberekening, realisatie- en gebruiksfase', AROM B.V., Rapportnummer: 20DEUR-STIKSTOFSPoor-R05, d.d. januari 2023
2. Rapportage 'Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerlawaaai locatie Nies te Deurne', Adviesbureau BB&E, Rapportnummer 20099.16-A1, d.d. 26 mei 2021
3. Rapportage 'QuickScan externe veiligheid', Kragten, Rapportnummer: 20220323-DEU25-RAP-EV 3.0, d.d. 23 maart 2022
4. Rapportage 'Externe Veiligheid spoor', Kragten, Rapportnummer: 20210607-DEU025-RAP-RBM 2.0, d.d. 23 maart 2022
5. Rapportage 'Verantwoording hoogte groepsrisico', Kragten, Rapportnummer: 20220323-DEU025-NOT-VGR 3.0, d.d. 23 maart 2022
6. Rapportage 'Verkenkend en nader bodemonderzoek Laurens Costerstraat 2-6 te Deurne', Tritium Advies, Rapportnummer: 1911/175/CV-01, d.d. 21 februari 2020
7. Rapportage 'Watertoets', Waterschap Aa en Maas, Rapportnummer: 20201125-38-24877, d.d. 25 november 2020
8. Rapportage 'Deurne, Spoorzone – Fabriekstraat', Transect b.v., Projectnummer: 20100078, d.d. 23 december 2020
9. Rapportage 'Quickscan flora en fauna', M&A Omgeving B.V., Rapportnummer: 220-DLC2-6-nw-v1, d.d. 22 december 2020
10. Rapportage 'Aanmeldnotitie en vormvrije mer-beoordeling', AROM B.V., Rapportnummer: 20DEUR-BPSPOOR-MER, d.d. december 2022
11. Inrichtingstekening met parkeerplaatsen, Grasveld Civiele Techniek, d.d. 11 februari 2022
12. Rapportage 'Weijer Aanhangwagenfabriek te Deurne, Geluidonderzoek nieuwe woningen aan de Steenovenweg, Peutz, Rapportnummer: FB 18057-3-RA, d.d. 9 september 2019
13. Rapportage 'Actualiserend bodemonderzoek Fabriekstraat 16 te Deurne', Klijn Bodemonderzoek B.V., rapportnummer 10KL147, d.d. 4 augustus 2010

14. Rapportage 'Nader bodemonderzoek L. Costerstraat 8 – 10 e.o. te Deurne', Tritium Advies B.V., rapportnummer 1901/221/TB-02, d.d. 25 juli 2019
15. Rapportage 'Saneringsplan L. Costerstraat 8 – 10 e.o. te Deurne', Tritium Advies B.V., rapportnummer 1907/225/CV-01, d.d. 19 maart 2020
16. Beschikking 'Vaststellen ernst en spoed van bodemverontreiniging en instemmen met deelsaneringsplan', Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, rapportnummer Z.167128/ D.592363, d.d. 26 mei 2020
17. Trillingsonderzoek Spoorzone Deurne Fabriekstraat, Cohere Consultants, rapportnummer CC-REP20220401, d.d. 12 april 2022
18. Notitie sloop voormalig fabriekspand aan de Laurens Costerstraat 2-6 en Fabriekstraat 16 te Deurne, Kruidbos Ecologisch onderzoeks- en adviesbureau, rapportnummer KB2021-11R04, d.d. 29 april 2022
19. Verslag omgevingsdialoog d.d. 25 maart 2021
20. Verslag omgevingsdialoog d.d. 16 december 2021