



Ruimte. Mensen. Toekomst.

**TAM-omgevingsplan H22c Zeilbergsestraat
48-56, Deurne**
Gemeente Deurne

projectnaam
TAM-omgevingsplan H22c
Zeilbergsestraat 48-56, Deurne

datum
24 februari 2026

projectnummer
P07078

IMRO-identificatienummer
NL.IMRO.0762.TAMOP202403-C001

opdrachtgever
Van den Acker Architecten

Concept
22 januari 2025

Ontwerp
5 september 2025

Vaststelling
24 februari 2026

Movares | BRO Adviseurs B.V.

projectleider
JvdA

projectteam
TDa, WvdH, GvdS

bron kapt
Movares | BRO Adviseurs B.V.

review
JvdA

Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55
info.bro@movares.nl
www.movares.com

Inhoudsopgave

1	Aanleiding en doel	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Plangebied	6
1.3	Juridisch planologisch kader	7
1.4	Leeswijzer	8
2	Beschrijving bestaande situatie	9
3	Voorgenomen ontwikkeling	11
3.1	Beoogde ontwikkeling	11
4	Relatie met het omgevingsplan	14
4.1	Toets aan het omgevingsplan	14
4.2	Vigerend omgevingsplan	14
5	Beleidsmatige aspecten in de fysieke leefomgeving	16
5.1	Verhouding tot Rijksbeleid	16
5.1.1	Nationale omgevingsvisie	16
5.1.2	Instructieregels Rijk (AMvB'S)	17
5.1.3	Conclusie	17
5.3	Verhouding tot provinciaal beleid	20
5.3.1	Structuurvisie 2010 – partiele herziening 2014	20
5.3.2	Omgevingsvisie Noord-Brabant	21
5.3.3	Omgevingsverordening (geconsolideerd)	21
5.3.4	Brabantse Agenda Wonen	27
5.3.5	Visie klimaatadaptatie	28
5.3.6	Regionaal Water en Bodem Programma 2022-2027	28
5.3.7	Conclusie	29
5.4	Regionaal Beleid	30
5.4.1	Afsprakenkader Detailhandel in de Peel	30
5.4.2	Conclusie	30
5.5	Gemeentelijk beleid	30
5.5.1	Structuurvisie Deurne	30
5.5.2	Retailvisie gemeente Deurne	32
5.5.3	Regionale woondeal Zuidoost-Brabant	33
5.5.4	Woonvisie gemeente Deurne 2019-2040	33
5.5.5	Conclusie	34
5.6	Verkeer en parkeren	34
5.6.1	Doorwerking plangebied	34
6	Milieuaspecten in de fysieke leefomgeving	38
6.1	M.e.r.-beoordeling	38
6.1.1	Toetsingskader	38
6.1.2	Onderzoek	38
6.1.3	Conclusie	38
6.2	Omgevingsveiligheid	39
6.2.1	Toetsingskader	39
6.2.2	Onderzoek	40
6.2.3	Conclusie	42

6.3	Activiteimten en milieuzonering	42
6.3.1	Toetsingskader	42
6.3.2	Onderzoek	43
6.3.3	Conclusie	44
6.4	Gezondheid	44
6.4.1	Toetsingskader	44
6.4.2	Onderzoek	46
6.4.3	Conclusie	47
6.5	Duurzaamheid	47
6.5.1	Toetsingskader	47
6.5.2	Onderzoek en conclusie	49
6.6	Geluid	49
6.6.1	Toetsingskader	49
6.6.2	Onderzoek	50
6.6.3	Conclusie	53
6.7	Bodem	53
6.7.1	Toetsingskader	53
6.7.2	Onderzoek	53
6.7.3	Conclusie	54
6.8	Water	54
6.8.1	Toetsingskader	54
6.8.2	Onderzoek	55
6.8.3	Conclusie	57
6.9	Natuur en landschap	57
6.9.1	Toetsingskader	57
6.9.2	Onderzoek	59
6.9.3	Conclusie	61
6.10	Luchtkwaliteit	62
6.10.1	Toetsingskader	62
6.10.2	Onderzoek	62
6.10.3	Conclusie	64
6.11	Trilling	64
6.11.1	Toetsingskader	64
6.11.2	Onderzoek	64
6.11.3	Conclusie	64
6.12	Cultuurhistorie	64
6.12.1	Toetsingskader	64
6.12.2	Onderzoek	65
6.12.3	Conclusie	65
6.13	Archeologie	65
6.13.1	Toetsingskader	65
6.13.2	Onderzoek	65
6.13.3	Conclusie	67
7	Financiële en maatschappelijke verantwoording	68
7.1	Financieel-economische haalbaarheid	68
7.2	Maatschappelijke verantwoording	68
7.2.1	Advies en instemming	68
7.2.2	Resultaten proces met derden	68
7.2.3	Zienswijzen	68

Separate bijlagen

- Bijlage 1: M.e.r.-aanmeldnotitie
- Bijlage 2: Externe veiligheid
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Bijlage 5: Vooronderzoek bodem
- Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 7: Quicksan flora en fauna
- Bijlage 8: Stikstofonderzoek
- Bijlage 9: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 10: Programma van Eisen
- Bijlage 11: Weging van het waterbelang

Motivering

1 Aanleiding en doel

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om de projectlocatie Zeilbergsestraat 48-56 te Deurne planologisch-juridisch gereed te maken voor de herontwikkeling van de betreffende percelen, ten behoeve van de realisatie van een nieuwe supermarkt, een slagerij en op de verdieping vier appartementen. In het kader van het planvoornemen wordt de bestaande bebouwing gedeeltelijk gesloopt.

Het planvoornemen is strijdig met de bouw- en gebruiksregels van het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Deurne. Middels een wijziging van het omgevingsplan via toepassing van de Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM-omgevingsplan) kan het planvoornemen mogelijk gemaakt worden. Het voorliggende document betreft de motivering van dit TAM-omgevingsplan, waaruit blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2, lid 1, OW).

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de kern Deurne en maakt onderdeel uit van de wijk Zeilberg. Het projectgebied wordt aan de westzijde ontsloten door de Zeilbergsestraat. Vanuit deze straat is het mogelijk om de parkeerplaats van de plus te betreden welke aan de zuidzijde van het plangebied gevestigd is. De noord- en oostzijde van het plangebied worden omsloten door woningen. Het plangebied staat kadastraal bekend als Deurne, sectie L, nummers 2139, 3473, 5083, 6152 t/m 6155 en 6385 (ged.). Het plangebied heeft een oppervlakte van 4.820 m². Figuur 1 en 2 weergeven de globale ligging van het plangebied.



Figuur 1: Ligging plangebied (rood omlijnd) t.o.v. kern Deurne



Figuur 2: Ligging projectlocatie met globale aanduiding woningbouwlocatie (rood omlijnd)

1.3 Juridisch planologisch kader

Vigerend omgevingsplan

Op grond van het tijdelijke omgevingsplan is ter plaatse van het plangebied de beheersverordening 'Zeilberg' geldend, zoals vastgesteld op 7 juli 2015. Conform deze beheersverordening zijn ter plaatse van het projectgebied verschillende besluitvlakken aanwezig, te weten het besluitvlak 'Gemengd' en het besluitsubvlak 'detailhandel' welke over een deel van de gronden geldt. Daarnaast gelden ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Gematigd' en de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – molenbiotoop'.

Ook geldt de beheersverordening 'Paraplu- en herstelbeheersverordening Deurne 2021'. In artikel 1 wordt omschreven dat deze Paraplu- en herstelbeheersverordening van toepassing is op alle beheersverordeningen van de gemeente Deurne. Voor zover de onderliggende beheersverordening geen bepaling kent, gelden de regels uit deze beheersverordening als aanvulling. Voor zover de onderliggende beheersverordening wel een bepaling kent, wordt deze vervangen door de regels van deze 'Paraplu- en herstelbeheersverordening Deurne 2021'. Uit deze Paraplu- en herstelbeheersverordening blijkt dat er geen regels of anderszins relevante artikelen zijn opgenomen welke van toepassing zijn op onderhavige projectlocatie.

Toetsing en procedure

De gewenste ontwikkeling is niet passend binnen de voorgenoemde beheersverordening. Binnen de huidige aangewezen besluitvakken is de herontwikkeling van de supermarkt en slager met daarbij vier appartementen op de verdieping niet toegestaan. Om de ontwikkeling toch mogelijk maken wordt het tijdelijke omgevingsplan herzien met toepassing van de mogelijkheid om een TAM-omgevingsplan op te stellen. Het TAM-omgevingsplan dient inhoudelijk te voldoen aan alle eisen van de Omgevingswet en bijbehorende wet- en regelgeving, maar voldoet nog niet aan de digitale standaarden daarvan. Het TAM-omgevingsplan maakt na vaststelling onderdeel uit van het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Deurne.

1.4 Leeswijzer

De voorliggende motivering bestaat uit verschillende onderdelen. Hoofdstuk 1 bevat een beschrijving van de aanleiding tot het opstellen van de motivering, een aanduiding van het plangebied en het vigerende juridisch-planologische kader. Hoofdstuk 2 bevat een projectbeschrijving, waarbij wordt ingegaan op de bestaande situatie ter plaatse van het projectgebied. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de beoogde ontwikkelingen. Vervolgens wordt er in hoofdstuk 4 nader ingegaan op de relatie met het omgevingsplan, waarbij de relevante regels en strijdigheden worden uitgelicht. Hoofdstuk 5 wordt getoetst aan relevant rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 6 wordt er nader ingegaan op de landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarde welke relevant zijn voor onderhavig planvoornemen. Daarna zal de voorgenomen ontwikkeling in hoofdstuk 7 worden getoetst aan de verschillende relevante omgevingsaspecten. Hierbij wordt per omgevingsaspect het toetsingskader geschetst. In hoofdstuk 8 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid besproken waarna in het laatste hoofdstuk de belangenafweging en de conclusie worden aangehaald. De uitgevoerde onderzoeken zijn als bijlagen bij deze ruimtelijke motivering gevoegd.

2 Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in de buurt Zeilberg, welke gesitueerd is in de zuidoosthoek van de kern Deurne. Zeilberg is geleidelijk aan ontwikkeld vanaf 1860 vanuit het destijds bestaande buurtschap tot later een kerkdorp waarvan de kern is gerealiseerd tussen het oude buurtschap en de Hanenberg. Inmiddels maakt Zeilberg onderdeel uit van de kern Deurne. Zeilberg kent binnen deze kern verschillende voorzieningen bestaande uit onder andere horeca, een sociaal cultureel centrum, basisschool, supermarkt en een kerk. Naast deze voorzieningen bestaat Zeilberg voornamelijk uit woongebieden. In 2023 woonden er 785 huishoudens in deze buurt.

Een paar honderd meter ten noorden van het plangebied staat de Maria-Antoinette. Deze houten achtkante molen is een belangrijk element voor Deurne en is daarom ook benoemd als rijksmonument. De molen is in 1847 gebouwd en is lange tijd een beleggingsobject geweest van de Sint Vincentiusvereniging. In zowel 1964 als in 2010 is de molen gerestaureerd. Momenteel wordt de molen incidenteel gebruikt voor het malen van graan en is ze sinds 2004 in bezit van de Harmonie Excelsior.

Het plangebied zelf is gelegen aan de Zeilbergsestraat en is momenteel in gebruik voor wonen en detailhandel, bestaande uit een supermarkt, slagerij, bloemist en een woning. Recent zijn in het plangebied 3 grondgebonden woningen gesloopt. Aan de noord- en westzijde zijn enkele parkeervoorzieningen gerealiseerd ten behoeve van de supermarkt. De omgeving, met name de zuid- en westzijde, bestaat uit diverse functies die behoren tot de voormalige centrumfunctie van Zeilberg. De projectlocatie wordt in het noorden en oosten begrensd door een woonwijk.



Figuur 3: Projectgebied gezien vanaf de Zeilbergsestraat, met deel van het plangebied reeds gesloopt

De huidige supermarkt is de voornaamste trekker in de buurt Zeilberg en heeft een bruto vloeroppervlak (BVO) van ca. 957 m². Het winkelvloeroppervlak (WVO) is ca. 880 m². Daarmee is het de grootste supermarkt in het zuidoostelijk deel van de kern, maar tegelijkertijd is deze relatief klein voor een moderne supermarkt. De supermarkt heeft een relatief groot achterland en loopt goed. Om de supermarkt voor de (mid-del)lange termijn voor de consument aantrekkelijk en voor de eigenaar rendabel te houden, is een uitbreiding van de supermarkt naar een naar huidige eisen meer gangbare omvang wenselijk.



Figuur 4: Plangebied gezien vanaf de Zeilbergsestraat

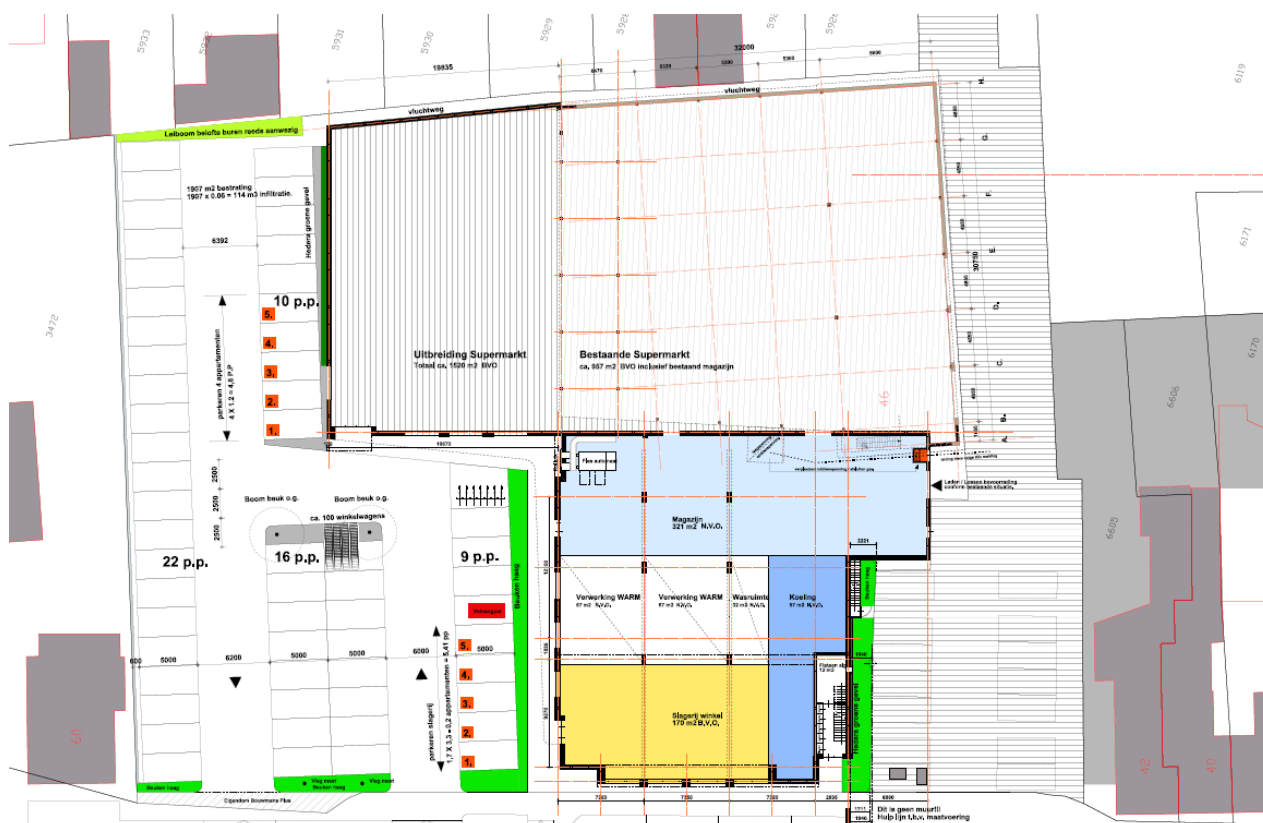
3 Voorgenomen ontwikkeling

3.1 Beoogde ontwikkeling

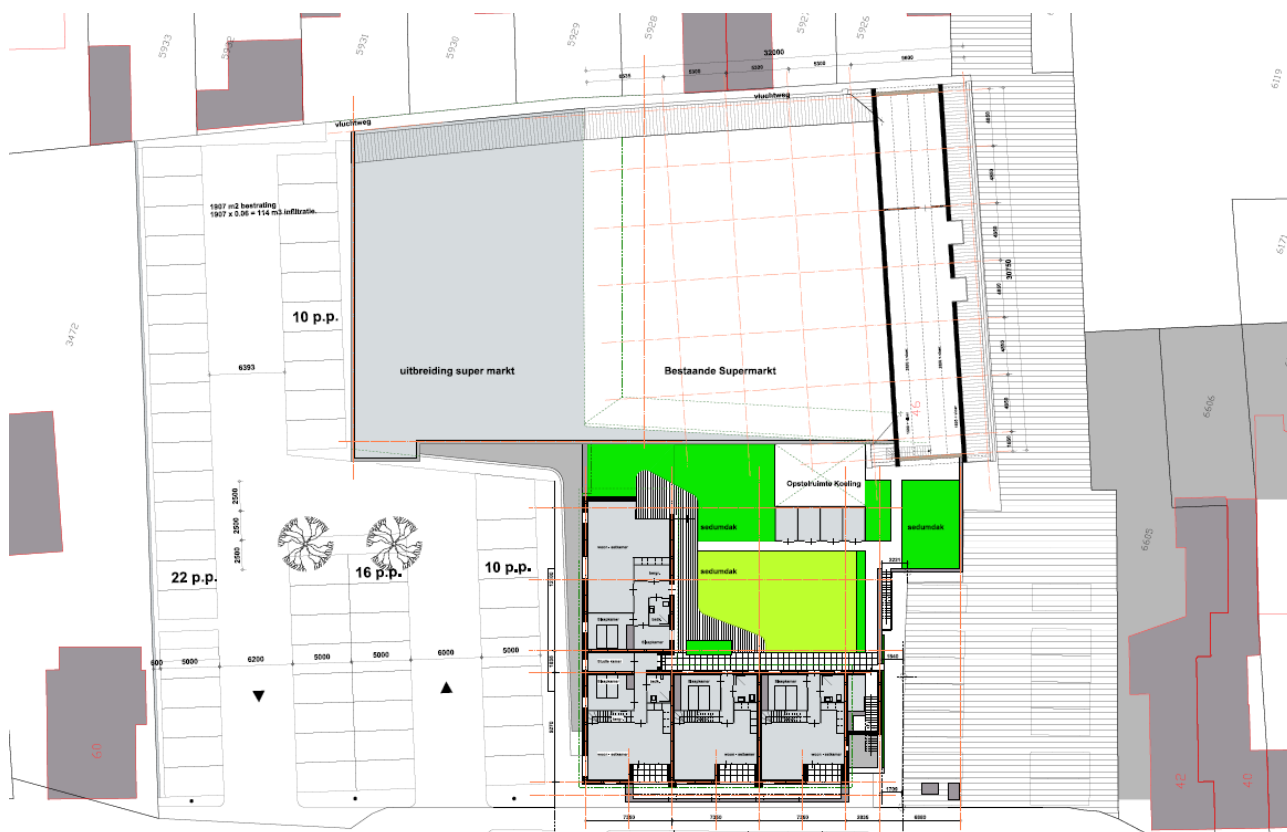
Initiatiefnemer is voornemens de beoogde planlocatie te herontwikkelen. Hierbij zal een deel van de huidige panden worden gesloopt en zal het terrein opnieuw worden bebouwd. De bebouwing van de supermarkt blijft behouden en zal aan de noordkant worden uitgebreid. Zoals in hoofdstuk 2 al is toegelicht, is namelijk een vergroting van de supermarkt op de (middel)lange termijn wenselijk. De bestaande supermarkt zal daarom worden uitgebreid en krijgt daarbij een winkelvloeroppervlak van 1.492 m² (maximaal 1.500 m²). Hierdoor kan de supermarkt meer aandacht geven aan versproducten en daarbij een breder assortiment aanbieden. Deze omvang past bij een moderne supermarkt met een achterland zoals de bestaande supermarkt heeft.

De locatie van de bevoorrading van de supermarkt zal niet wijzigen. De inrit vanuit de Zeilbergsestraat richting de huidige ingang van de supermarkt blijft bestaan waardoor het laden en lossen conform de bestaande situatie uitgevoerd kan worden. De ingang van de supermarkt zal worden verplaatst naar de noordzijde van het plangebied. Tevens zal hier een nieuwe parkeerplaats worden gerealiseerd welke voorziet in 57 parkeerplaatsen en daarbij enkele fietsparkeerplaatsen. De ruimte hier rondom zal (bij de omgevingsvergunning voor het bouwen middels een goed te keuren beplantingsplan) groen worden ingericht.

Naast de herontwikkeling en uitbreiding van de supermarkt zal ook de bebouwing aan de voorzijde van de slagerij aan de Zeilbergsestraat 50 tot de woning aan de Zeilbergsestraat 48 gesloopt worden welke terug zal komen in het nieuw te realiseren pand aan de zijde van de Zeilbergsestraat. De slagerij blijft als zelfstandige functie behouden. Daarbij zal de ontwikkeling voorzien in 4 nieuwe woningen op de verdieping, inclusief bergingen. Met de nieuwbouw ontstaan kansen voor een verbetering van het straat- en bebouwingsbeeld aan de Zeilbergsestraat. De bestaande bloemist wordt ondergebracht in de nieuwe bebouwing van de supermarkt.

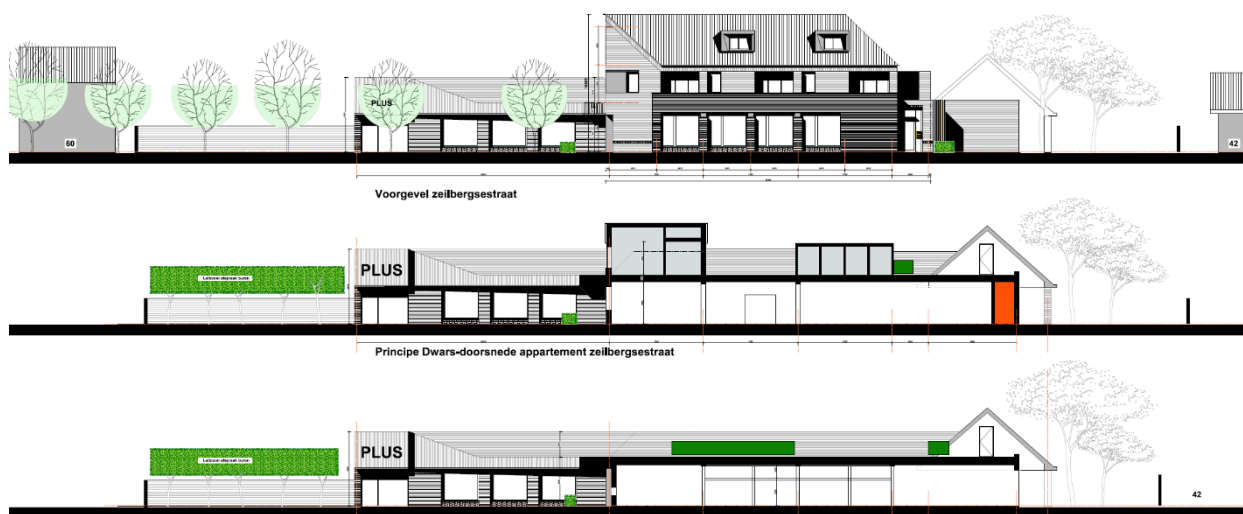


Figuur 5: Herontwikkeling Plus Zeilberg, begane grond

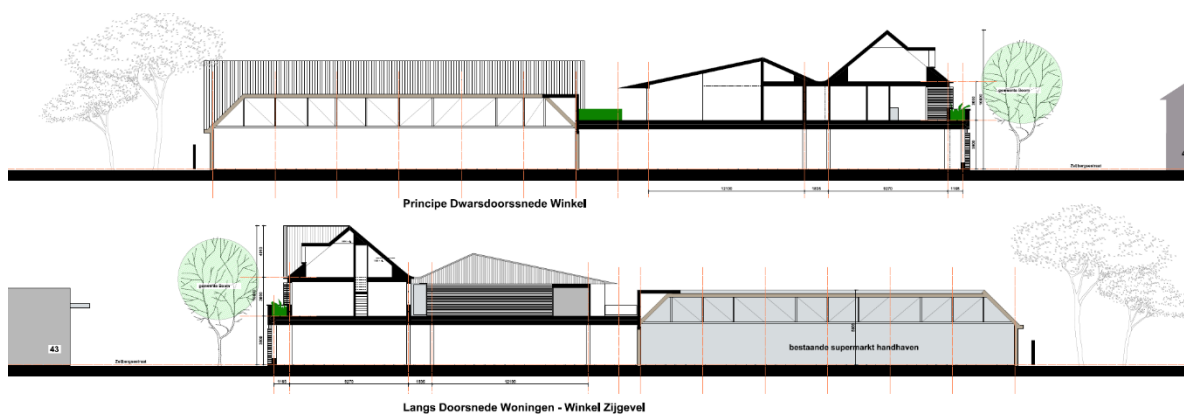


Figuur 6: Herontwikkeling Plus Zeilberg, verdieping

In onderstaande figuur zijn de dwarsdoorsneden van de appartementen en supermarkt weergegeven. Hierop is te zien dat de gevel van de supermarkt ter hoogte van de ingang circa 5,8m hoog wordt. Deze voorkant krijgt een plat dak met een relatief hoge goothoogte waardoor de ingang duidelijk aanwezig is. De rest van de supermarkt zal middels een lessenaars- of zadeldak (zie ook figuur 7.2) aflopen om zo ook een passende uitstraling te krijgen binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Hierbij ligt de goothoogte op circa 3,5 m. Aan de straatkant gelegen appartementen zullen hier net wat bovenuit steken.



Figuur 7.1: Voorgevel en principe dwarsdoorsneden appartement zeilbergsestraat en magazijn, herontwikkeling Plus Zeilbergsestraat 48-56 Deurne



Figuur 7.2: Principe dwarsdoorsnede appartement winkel en winkel zijgevel, herontwikkeling Plus Zeilbergsestraat 48-56 Deurne

4 Relatie met het omgevingsplan

4.1 Toets aan het omgevingsplan

Binnen de voorgenomen ontwikkeling zal de bestaande supermarkt behouden blijven. Deze zal worden gestript en aan de noordzijde worden uitgebreid. De herontwikkeling van de supermarkt bestaat uit onder andere de uitbreiding ervan, maar ook de verplaatsing van de ingang richting de noordzijde. Momenteel ligt de supermarkt binnen het besluitsubvlak 'detailhandel' waarbij detailhandel uitsluitend op begane grond is toegestaan. De nieuw te realiseren uitbreiding van de supermarkt valt buiten dit besluitsubvlak en is daarmee strijdig met het vigerend omgevingsplan. Zie voor een overzicht van de geldende regels paragraaf 4.2.

Tevens is in artikel 4.4.2 van de beheersverordening bepaald dat het BVO van een detailhandelsvestiging met maximaal 25% mag worden uitgebreid ten opzichte van de brutovloeroppervlakte zoals aanwezig ten tijde van de vaststelling van de beheersverordening. De plannen voorzien in een grotere uitbreiding dan 25% en is daarmee strijdig met het vigerend omgevingsplan.

Daarnaast zullen er met onderhavige ontwikkeling 4 woningen op de verdieping mogelijk worden gemaakt. Binnen de gronden welke bestemd zijn voor 'Gemengd' is het echter alleen toegestaan om te wonen in de bestaande woningen. Binnen het plangebied zijn de 3 bestaande woningen inmiddels gesaneerd. Ook zal de woning aan de Zeilbergsestraat 48 worden gesloopt. De 4 nieuwe woningen op de verdieping kunnen de gesaneerde woningen vervangen.

Er dient een juridisch-planologisch procedure te worden doorlopen om de ontwikkeling mogelijk te maken. Hierbij is ervoor gekozen om een wijziging van het omgevingsplan te doorlopen, met toepassing van de mogelijkheid die de Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) biedt. Dit betekent dat de wijziging van het omgevingsplan nog niet aan de digitale standaarden van de Omgevingswet hoeft te voldoen.

De wijziging van het omgevingsplan dient vergezeld te gaan van een motivering, die aantoont dat het ruimtelijk initiatief bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.2 Vigerend omgevingsplan

Op grond van het tijdelijke, van rechtswege ontstane omgevingsplan is ter plaatse van het projectgebied de beheersverordening 'Zeilberg' geldend, zoals vastgesteld op 7 juli 2015. Conform deze beheersverordening zijn ter plaatse van het projectgebied verschillende besluitvlakken geldend, te weten het besluitvlak 'Gemengd' en het besluitsubvlak 'detailhandel'. Daarnaast gelden ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Gematigd' en de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – molenbiotoop'. Hierna worden de meest relevante geldende regels beschreven.

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, in bestaande woningen;

...

f. ter plaatse van het besluitsubvlak 'detailhandel': detailhandel, uitsluitend op de begane grond;

...

h. wegen, paden en parkeervoorzieningen;

i. bij dit besluitvlak behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

Algemeen

- a. *Het bebouwingspercentage op percelen met uitsluitend een woonfunctie mag niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel, met uitzondering van bouwpercelen met een oppervlakte kleiner dan 250 m², waarvan het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan 60%.*
- b. *Het bebouwingspercentage op percelen met een andere dan uitsluitend een woonfunctie mag niet meer bedragen dan 80% van het bouwperceel.*

Hoofdgebouwen

- a. *Herbouw van hoofdgebouwen is toegestaan indien dit gebeurt ter plaatse van de bestaande hoofdgebouwen of indien voldaan wordt aan de navolgende regels.*
- b. *De afstand van de voorgevel van het hoofdgebouw tot een perceelgrens langs de openbare weg mag niet minder bedragen dan 3 meter en niet meer dan 7 meter.*
- c. *De afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag voor een vrijstaand hoofdgebouw aan beide zijden niet minder bedragen dan 3 meter.*
- d. *De breedte van een hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan 7 meter en niet meer dan 15 meter.*
- e. *De goothoogte van een hoofdgebouw, niet zijnde een bedrijfsgebouw, mag niet meer bedragen dan 6 meter.*
- f. *De bouwhoogte van een hoofdgebouw, niet zijnde een bedrijfsgebouw, mag niet meer bedragen dan 11 meter.*
- g. *De diepte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 15 meter.*
- h. *De goothoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 meter.*
- i. *De bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan 7,5 meter.*
- j. *De gebouwen dienen vanaf de maximaal toegestane goothoogte te worden afgedekt met hellende dakvlakken, waarvan de helling niet minder dan 25 graden en niet meer dan 60 graden mag bedragen, met dien verstande dat:*
- k. *tussen de toegestane (denkbeeldige) dakvlakken met een helling van 60 graden en de daaruit voortvloeiende maximale hoogte ook platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer dan 60 graden en rechtopgaande gevelconstructies, waaronder ook topgevels zijn toegestaan;*
- l. *overschrijding van de (denkbeeldige) 60 graden-lijn is toegestaan voor dakkapellen, schoorstenen en andere uitstekende bouwdelen van ondergeschikte betekenis.*

De voor 'Waarde – Archeologie Gematigd' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. Op deze gronden mag worden gebouwd met inachtneming hetgeen beschreven staat in de planregels.

Ter plaatse van het besluitsubvlak 'Vrijwaringszone - molenbiotop' zijn de gronden mede aangewezen voor het behoud en het herstel van een goede windvang van de molen 'Maria Antoinette' (zie ook H2). Op deze gronden mag worden gebouwd met inachtneming hetgeen beschreven staat in de planregels.

Ook geldt de beheersverordening 'Paraplu- en herstelbeheersverordening Deurne 2021'. In artikel 1 wordt omschreven dat deze Paraplu- en herstelbeheersverordening van toepassing is op alle beheersverordeningen van de gemeente Deurne. Voor zover de onderliggende beheersverordening geen bepaling kent, gelden de regels uit deze beheersverordening als aanvulling. Voor zover de onderliggende beheersverordening wel een bepaling kent, wordt deze vervangen door de regels van deze 'Paraplu- en herstelbeheersverordening Deurne 2021'. Uit deze Paraplu- en herstelbeheersverordening blijkt dat er geen regels of anderszins relevante artikelen zijn opgenomen welke van toepassing zijn op onderhavige projectlocatie.

5 Beleidsmatige aspecten in de fysieke leefomgeving

5.1 Verhouding tot Rijksbeleid

5.1.1 Nationale omgevingsvisie

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:¹

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

¹ 'Afwegingsprincipes', ontwerpnovi.nl.

Doorwerking projectgebied

Onderhavig plan is niet strijdig met de nationale belangen als geformuleerd in de NOVI. Gezien de aard, omvang en ligging van het plan zijn er in beginsel geen nationale belangen aan de orde. Het vervangen van de bestaande, oude woningen past tevens binnen het nationale belang van het zorg dragen voor voldoende en toekomstbestendige woningen en ook het herontwikkelen en uitbreiden van de huidige supermarkt draagt bij aan een duurzaam economisch groeipotentieel. Het plan sluit daarmee aan bij enkele van de genoemde prioriteiten van het rijksbeleid.

5.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB'S)

Bij een wijziging van het omgevingsplan moeten de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies, in acht worden genomen.

Het Bkl bevat instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor onder andere de volgende hoofdonderwerpen:

- algemene bepalingen (paragraaf 5.1.1 Bkl);
- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3 Bkl);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4 Bkl), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5 Bkl), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6 Bkl) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7 Bkl), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8 Bkl).

Voor de instructieregels voor bovenstaande thema's is een toepassingsbereik bepaald. Het is mogelijk dat een thema niet van toepassing is op een specifieke activiteit.

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kan het college van burgemeesters en wethouders de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen (afdeling 5.3 Bkl).

Doorwerking projectgebied

In deze motivering wordt in hoofdstuk 6 gedetailleerd ingegaan op de doorwerking van verschillende relevante ruimtelijke- en milieuaspecten voor onderhavig plan en plangebied. Hierbij wordt aangegeven in welke mate ze voldoen aan de instructieregels van het Bkl. Hierdoor wordt een helder inzicht geboden in de naleving van deze regels binnen het projectgebied.

5.1.3 Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van het Rijk.

5.2 Zorgvuldig ruimtegebruik / Ladder duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen en leegstand te voorkomen, is in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in het Bkl bepaald: *de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijven-terrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.*

Het doel van de Ladder is een zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Doorwerking plangebied

Het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Artikel 5.129g Bkl bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het winkelplan in relatie met de omgeving bepalen of het plan voldoende substantieel is. Artikel 5.129g Bkl bepaalt geen ondergrens. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. De Afdeling geeft geen harde ondergrenzen. Maar stelt wel 'in beginsel' grenzen. Bij nieuwbouw en uitbreiding van winkels ligt de ondergrens in beginsel bij een bruto-vloeroppervlakte van 500 m². De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

Gezien de aard van de ontwikkeling (o.a. functiewijziging, extra ruimtebeslag, toevoeging van supermarktmeters) is er naar verwachting sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in dit plan, voor zover het de uitbreiding van de supermarkt betreft. Daarom is een ruimtelijk-functionele effectenanalyse opgesteld. Hierin is inzichtelijk gemaakt dat het plan uit oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben. Deze is als separate bijlage aan onderhavige motivering toegevoegd. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies. De realisatie van 4 woningen (ter vervanging van de recent gesloopte woningen en te slopen woning aan de Zeilbergsestraat 48) met onderhavig plan is op basis van vaste jurisprudentie niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Initiatief past binnen de beleidskaders

De beoogde supermarktuitbreiding sluit aan bij de relevante provinciale, regionale en lokale beleidskaders:

- De ontwikkeling vindt plaats in een bestaand winkelgebied en draagt bij aan versterking van de gewenste structuur.
- De ontwikkeling draagt bij aan een goed voorzieningenniveau, de toekomstbestendigheid van buurtcentrum Zeilberg en in het verlengde daarvan de leefbaarheid in de wijk. De ontwikkeling voegt kwaliteit toe en versterkt de structuur in het zuidoosten van Deurne.
- De ontwikkeling van een kwalitatief sterke en toekomstbestendige supermarkt draagt bij aan een goede en duurzame consumenten-verzorging in de kern Deurne en specifiek de zuidoosthoek.
- Het supermarktaanbod in de zuidoosthoek van Deurne wordt gemoderniseerd en draagt daarmee bij aan de instandhouding van de leefbaarheid in de wijk.
- Deurne kent geen volwaardige wijk- en buurtcentrum. Vaak vormt een supermarkt de voornaamste basis. De omvang van supermarkten is vaak matig en daarom krijgen ze ruimte om uit te breiden.
- In het gemeentelijk beleid wordt aangegeven dat de PLUS aan de Zeilbergsestraat een te klein oppervlakte heeft en dat enige uitbreiding wenselijk is. In de buurtcentra geldt een maximaal wvo van 1.500 m². De beoogde ontwikkeling geeft hier invulling aan.

Sprake van kwantitatieve behoefte

- In de huidige situatie functioneert het dagelijks winkelaanbod circa 5% beneden het landelijk gemiddelde. Hierdoor is er in beginsel geen distributieve uitbreidingsruimte.
- In minder stedelijke delen van Nederland en specifiek in provincies als Noord-Brabant en Limburg blijft echter dat aanbod op een lager niveau nog steeds goed kan functioneren, met name als gevolg van lagere huurlasten. Een afwijking ten opzichte van het landelijke gemiddelde wil daardoor niet per definitie zeggen dat het aanbod slecht functioneert. Bij een afwijking van 5% is het dagelijkse aanbod in Deurne in staat om gezond te kunnen functioneren.
- Door de bevolkingsgroei en een verwachte toename van binding neemt de totale omzet en het gemiddelde functioneren toe. Ook indien rekening wordt gehouden met de beoogde uitbreiding van PLUS, ligt het functioneren rondom het landelijk gemiddelde. Dit betekent dat het dagelijks aanbod in Deurne in staat is om gezond te kunnen functioneren.

Sprake van kwalitatieve behoefte

- Supermarkt PLUS aan de Zeilbergsestraat heeft momenteel een omvang van circa 880 m² wvo. Dit is naar moderne maatstaven beperkt, het sluit niet aan bij de hedendaagse consumentenbehoefte. Met de beoogde uitbreiding tot 1500 m² wvo ontstaat een betere winkelopzet (o.a. bredere gangpaden, ruimere opzet versaanbod en meer ruimte bij de kassa's). Ook neemt het assortiment toe. Dit is positief voor de consumentenverzorging.
- Modernisering van PLUS optimaliseert de trekkracht van de supermarkt. Andere voorzieningen in het buurtcentrum blijven door middel van combinatiebezoek duurzaam profiteren van de supermarkt. Het initiatief zorgt dus niet alleen voor een toekomstbestendige supermarkt, maar ook voor een toekomstbestendiger buurtcentrum als geheel. Dit is positief voor de detailhandelsstructuur.
- PLUS aan de Zeilbergsestraat heeft een belangrijke meerwaarde voor de voorzieningenstructuur en voor de leefbaarheid van de buurt. De PLUS ligt in het oosten van Deurne. Hier zijn relatief weinig andere voorzieningen voor dagelijkse boodschappen. In het noordoosten en zuidoosten van de gemeente zijn geen andere supermarkten. De uitbreiding van de PLUS betekent een impuls voor de leefbaarheid in het (zuid)oostelijk deel van Deurne.

Geen onaanvaardbare effecten

Naar verwachting leidt de beoogde ontwikkeling niet tot onaanvaardbare effecten voor de bestaande (dagelijkse) winkelstructuur.

- Het economisch functioneren van dagelijkse winkels in de gemeente Deurne ligt indicatief iets onder het landelijk gemiddelde. In de toekomstige situatie ligt het economisch functioneren rondom het landelijk gemiddelde. Zoals gezegd kunnen dagelijkse winkels in een gemeente als Deurne prima functioneren bij een economisch functioneren dat beperkt beneden het landelijke gemiddelde ligt.
- Het eventuele negatieve omzeteffect is beperkt en wordt gezien als ondernemersrisico. Bovendien spreidt het effect zich redelijkerwijs over meerdere dagelijkse aanbieders.
- Gelet op de nabijheid ondervindt supermarkt Jumbo in buurtcentrum Schelde potentieel de meeste hinder van de uitbreiding. Mocht Jumbo op termijn dermate hinder ondervinden en verdwijnen uit de structuur, dan nog is het effect voor de consumentenverzorging per saldo acceptabel. Inwoners in de zuidoosthoek van de kern Deurne krijgen namelijk de beschikking over een grote moderne supermarkt.
- Aangenomen wordt dat het centrum van Deurne, als hoofdwinkel-gebied, door de uitbreiding van de PLUS, niet onevenredig onder druk wordt gezet. Het centrum beschikt over twee supermarkten met moderne omvang en heeft daarmee nog altijd de meeste trekkracht.

5.3 Verhouding tot provinciaal beleid

5.3.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 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.

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant heeft als hoofddoel: 'zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte'. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. Om het hoofddoel te kunnen bereiken, heeft de provincie Noord-Brabant vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

- meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie en de geomorfologie en de infrastructuur;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
- zonerings van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

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 dichtslippen 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.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling voorziet in een efficiënte herindeling van een bestaande locatie. Er wordt een verduurzamingslag gemaakt en in zekere mate bijgedragen aan de actuele woningbehoefte door het vervangen van de verouderde, naar toekomstbestendige woningen. De uitbreiding van de supermarkt speelt in op de behoefte van de bewoners van Deurne. De verdichting van het gebied met het daarbij behorende afgewogen programma sluit daarmee aan op de ambitie voor kernen in het landelijk gebied. Het initiatief is hiermee in

lijn met de 'structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiele herziening 2014' van de provincie Noord-Brabant.

5.3.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant: Visie op de Brabantse Leefomgeving' vastgesteld.

Voor het handelen van de provincie zijn kernwaarden geformuleerd. Het gaat achtereenvolgens om de volgende kernwaarden:

- gaan voor meerwaardecreatie;
- gaan voor technische én sociale innovatie;
- gaan voor kwaliteit boven kwantiteit;
- gaan voor steeds beter;
- gaan voor proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel.

De provincie heeft tevens een basisopgave opgenomen in haar omgevingsvisie. Centraal hierbij staat het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Hoewel er gesproken wordt over één basisopgave, is deze opgave in feite tweeledig, aangezien voor zowel het jaar 2030 als voor het jaar 2050 een basisopgave geformuleerd is. Een en ander is als volgt geformuleerd:

- Doel 2050: *“Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal”.*
- Doel 2030: *“Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak”.*

De basisopgave ligt – zoals al in de naam besloten ligt – aan de basis van vier hoofdopgaven. De volgende hoofdopgaven worden benoemd:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan de slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Doorwerking plangebied

Gezien de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling heeft deze geen invloed op de vier gestelde ambities. Er bestaat in zoverre geen strijdigheid met de Omgevingsvisie Noord-Brabant. Verder is wel van belang dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In voorliggend document is voor de omgevingsaspecten onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom de noodzaak tot behoud van deze aspecten anderzijds geen belemmering vormt voor de ontwikkeling zelf.

5.3.3 Omgevingsverordening (geconsolideerd)

Op 5 december 2023 is de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld welke op 1 januari 2024 is ingetreden. De verordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-

Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze die gevraagd wordt in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant.

Doorwerking plangebied

Op de verbeelding van de TAM-omgevingsverordening is de planlocatie gelegen binnen de volgende werkingsgebieden:

- Diepgrondwaterlichaam;
- Geen attentie zone waterhuishouding;
- Aardkundige waarden;
- Stedelijk gebied;
- Beperking grootschalige logistiek;
- Stalderingsgebied;
- Norm wateroverlast stedelijk gebied.

De omgevingsverordening stelt daarnaast een aantal basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, conform par. 5.1.2. van de TAM-omgevingsverordening. Deze regels bepalen dat ieder omgevingsplan invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving. Onderstaand is uitsluitend de voor het onderhavige plan relevante regelgeving vanuit de omgevingsverordening beschreven.

Artikel 5.8 Zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag;*
- b. de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling;*

Onderhavig initiatief vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van de bestaande woningen én bestaande supermarkt. De bestaande supermarkt wordt zowel gerenoveerd en verduurzaamd als een deel uitgebreid. Het bestaande gebied zal op een efficiëntere manier worden ingericht.

- c. bij stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving;*

Ten behoeve van het planvoornemen is een ruimtelijk-functionele effectenanalyse opgesteld (zie par. 5.2 van onderhavige ruimtelijke motivering). Hierin is inzichtelijk gemaakt dat het plan uit oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben.

- d. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel; en*
- e. splitsing van een bestaand bouwperceel niet is toegestaan.*

Ten opzichte van de bestaande situatie zal de beoogde nieuwe bebouwing en bijbehorende voorzieningen op een efficiënte manier worden gepositioneerd binnen de projectlocatie. Het bouwperceel wordt tevens niet gesplitst.

Lid 2

Als uit een zorgvuldige afweging blijkt dat een ontwikkeling niet binnen bestaand ruimtebeslag mogelijk is, is uitbreiding van ruimtebeslag mogelijk onder de in dit hoofdstuk opgenomen voorwaarden.

De ontwikkeling is wél binnen bestaand ruimtebeslag mogelijk.

Artikel 5.9 Toepassing van de lagenbenadering

Lid 1

Het toepassen van de lagenbenadering biedt inzicht in:

- a. welke effecten een ontwikkeling heeft op de lagen afzonderlijk, de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd; en*
- b. hoe negatieve effecten worden voorkomen.*

Lid 2

Voor de toepassing van het eerste lid worden de volgende lagen onderscheiden:

- a. de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige- en archeologische waarden;*

In navolgend hoofdstuk 6 wordt deze laag uitgebreid behandeld. Zo is er inzicht gegeven in de bestaande bodemkwaliteit middels een vooronderzoek bodem en een verkennend bodemonderzoek. In de boven- en ondergrond is sprake van licht verhoogde gehalten. In het grondwater is sprake van een verhoogd gehalte koper. Op de locatie is op het maaiveld én in de bodem geen asbest aangetoond. Uit de risicobeoordeling volgt dat er geen sprake is van humane of ecologische risico's. Doordat het grondwater van slechts één peilbuis is onderzocht kan niet worden vastgesteld of sprake is van verspreidingsrisico's.

Daarnaast is er voor het planvoornemen een zogenoemde weging van het waterbelang opgesteld. Hierin is een beschrijving gegeven van de huidige bodemkundige en (geo)hydrologische situatie (bureaustudie), de gehanteerde uitgangspunten, de randvoorwaarden, en de mogelijkheden om neerslag in de toekomstige situatie te verwerken om tot een duurzame neutrale herontwikkeling te komen. De adviezen in dit rapport voldoen aan vigerende wet- en regelgeving. Het waterbeleid in Nederland wordt van Europees niveau vertaald via rijks-, provinciaal, waterschaps- naar gemeentelijk beleid om samen de waterproblematiek in Nederland aan te pakken. Eventuele aandachtspunten welke relevant worden geacht vanuit bovengenoemde zijn nader getoetst in de weging van het waterbelang. Deze rapportage is opgenomen in de bijlage en wordt toegelicht in par. 6.8.

Ook is er een archeologisch (bureau)onderzoek uitgevoerd waaruit is gebleken dat er een vervolgonderzoek (na sloop) zal moeten worden uitgevoerd door middel van proefsleuven. Omdat een deel van de locatie momenteel nog bebouwd is zal dit moeten worden uitgevoerd aan een op voorhand opgesteld Plan van Eisen. Dit document is opgenomen als bijlage van onderhavige motivering en dient te worden goedgekeurd door het hiervoor bevoegd gezag.

- b. de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer; en*

Het plangebied is niet gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt ongeveer 2,1 kilometer ten zuidwesten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast.

In de bestaande situatie is er reeds sprake van zowel de functie wonen als de functie voor een supermarkt. Met de beoogde ontwikkeling zal de supermarkt echter worden uitgebreid die mogelijk een verandering van

de verkeersgeneratie met zich mee zal brengen. Dit onderdeel is inzichtelijk gemaakt in par. 5.6 van onderhavige ruimtelijke motivering. Doordat het projectgebied op een andere manier wordt ingedeeld met ook een ruimer parkeerterrein ontstaat er naar verwachting een veiligere verkeerssituatie. De theoretische toename van de verkeersgeneratie leidt naar verwachting niet voor problemen op de omliggende infrastructuur. Daarbij zal een groot deel van de bezoekers de supermarkt te voet of met de fiets bezoeken. De supermarkt is ook voor hen op een veilige manier te bereiken.

c. de bovenste laag, zoals cultuurhistorische- en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.

Ook voor de bovenste laag worden in hoofdstuk 6 de verschillende aspecten behandeld. De ecologische en landschappelijke waarden zijn hier in beeld gebracht en waar nodig zal er vervolgonderzoek uit worden gevoerd zodat er geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan op de aanwezige waarden en soorten. De effecten op de luchtkwaliteit en een veilige leefomgeving komen daarnaast aan bod waarbij er sprake zal zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Tevens wordt het onderdeel cultuurhistorie bekeken waaruit blijkt dat het projectgebied niet gelegen is in een cultuurhistorisch waardevol gebied.

Verder is er in het ontwerp rekening gehouden op een passende omvang en uitstraling van de bebouwing, ten opzichte van de omliggende functies.

Lid 3

Bij het actief benutten van de factor tijd wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde van de lagen, het verleden, de onomkeerbaarheid van optredende effecten op de lagen door de gewenste ontwikkeling en de toekomstwaarde van de ontwikkeling vanuit het perspectief van duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Het initiatief is door de herontwikkeling van het bestaand vastgoed voornamelijk gericht op het duurzaam ontwikkelen. De bestaande supermarkt en woningen zijn verouderd en aan vervanging toe. Door het toepassen van sloop- en nieuwbouw waar dit nodig is, en het renoveren waar dit nog mogelijk is zal er zo efficiënt mogelijk worden omgegaan met oog op een toekomstbestendige ontwikkeling. Eventuele waarden zoals geconstateerd in hoofdstuk 6 zullen behouden al dan niet versterkt worden.

Artikel 5.10 Meerwaardecreatie

Lid 1

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren; en*
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.*

Lid 2

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

De herontwikkeling van de supermarkt en woningen is vanuit verschillende invalshoeken onderzocht. Er is aangetoond dat het initiatief niet zal zorgen voor onnodige leegstand en dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Ook is er, zoals hiervoor beschreven, gekeken naar de verschillende lagen waarbij de waarden en structuren in en rondom het gebied zoveel mogelijk behouden, al dan niet versterkt zullen worden. Het plan-

voornemen draagt bij aan de opwaardering van het bestaand stedelijk gebied en het ontwikkelen van duurzaam vastgoed. De uitbreiding van de supermarkt brengt een groter aanbod met zich mee voor bestaande en toekomstige bezoekers. Kortom draagt het planvoornemen bij aan diverse opgaves.

Artikel 5.43 Aardkundige waarden

Een omgevingsplan ter plaatse van Aardkundige waarden:

- a. is mede gericht op het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken zoals beschreven in de Aardkundig waardevolle gebiedenkaart;*
- b. stelt regels ter bescherming van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden bij bodemversturende activiteiten; en*
- c. houdt bij de toedeling van functies en activiteiten rekening met de aanwezige aardkundige waarden en kenmerken en betreft daarbij de mogelijkheden om die waarden te versterken.*

Bij voorgenomen (her)ontwikkeling, bouwplannen, ontgrondingen etc. (zoals omschreven in de Omgevingsverordening) ter plaatse van de breukzones, moet eerst een quickscan worden uitgevoerd om een meer exacte ligging van de breuk te achterhalen. Hiervoor kunnen in eerste instantie de door de provincie beschikbaar gestelde breukenkaarten worden gebruikt, waaruit blijkt wat een indicatie is van de ligging van de breuk en tot welke diepte deze zich bevindt. Op de aardkundig waardevolle gebiedenkaart van de provincie is te zien dat het planvoornemen zich bevindt binnen een aardkundig waardevol gebied, namelijk het Peelrand-breukstelsel.

De Peelrand- en Feldbissbreuk zijn blijkens de aardkundig waardevolle gebiedenkaart unieke voorbeelden van actieve breuken in los 'gesteente', met duidelijk zichtbare wisselwerking met hydrologie en vegetatie (voorkomen wijstgronden). De Peelrandbreuk, met name bij Uden-Bedaf, vormt een unieke locatie voor demonstratie en studie van tektonische bodembewegingen in losse gesteenten, en de invloed daarvan op de geologische opbouw, het landschap, de geohydrologie en ecologie van het gebied. Deze unieke kenmerken zijn in en nabij het onderhavige plangebied bovengronds niet (meer) herkenbaar door de stedelijke ontwikkeling die het gebied in de loop der jaren heeft gekenmerkt.

In zijn algemeenheid mogen geen activiteiten plaatsvinden welke zorgen voor negatieve effecten voor de geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische waarden van de breuk. Daarbij mogen geen activiteiten plaatsvinden die leiden tot een verdere achteruitgang van wijst en die een eventueel toekomstig herstel bemoeilijkt. Er is daarom een vooronderzoek bodem én verkennend bodemonderzoek uitgevoerd waar deze waardes in beeld zijn gebracht. De locatie ligt niet in een bodembeschermingsgebied, grondwaterwin- en/of grondwater-beschermingsgebied. Er valt te verwachten dat het Peelrandreukstelsel niet zal worden beschadigd noch aangetast met de voorgenomen activiteiten en bijbehorende werkzaamheden.

Artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een omgevingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor wonen, werken of voorzieningen, wijst daarvoor een locatie aan binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken; en*

In paragraaf 5.4 wordt nader toegelicht op welke manier het planvoornemen aansluit op het regionaal beleid, zoals ook de Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant (maart 2023).

b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Uit paragraaf 5.2 is middels een ruimtelijk-functionele effectenanalyse inzichtelijk gemaakt dat het plan uit oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben. Het planvoornemen kan derhalve gezien worden als duurzame stedelijke ontwikkeling.

Lid 2

Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen als:

a. een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met een veilige en gezonde leefomgeving;

Het planvoornemen voorziet in de uitbreiding van de bestaande supermarkt en de realisatie van 4 appartementen op de verdieping. Uit onderzoek blijkt dat er vraag is naar de uitbreiding van de voormalige buurtsupermarkt welke een bijdrage zal leveren aan de bevordering van een goede omgevingskwaliteit. Bij de uitwerking van het plan is tevens rekening gehouden met een veilige omgeving.

b. toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;

Uit paragraaf 5.2 is middels een ruimtelijk-functionele effectenanalyse inzichtelijk gemaakt dat het plan uit oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben. Bestaande bebouwing binnen de plancontouren zijn dermate verouderd dat de beoogde ontwikkeling een positieve bijdrage zal leveren aan de transformatie van het gebied. Door een bestaand bouwperceel te benutten voor de herontwikkeling, zonder dat dit ten koste gaat van bijvoorbeeld groen, is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

c. optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;

Het planvoornemen zal voorzien in de uitbreiding van de bestaande supermarkt, met daarbij 4 appartementen op de verdieping. Ten opzichte van de bestaande situatie blijft het aantal wooneenheden gelijk, maar wordt er op een efficiënte manier ruimte gemaakt voor de uitbreiding van de supermarkt waar veel vraag naar is. Het plangebied wordt op deze manier optimaal benut. Daarnaast zal er een verduurzamingslag worden gemaakt bij de bouw van zowel de supermarkt als de appartementen. De uitwerking hiervan wordt nader toegelicht in paragraaf 6.5.

d. rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;

In paragraaf 6.8 wordt toegelicht hoe het planvoornemen zich verhoudt tot de eisen en normen omtrent water en op welke manier er in de uitwerking rekening wordt gehouden met klimaatverandering.

e. de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut; en

f. wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.

Het planvoornemen is gelegen aan de Zeilbergsestraat te Deurne. Deze straat kent verschillende retailvestigingen en het plangebied met supermarkt, slager en bloemist maakt op deze manier onderdeel uit van een winkelgebied in het zuidoosten van de kern Deurne. De supermarkt is goed bereikbaar. Veel bezoekers zullen per fiets of te voet naar de supermarkt gaan, maar de locatie is ook per auto goed bereikbaar. Daarnaast is op circa 100 meter afstand een bushalte gevestigd. De locatie is derhalve multimodaal bereikbaar. Voor fietsers worden fietsparkeervoorzieningen gerealiseerd.

Lid 3

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen op een bedrijventerrein, stelt het omgevingsplan regels over:

- a. een bij de aard van het bedrijventerrein en de toe te laten functies passende kavelomvang; en*
- b. het tegengaan van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken, zoals:*
 - 1. bedrijfswoningen;*
 - 2. bedrijven die doelmatig gevestigd kunnen worden in gemengde gebieden, tenzij die bedrijven concept-versterkend werken en geclusterd worden;*
 - 3. voorzieningen die gelet op hun publieksaantrekkende werking thuishoren in centrumgebieden, tenzij deze concept-versterkend werken en geclusterd worden.*

Onderhavig initiatief is niet gesitueerd op een bedrijventerrein. De regels zoals omschreven in lid 3, artikel 5.55 van de omgevingsverordening Noord-Brabant zijn derhalve niet van belang.

5.3.4 Brabantse Agenda Wonen

In september 2017 heeft de provincie Noord-Brabant de 'Brabantse Agenda Wonen' vastgesteld om mee te bewegen met de veranderende woningmarkt en om bij te dragen aan het versnellen en verduurzamen van de woningbouwproductie. Het dient als een soort actie-agenda en bevat vier actierichtlijnen en zes richtinggevende principes die de koers uitzetten voor een aantrekkelijk woon-, leef- en vestigingsklimaat en een goed functionerende woningmarkt. De vier actierichtlijnen en bijbehorende richtinggevende principes zijn als volgt:

1. Accent op duurzame verstedelijking
 - Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbestemmen van leegstaand en leegkomend kantoor-, winkel- en ander vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat.
 - We geven ruim baan voor 'goede woningbouwplannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen.
2. Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad
 - We leggen in Brabant meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag.
3. Inzetten op een vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen
 - We ontwikkelen in Brabant vraaggerichte woningbouwplannen, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad.
 - Om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen zorgen we voor realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programming.
4. Versterken van de regionale samenwerking en vernieuwen van regionale woningbouwafspraken
 - We versterken in Brabant de samenwerking op de regionale woningmarkt, met de gemeenten als eerste aan zet. We vernieuwen de regionale woningbouwafspraken, met een groter accent op de kwalitatieve samenstelling van het planaanbod en de inzet van het woningbouwprogramma voor bredere, vaak ruimtelijk-kwalitatieve doelen en met specifiek aandacht voor de regionale afweging van de meer grootschalige gebiedsontwikkelingen en uitbreidingslocaties.

Daarnaast benadrukt de agenda het belang van het verbinden van wonen met thema's zoals leegstand, economische structuurversterking, mobiliteit, duurzaamheid, energie, klimaatadaptatie, sociale veerkracht en erfgoed.

Doorwerking plangebied

Onderhavige ontwikkeling sluit aan bij de actierichtlijnen en richtinggevende principes van de Brabantse Agenda Wonen. Met het planvoornemen worden er 4 appartementen op de verdieping mogelijk gemaakt en wordt voorzien in duurzame verstedelijking. De ruimte op het bestaande bouwperceel wordt beter benut middels de uitbreiding van de supermarkt en de realisatie van 4 bovenwoningen. Er wordt er ingezet op een flexibel planaanbod welke tevens een verduurzamingsslag maakt.

5.3.5 Visie klimaatadaptatie

De 'Visie klimaatadaptatie' van de provincie Noord-Brabant is een uitwerking van de hoofdpoging 'Brabant klimaatproof' uit de provinciale omgevingsvisie (paragraaf 5.3.1)². In deze visie wordt uitgegaan van een klimaatbestendig en robuust watersysteem. Een gebiedsgerichte en samenhangende aanpak staat hierin centraal. Daarbij worden vijf principes gehanteerd:

- Er wordt aan het oppervlaktewater en grondwater niet meer onttrokken dan er is aangevuld.
- Het (regen)water in hoger gelegen gebieden wordt niet afgevoerd, maar vastgehouden in de bodem en geïnfiltreerd naar het grondwater.
- Lagere gebieden zijn natter en hebben hogere peilen of grondwaterstanden dan hoger gelegen gedeeltes. Ontwatering is niet wenselijk, omdat het zorgt voor de afvoer van water op hoger gelegen gebieden.
- Het systeem kan omgaan met weersextremen (droogte en piekbuien), omdat het hiervoor ruimte biedt.
- De waterkwaliteit is op orde voor functies die water nodig hebben.

Doorwerking plangebied

De doorwerking van de 'Visie klimaatadaptatie' van de provincie Noord-Brabant werkt door in het projectgebied. Met het planvoornemen wordt namelijk aandacht besteed aan een klimaatbestendig en robuust watersysteem. Op welke manier hier invulling aan wordt gegeven wordt nader toegelicht in paragraaf 6.8 van onderhavige motivering.

5.3.6 Regionaal Water en Bodem Programma 2022-2027

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving'. In het Waterbeheerprogramma staat hoe het waterschap haar taken in die periode uitvoert. Het waterschap bepaalt hiermee de koers voor de komende zes jaar.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel/Brabantse Delta/Aa en Maas met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk dient in 2050 de waterhuishouding in het hele beheergebied toekomstbestendig te zijn. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. Het waterschap hanteert daarbij drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt.

² <https://klimaatadaptatienederland.nl/overheden/provincies/noord-brabant/>

- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan.
- Wat schoon is moet schoon blijven.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO)

Bouw of uitbreiding van woningen, bedrijven of wegen veroorzaken vaak een groei in het verharderen van dak en erf. Regenwater dat op stenen of wegen valt, stroomt meestal snel via een riool of een sloot weg. Hoe meer (tuinen van) steen, hoe meer regenwater weg stroomt. Bij hevige buien kan hierdoor wateroverlast ontstaan. Bijvoorbeeld water vanuit het riool op straat, omdat deze het regenwater niet aan kan. Of overstrooming van een sloot of beek. Dat geeft dan weer risico's voor de gezondheid en kan zorgen voor bijvoorbeeld schade in en rondom huizen. Maar ook in droge perioden zorgt al dat afvoeren voor problemen. Het regenwater krijgt niet meer de tijd om weg te zakken in de bodem en het grondwater aan te vullen. In droge zomers hebben landbouw en natuur dan water te weinig.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO), waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie.

Voorkomen moet worden dat regenwater snel verdwijnt in het riool of in de sloot. Het waterschap gebruikt daarvoor de voorkeursvolgorde voor (schoon) regenwater:

1. Opnieuw gebruiken;
2. Vasthouden / in laten trekken in de grond;
3. Water bergen;
4. Afvoeren naar sloten of rivieren;
5. Afvoeren naar een riool.

Doorwerking plangebied

In het WBP wordt ingegaan op de grote woningbouwopgave in de Provincie Noord-Brabant in relatie tot de extreme zomerbuien die veel wateroverlast kunnen geven in het bebouwde gebied en dat een groene inrichting een positief effect heeft op hittestress. Zo wordt gesteld dat onder andere private partijen grote slagen moeten maken met klimaatadaptatie. Het waterschap wil zich daarbij gaan inzetten om meer ruimte te creëren voor water in het landelijke gebied bij de realisatie van nieuwbouwwoningen.

Belangrijk om te vermelden is dat het waterschap middels het WBP met name de wateropgave wil agenderen en de daarbij horende werkzaamheden onderling zal afstemmen tussen het waterschap en de gemeenten. Hierbij zal het waterschap niet het werk van de gemeente of adviesbureau uitvoeren, maar enkel het waterbelang onder de aandacht brengen en samen toekomstbestendige watersystemen bedenken.

Het WBP van waterschap De Dommel leidt dan ook niet direct tot verplichtingen of belemmeringen voor onderhavig initiatief. Desalniettemin wordt met het planvoornemen aandacht besteed aan een klimaatbestendig en robuust watersysteem op een gezonde bodem. Op welke manier hier invulling aan wordt gegeven, is reeds toegelicht in paragraaf 3.3 'Klimaatadaptatie en duurzaamheid' en wordt nader toegelicht in paragraaf 6.7 'Bodem' en 6.8 'Weging van het waterbelang' van onderhavige motivering.

5.3.7 Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van de provincie Noord-Brabant.

5.4 Regionaal Beleid

5.4.1 Afsprakenkader Detailhandel in de Peel

In 2015 is het Afsprakenkader Detailhandel in de Peel vastgesteld. Het beleid van de Peel is gericht op het versterken van de hoofdstructuur. Hiervoor zijn een aantal uitgangspunten geformuleerd, waaronder:

- Er wordt gestreefd naar ruimtelijke concentratie van detailhandel en het voorkomen van verspreide bewinkeling.
- Detailhandelsontwikkelingen in of aansluitend aan bestaande winkelgebieden worden geacommodeerd. Hiermee kunnen ook herstructureringsopgaven worden gerealiseerd. Bij ontwikkelingen is het van belang dat sprake is van regionale behoefte en geen blijvende negatieve effecten voor de bestaande structuur.
- Per saldo worden er in beginsel geen extra winkelmeters toegevoegd.
- Supermarkten worden in of aan rand van winkelgebieden gesitueerd.
- De gemeente Deurne streeft in buurt- en wijkwinkelcentra naar een zo compleet mogelijk dagelijks winkelaanbod op acceptabele afstand van de woning.

Doorwerking plangebied

De PLUS aan de Zeilbergsestraat heeft een belangrijke functie als boodschappenlocatie voor het oostelijk deel van de gemeente Deurne. In zowel het noordoosten als het zuidoosten van Deurne is geen andere supermarkt aanwezig. In de ruimtelijk-functionele effectenanalyse voor de supermarkt wordt aangetoond dat er sprake is van behoefte aan uitbreiding van de supermarkt die invulling geeft aan de hedendaagse consumentenbehoefte. Supermarkten zijn in wijk- en buurtcentra de voornaamste publiekstrekkingen, waardoor het perspectief biedt om andere voorzieningen van het dagelijks winkelaanbod zo veel mogelijk in stand te houden. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats op een beleidsmatig gewenste plek binnen de structuur. In de wijk- en buurtcentra is uitbreiding mogelijk ten behoeve van de consumentenvraag en het in stand houden van de wijkfunctie. Hiermee is de ontwikkeling in lijn met het afsprakenkader Detailhandel in de Peel.

5.4.2 Conclusie

De activiteit past binnen de regionale doelstellingen en beleidsstukken.

5.5 Gemeentelijk beleid

5.5.1 Structuurvisie Deurne

Deurne is een plek waar men prettig kan wonen en leven, met bijpassende voorzieningen. De structuurvisie vormt de leidraad voor de uitnodigende houding van de gemeente. Ze geeft inzicht in de kwaliteiten van de gemeente Deurne en laat zien waar de kansen liggen. De structuurvisie verbindt de kernkwaliteiten van de gemeente om zo een herkenbare en ook heldere lijn te schetsen naar de toekomst. Die helderheid betekent dat duidelijke keuzes gemaakt worden over thema's of deelgebieden. Op basis van deze keuzes kan de gemeente regie voeren, ondersteuning bieden en het enthousiasme, ook op lange termijn, in goede banen leiden. De visie is gestoeld op twee pijlers: de verdeling van functies en de omgevingskwaliteiten. Het is de combinatie van die twee aspecten die bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling bestaansrecht en toekomstwaarde heeft.

Verdeling van functies

Wonen: een prettige woonomgeving

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 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. De prognose is gebaseerd op de autonome groei/krimp en de uitgangspunten voor migratie. Alleen als de toevoeging aan de woningvoorraad niet leidt tot leegstand en verpaupering in de bestaande woningvoorraad en panden, is het toevoegen van nieuwe woningen aan de orde. Daarnaast zijn uitgangspunten bij woningbouw: verduurzaming van woningen, energieneutraal bouwen, onafhankelijk van fossiele brandstoffen en levensloopbestendig 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.

Detailhandel

Net zoals in de rest van Nederland wordt de detailhandel in Deurne geconfronteerd met een aanzienlijke winkelleegstand. Het is duidelijk dat groei niet meer aan de orde is. Om deze situatie het hoofd te bieden is in de regio zowel een subregionale als een regionale detailhandelsvisie opgesteld. In de Detailhandelsvisie van de gemeente Deurne wordt nader ingegaan op detailhandel binnen de gemeente. Zie hiervoor ook navolgende paragraaf 5.5.2.

Visie op omgevingskwaliteiten

De omgevingskwaliteiten vervullen een sleutelrol om draagvlak te krijgen voor de grote transitieopgaven waarmee Deurne te maken heeft, en om deze ruimtelijk vorm te geven. Met name de kwaliteit van het landschap wordt steeds belangrijker voor de ontwikkeling van Deurne en de regio. De ruimtelijke impact van de transitieopgaven moet de omgevingskwaliteit daarom versterken of juist nieuwe kwaliteiten eraan toevoegen.

De omgevingskwaliteiten zijn als volgt onderverdeeld, met lokaal aanvullende waarden/kansen:

- Natuurwaarden
 - Natuurnetwerk Nederland
 - Ecologische verbindingzones
 - Deurnsche Peel (i.r.t. stikstof)
- Landschappelijke waarden
 - Peelrandbreuk
 - Verschillende landschapstypen
- Cultuurhistorische waarden
 - Archeologie
 - Monumenten
 - Omgeving, landschap en ontstaansgeschiedenis
- Kwaliteit van de gebouwde omgeving
 - Vormgeving, materiaal- en kleurkeuze
 - Waarborging basiskwaliteit (gemeente) in samenhang van de straat en het landschapsbeeld
 - Specifiek beleid voor hoogwaardige stedenbouw
- Water en stedelijk groen
 - Hemelwater
 - Gemeentelijke riolering

- Hittestress
- Groenstructuren

Doorwerking plangebied

Onderhavige ontwikkeling sluit goed aan bij de doelen zoals gesteld in de gemeentelijke structuurvisie Deurne 2030. De ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling en daarbij uitbreiding van de bestaande supermarkt. Tevens zullen er 4 appartementen op de verdieping worden gerealiseerd ter vervanging van de 3 reeds geamoveerde woningen en de nog te slopen woning aan de Zeilbergsestraat 48. Hoewel het aantal wooneenheden niet zal veranderen ten opzichte van de bestaande planologische situatie, zal de gehele ontwikkeling er voor zorgen dat de bestaande ruimte efficiënter wordt benut, terwijl de ruimtelijke kwaliteit behouden blijft. Er wordt tevens aansluiting gevonden op de uitgangspunten bij woningbouw door de appartementen levensloopbestendig te bouwen en energieneutraal op te leveren. Gelet op de actuele behoefte aan betaalbare woningen (zie nader par. 5.5.3) in dit opzicht wordt er ook voldaan aan de behoefte. De realisatie van deze woningen draagt ook bij aan de noodzakelijke verduurzamingsslag, die in de woningvoorraad moet worden gemaakt.

De herontwikkeling van de Plus aan de Zeilbergsestraat sluit aan op de uitgangspunten uit de structuurvisie. De huidige supermarkt zit op de juiste locatie maar heeft behoefte aan een uitbreiding. De herontwikkeling en daarbij de uitbreiding van de supermarkt draagt bij aan de versterking van de bestaande supermarktstructuur wat eveneens zal resulteren in een toekomstbestendig boodschappengebied. De uitbreiding van de supermarkt overschrijdt ook de maximale omvang van 1.500 m² niet. Zie ook navolgende paragraaf.

In samenhang met bovengenoemde kansen moet het initiatief ook passend zijn binnen de bestaande omgevingskwaliteiten van Deurne. In onderhavige ruimtelijke motivering (met name H6) komen deze kwaliteiten aan bod. De bestaande natuur- landschappelijke- en cultuurhistorische waarden worden in beeld gebracht en er wordt gekeken hoe deze versterkt of minimaal behouden kunnen worden. Het initiatief draagt daarnaast bij aan de kwaliteit van de gebouwde omgeving door de oude bebouwing te vervangen met een frisse nieuwe uitstraling. Ook is er gekeken naar de opgaves omtrent water en stedelijk groen, zodoende dat deze uitgangspunten in lijn zijn met het vigerend beleid.

5.5.2 Retailvisie gemeente Deurne

De Retailvisie Deurne, Vlierden, Liessel, Neerkant en Helenaveen (vastgesteld op 20 april 2021) is de opvolger van de detailhandelsvisie 2010. Uit deze visie volgen een aantal doelen voor Deurne en de Zeilbergsestraat.

- Deurne moet zich aanpassen aan actuele trends en ontwikkelingen binnen de Retail. Winkelgebieden moeten vitaal blijven. Kwalitatieve versterking van de supermarktstructuur is wenselijk.
- In de hele gemeente moet worden ingezet op toekomstbestendige boodschappengebieden.
- Er moet in de gemeente ruimte zijn voor schaalvergroting in de detailhandel, zeker bij supermarkten. Zo kunnen de winkels voldoen aan de wensen van de consument. Voor de supermarkten in buurtcentra geldt een maximale omvang van 1.500 m² wvo. In het centrum van Deurne geldt geen maximum.

Doorwerking plangebied

De beoogde supermarktuitbreiding sluit op verschillende manieren aan op de retailvisie van de gemeente Deurne:

- De ontwikkeling vindt plaats in een bestaand winkelgebied en draagt bij aan versterking van de gewenste structuur.

- De ontwikkeling draagt bij aan een goed voorzieningenniveau, de toekomstbestendigheid van buurtcentrum Zeilberg en in het verlengde daarvan de leefbaarheid in de wijk. De ontwikkeling voegt kwaliteit toe en versterkt de structuur in het zuidoosten van Deurne.
- De ontwikkeling van een kwalitatief sterke en toekomstbestendige supermarkt draagt bij aan een goede en duurzame consumenten-verzorging in de kern Deurne en specifiek de zuidoosthoek.
- Het supermarktaanbod in de zuidoosthoek van Deurne wordt gemoderniseerd en draagt daarmee bij aan de instandhouding van de leefbaarheid in de wijk.
- Deurne kent geen volwaardige wijk- en buurtcentrum. Vaak vormt een supermarkt de voornaamste basis. De omvang van supermarkten is vaak matig en daarom krijgen ze ruimte om uit te breiden.
- In het gemeentelijk beleid wordt aangegeven dat de PLUS aan de Zeilbergsestraat een te klein oppervlakte heeft en dat enige uitbreiding wenselijk is. In de buurtcentra geldt een maximaal wvo van 1.500 m². De beoogde ontwikkeling geeft hier invulling aan.

5.5.3 Regionale woondeal Zuidoost-Brabant

Op 9 maart 2023 is de Regionale Woondeal ondertekend door de provincie Noord-Brabant zelf samen met 21 gemeenten, 13 woningcorporaties in Zuidoost-Brabant, met een steunverklaring van de waterschappen Aa en Maas en de Dommel. Met deze woondeal wordt de samenwerking rond de volkshuisvesting versterkt en wordt de woningbouwprogrammering per regio en gemeente vastgekleit. De regio zet zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van minimaal 45.135 woningen in de periode 2022 tot en met 2030. Zo staat de gemeente Deurne voor een bruto nieuwbouwopgave van 1.080 woningen.

Onderdeel van de opgave is ook het realiseren van duurzame en toekomstbestendige woningbouw. Daarbij is aandacht voor zowel duurzaamheidsprestaties in gebruik (energie) als duurzaamheidsprestaties in de realisatie (milieu-impact & stikstof) en het verlagen van de milieu-impact van groot belang. De regio spant zich in om in 2030 minimaal de helft van het aantal woningen circulair en industrieel te laten bouwen

Doorwerking plangebied

Onderhavig initiatief voorziet naast in de realisatie van 4 appartementen op de verdieping, ter vervanging van de recent gesloopte verouderde grondgebonden woningen en de nog te amoveren woning aan de Zeilbergsestraat 48. Dit betreft betaalbare, duurzame woningen, geschikt voor jongeren of (her)starters. Door de gehele ontwikkeling zal de bestaande ruimte bovendien beter worden benut, waarbij de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft en de woningen een verduurzamingsslag maken. Er wordt zodoende gewerkt aan een toekomstbestendige woonvoorraad.

5.5.4 Woonvisie gemeente Deurne 2019-2040

In 2019 heeft de gemeenteraad de 'Woonvisie gemeente Deurne 2019-2040' vastgesteld. De gemeente Deurne geeft aan dat haar gemeente bij uitstek een woon- en leefgemeente is. Tot 2030 blijft het aantal huishoudens in de gemeente Deurne stijgen. De stijging wordt nagenoeg geheel veroorzaakt door eenpersoonshuishoudens. Daarnaast blijft het aantal senioren stijgen als gevolg van de vergrijzing. Daarmee verandert de woonbehoefte en het is van belang dat het woningaanbod meebeweegt. De kaders in de Woonvisie 2019-2040 geven daarvoor richting, maar zijn ook voldoende flexibel om ruimte te bieden aan innovatie en nieuwe ontwikkelingen.

Gelet op de veranderende behoeften en de tekorten in de bestaande woningvoorraad zijn senioren, (her)starters en jonge gezinnen, jongeren en kwetsbare doelgroepen de prioritaire doelgroepen voor Deurne. De kaders zijn gericht op het stimuleren van woningbouwinitiatieven voor deze doelgroepen. Door maximaal

in te zetten op 'goede plannen' binnen bestaand stedelijk gebied wil de gemeente Deurne alle kansen benutten om de ruimtelijke kwaliteit te verhogen en in de woningbehoeften te voorzien.

Noemenswaardig is dat het gemeentelijk woonbeleid in 2024 wordt geactualiseerd in lijn met de in voorbereiding zijnde herijking van de Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant d.d. maart 2023 (par. 5.5.3). De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de speerpunten zoals genoemd in de (concept)woon-welzijn-zorgvisie zoals deze in juni 2024 in de commissie Omgeving is besproken.

Doorwerking plangebied

Onderhavig initiatief voorziet naast de uitbreiding van de supermarkt in de realisatie van 4 appartementen op de verdieping, ter vervanging van de recent gesloopte verouderde grondgebonden woningen en de nog te amoveren woning aan de Zeilbergsestraat 48. Dit betreft betaalbare, duurzame woningen, geschikt voor jongeren of (her)starters. Hiermee wordt voorzien in woningen die geschikt zijn voor een deel van de prioritaire doelgroepen. Door de gehele ontwikkeling zal de bestaande ruimte bovendien beter worden benut, waarbij de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft en wordt de woningvoorraad verduurzaamd. Het initiatief is hiermee in lijn met de woonvisie van de gemeente Deurne.

5.5.5 Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van de gemeente Deurne.

5.6 Verkeer en parkeren

Een toevoeging of wijziging van functies zorgt vaak voor een verandering van de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte van een gebied. Het is daarom in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang om te kijken welke veranderingen optreden en of dit een effect heeft op de verkeersveiligheid, verkeersgeneratie en parkeerbehoefte. Gemeente Deurne heeft haar eigen parkeernormen vastgelegd in haar regeling parkeernormen 2019 vastgesteld door het college. Deze nota bevat de gemeentelijke parkeernormen. Met betrekking tot de verkeersgeneratie kan gebruik worden gemaakt van de kencijfers van het CROW (publicatie 744 'Toekomstbestendig parkeren', 2019).

Gemeente Deurne heeft haar eigen parkeernormen vastgelegd in haar regeling parkeernormen 2019 vastgesteld door het college. Middels de parkeernota wil de gemeente Deurne de gemeentelijke parkeernormen vaststellen voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en –ontwikkelingen om daarmee de autobereikbaarheid en leefbaarheid in de gemeente te waarborgen. De parkeernormen zijn ontleend aan de kencijfers van het CROW, 'toekomstbestendig parkeren' (2018). Hierin zijn kencijfers opgenomen naar stedelijkheidsgraad (zeer sterk stedelijk, sterk stedelijk, matig stedelijk, weinig stedelijk en niet stedelijk) en naar locatie (centrum, schil/overloopgebied, rest bebouwde kom en buitengebied) in een gemeente. Met betrekking tot de verkeersgeneratie kan gebruik worden gemaakt van de kencijfers van het CROW (publicatie 744 'Toekomstbestendig parkeren', 2019).

5.6.1 Doorwerking plangebied

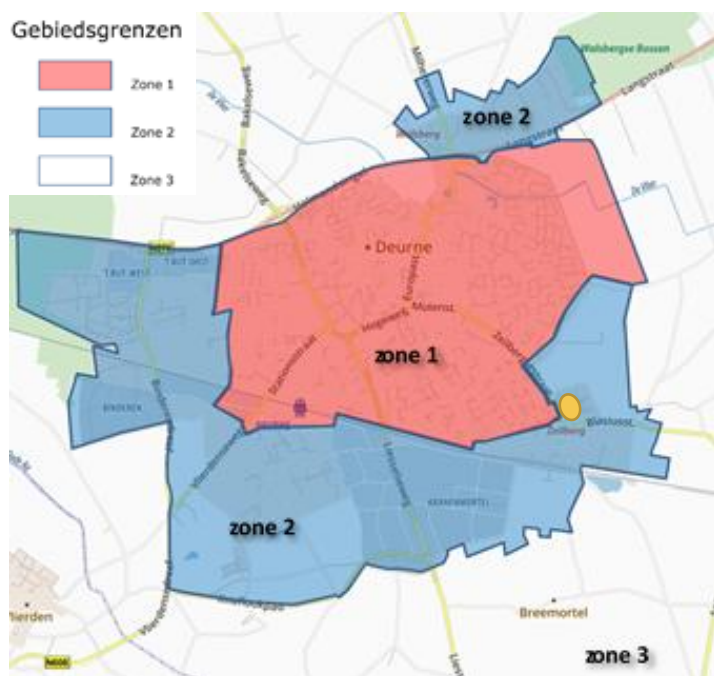
Een toevoeging of wijziging van functies op locaties zorgt vaak voor een verandering van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie van een gebied. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's en fietsen en wat het effect is op de bereikbaarheid en de verkeersafwikkeling. Er mag geen onaanvaardbaar effect op de omgeving optreden.

Om te bepalen wat de effecten van de activiteit op de verkeersaantrekkende werking van het plangebied zijn, kan gebruik worden gemaakt van de kengetallen van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in

grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (CROW) (publicatie 744). Deze kengetallen zijn algemeen erkend en geven een indicatie van de ontwikkeling gepaard gaande extra verkeersgeneratie. Ook bieden ze richtlijnen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. De CROW-kengetallen zijn richtlijnen waarvan afgeweken kan worden. Gemeenten kunnen ervoor kiezen om zelf parkeerbeleid met parkeernormen vast te stellen waar nieuwe ontwikkelingen aan moeten voldoen. De activiteit dient in dit geval aan het gemeentelijk beleid te worden getoetst.

Verder bevatten omgevingsvisies van gemeenten een visie op verkeer op gemeentelijk niveau. Daarin worden vaak mobiliteit, bereikbaarheid en verkeersveiligheid als belangrijk geacht. Planinitiatieven dienen daar aan te worden getoetst.

De gemeente Deurne maakt onderscheid in 3 gebieden: centrum Deurne en aanliggende woongebieden (matig stedelijk, centrum), de rest van de kern Deurne en Liessel, Vlierden, Helenaveen en Neerkant (matig stedelijk, schil) en het buitengebied (niet stedelijk). Voor elk gebied gelden de gemiddelde kencijfers. Conform de regeling parkeernormen Deurne 2019 is het plangebied gelegen in zone 2, zoals weergegeven in figuur 8. Derhalve kan er uit worden gegaan van de norm voor 'matig stedelijk, schil'.



Figuur 8: Nota Parkeernormen 2019 Gebiedsindeling, met plangebied geel aangeduid

Verkeer

Het initiatief zal zorgen voor een verandering van de verkeersgeneratie. De verkeersgeneratie voor het initiatief is berekend volgens de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk, schil', behorende bij 'fullservice supermarkt' (plus supermarkt), 'stadsdeelcentrum' (slagerij) en de woning typologieën 'koop, huis, tussen/hoek' en 'koop, appartement, midden' (nieuwe woningen) conform de CROW-744 publicatie.

De nieuwe ontwikkeling zal voorzien in een verkeersgeneratie van afgerond 1.846 mvt per etmaal. Omdat er in de huidige situatie reeds een supermarkt en enkele wooneenheden aanwezig zijn kan deze worden gesaldeerd. Hierdoor zal de ontwikkeling in afgerond 759 nieuwe verkeersbewegingen per etmaal leiden, zoals ook weergegeven in onderstaande tabel. Gezien het profiel van de omliggende wegen kunnen deze de

nieuwe verkeersgeneratie in voldoende mate opvangen. Daarbij komt dat er slechts sprake is van lokale bezoekers. Enerzijds gaan deze al veelal te voet of met de fiets naar de voormalige buurtsuper, en anderzijds is sprake van een gedeelde verkeersgeneratie met de andere functies rondom de beoogde locatie. De extra verkeersbewegingen zorgen naar verwachting niet voor onevenredig negatieve effecten op het verkeersbeeld.

Verkeerberekening bestaande situatie				
	Opp/aantal		Verkeersnorm	Behoefte
Supermarkt				
buurt supermarkt	1037	m2	95,5	990,34
Slagerij				
stadsdeelcentrum	120	m2	54	64,80
Woning				
Vrijstaand	1	woning	8,4	8,4
Tweekap	2	woning	8	16
Hoek/rij	1	woning	7,3	7,3
Totaal				1086,84
Verkeerberekening nieuwe situatie				
	Opp/aantal		Verkeersnorm	Behoefte
Supermarkt				
fullservice supermarkt	1492	m2	117,8	1757,58
Slagerij				
stadsdeelcentrum	120	m2	54	64,80
Woning				
Appartementen sociale huur/middenhuur	4	woning	5,8	23,2
Totaal				1845,58
Salderingsberekening verkeer				
	Aantal verkeer			
Verkeer nieuwe situatie	1845,58			
Verkeer bestaande situatie	1086,84			
Saldering nieuw en oude situatie	758,74			

Tabel 1: Verkeersberekeningen

Parkeren

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een supermarkt en diverse wooneenheden, welke reeds voorzien zijn van parkeergelegenheden. In onderstaande tabel is te zien dat de behoefte in de huidige situatie conform de Nota Parkeernormen Deurne 2019 afgerond 46 parkeerplaatsen bedraagt. De herontwikkeling van het gebied resulteert ook in een vergroting van de parkeerbehoefte. Afgerond zullen hier voor alle functies in totaal 85 parkeerplaatsen benodigd zijn. Doordat er in de huidige situatie reeds parkeervoorzieningen aanwezig zijn is middels een salderingsberekening uitgerekend hoeveel parkeerplaatsen er gerealiseerd moeten worden. Hierdoor zullen er 52 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zijn reeds aangelegd ten behoeve van de beoogde functies en voldoen hiermee aan de Nota parkeernormen Deurne 2019. De maatvoering hiervan is conform het handboek.

Het initiatief voorziet in voldoende parkeervoorzieningen. Tevens worden in het plan nieuwe fietsparkeervoorzieningen voor bezoekers gerealiseerd.

Parkeerberekening bestaande situatie				
	Opp/aantal		Parkeernorm	Behoefte
<i>Supermarkt</i>				
buurt supermarkt	1037	m2	3,2	33,18
<i>Slagerij</i>				
wijkcentrum (klein)	120	m2	4	4,80
<i>Woning</i>				
Vrijstaand	1	woning	2,1	2,1
Tweekap	2	woning	2	4
Hoek/rij	1	woning	1,8	1,8
Totaal				45,88
Parkeerberekening nieuwe situatie				
	Opp/aantal		Parkeernorm	Behoefte
<i>Supermarkt</i>				
fullservice supermarkt	1492	m2	5	74,60
<i>Slagerij</i>				
wijkcentrum (klein)	120	m2	4	4,80
<i>Woning</i>				
Appartementen sociale huur/middenhuur	4	woning	1,2	4,8
Totaal				84,20
Salderingsberekening parkeerbehoefte				
	Aantal parkeerplaatsen			
Parkeerbehoefte nieuwe situatie	84,20			
Parkeerbehoefte bestaande situatie	45,88			
Saldering nieuw en oude situatie	38,32			
Vervallen 11 parkeerplaatsen Apollo compenseren	11			
Vervallen parkeerplaatsen in openbare ruimte door vergleggen inrit	3			
	52,32			
Aan te leggen parkeerplaatsen op eigen terrein	52			

Tabel 2: Parkeerberekeningen

6 Milieuaspecten in de fysieke leefomgeving

6.1 M.e.r.-beoordeling

6.1.1 Toetsingskader

Onderdeel van de beoordeling of een aanvraag om een wijziging omgevingsplan volledig is, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage op basis van paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit.

Of een besluit over een project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, wordt bepaald op basis van bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V bij het Omgevingsbesluit heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van projecten waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. In kolom 4 zijn de besluiten opgenomen waarvoor de m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning. Daarnaast kan de m.e.r.-(beoordelings)plicht nog gelden voor enkele bijzondere besluiten uit andere wetten, zoals de vergunning op basis van de Kernenergiewet.

Of er voor het besluit een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een m.e.r.-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Of een project, die voorkomt in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit, aanzienlijke milieueffecten heeft, wordt beoordeeld door het bevoegd gezag. Bij de beoordeling houdt het bevoegd gezag rekening met:

- a. de relevante criteria van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn;
- b. voor zover relevant: de resultaten van eerder uitgevoerde controles of andere beoordelingen van milieueffecten die op grond van verordeningen, richtlijnen en besluiten als bedoeld in artikel 288 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie zijn verkregen.

Een initiatiefnemer die voornemens is een project uit te voeren deelt dit voornemen zo spoedig mogelijk mee aan het bevoegd gezag (artikel 16.45 Omgevingswet). Deze mededeling kan plaatsvinden door middel van een aanmeldnotitie.

6.1.2 Onderzoek

Gezien de omvang van de voorgenomen ontwikkeling, de uitbreiding van de huidige supermarkt tot maximaal 1.500 m² en daarbij de realisatie van 4 appartementen op de verdieping, worden beschouwd als stedelijk ontwikkelingsproject. Er is daarom een m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld om te onderzoeken of er aanzienlijke milieueffecten met de ontwikkeling kunnen optreden. Deze m.e.r.-beoordelingsnotitie is opgenomen in de bijlage.

Wij bevelen u aan om na nadere kennisname van deze m.e.r.-beoordelingsnotitie een gemeentelijk besluit voor te bereiden, waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming aan de Zeilbergsestraat 48-56 te Deurne geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

6.1.3 Conclusie

Er is geen sprake van een m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht.

6.2 Omgevingsveiligheid

6.2.1 Toetsingskader

Omgevingsveiligheid (voorheen: externe veiligheid) heeft betrekking op de mogelijkheden een brand, ramp of crisis te voorkomen, te beperken en te bestrijden. Het beschermen van personen in gebouwen en op locaties in de omgeving van risicovolle activiteiten is cruciaal. Daarnaast is het beperken van schade aan de fysieke leefomgeving bij een ongeval van een risicovolle activiteit van groot belang. De instructieregels van het Rijk hiervoor zijn vastgelegd in het Bkl en het Bal.

Kwetsbare gebouwen en locaties

In het Bkl is onderscheid gemaakt in 3 categorieën 'gebouwen en locaties' waarvoor de regels bescherming bieden:

1. Zeer kwetsbaar (alleen gebouwen);
2. Kwetsbaar (gebouwen en locaties);
3. Beperkt kwetsbaar (gebouwen en locaties).

Bij het bepalen van de kwetsbaarheid wordt gekeken naar het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is, de duur van hun aanwezigheid, en in hoeverre zij zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident. De aanwijzing van bovenstaande categorieën 'gebouwen en locaties' staat in bijlage VI van het Bkl.

Risicobronnen

Risicobronnen zijn activiteiten met externe veiligheidsrisico's. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen die risicobronnen vormen. Het gaat om de volgende soorten activiteiten:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Bal;
- het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor;
- buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal;
- windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal.

Naast de eerdergenoemde activiteiten die als risicobronnen worden beschouwd, bevat het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen:

- opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4);
- opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5);
- exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5);
- opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico moet in acht genomen worden. De grenswaarden voor het plaatsgebonden risico zijn ruimtelijk vertaald naar afstanden tot gebouwen en locaties. Gebouwen en locaties die als (zeer) kwetsbaar worden beschouwd mogen niet binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} -contour van een activiteit vallen.

Groepsrisico, aandachtsgebieden en voorschriftengebieden

Het groepsrisico is een concretisering van de wettelijke verplichting dat het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet inhouden ook met het oog op het waarborgen van de veiligheid. Het groepsrisico gaat over de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen een aandachtsgebied (artikel 5.15, lid 1 Bkl).

Er zijn drie typen aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl):

1. brandaandachtsgebied;
2. explosieaandachtsgebied;
3. gifwolkaandachtsgebied.

Voor beperkt kwetsbare, kwetsbaar en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties binnen een aandachtsgebied moet het bevoegd gezag het groepsrisico verantwoorden en moet advies bij de Veiligheidsregio worden ingewonnen (artikel 5.2 Bkl).

6.2.2 Onderzoek

Uit een eerste inventarisatie is gebleken dat de bebouwing binnen het plangebied is gelegen binnen het 'placeholder aandachtsgebied' van de inrichting Driessen United Blenders. Er is daarom een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd welke opgenomen is in de bijlage. Navolgend worden de belangrijkste conclusies beschreven. Verder ligt het plan op meer dan 300 meter van de spoorlijnen Eindhoven aansl. – Venlo (route 12), waardoor deze spoorlijn niet relevant is voor de planvorming en derhalve niet nader beschouwd wordt.

Driessen United Blenders (gifwolkaandachtsgebied)

Het plangebied ligt binnen het "placeholders aandachtsgebied" van de inrichting Driessen United Blenders, gelegen aan de Voltstraat 5 te Deurne. Binnen deze inrichting worden poeders en vloeistoffen gemengd, verpakt en opgeslagen. Uit informatie van de gemeente Deurne blijkt dat het plan niet binnen de plaatsgebonden risicocontour PR 10-6 ligt. De ligging binnen het placeholders aandachtsgebied betekent dat momenteel het aandachtsgebied van deze inrichting nog berekend wordt, maar dat het maximale gifwolkaandachtsgebied als gevolg van een inrichting (1,5 km) gevisualiseerd wordt op de Atlas Leefomgeving. Conform informatie van de gemeente Deurne dient voor de ontwikkeling rekening te worden met een ligging binnen het gifwolkaandachtsgebied.

Bestrijding calamiteit

Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water. Hiertoe dienen voldoende bluswatervoorzieningen nabij de risicobron aanwezig te zijn. De aanwezigheid van bluswatervoorzieningen binnen het plangebied is met het oog op een toxisch scenario niet relevant. Ook ten aanzien van de bereikbaarheid is bij een toxisch scenario met name de bereikbaarheid van de risicobron, in dit geval de inrichting, maatgevend. De inrichting van het plangebied heeft geen invloed op de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen ter plaatse van de risicobron.

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 van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweezorgnorm wordt hier onder geschaard. Hierbij hanteert de brandweer richtlijnen zoals beschreven in de publicatie "Handreiking bluswatervoorziening en Bereikbaarheid 2019" van Brandweer Nederland. Uit voorgenoemde handreiking 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. Het plan is vanuit diverse richtingen bereikbaar.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten. Binnen het onderhavige plan worden geen functies voorzien specifiek voor minder zelfredzame personen. Het plan omvat de uitbreiding van een bestaande supermarkt en de realisatie van vier woningen. Indien toch minder zelfredzame personen aanwezig zijn bij een calamiteit, zullen deze personen met hulp van de aanwezige BHV organisatie (supermarkt) danwel zelfredzame personen (woningen) in veiligheid gebracht worden. Bij incidenten zal een afweging gemaakt moeten worden tussen schuilen of vluchten.

Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootsteldingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld. Aangenomen wordt dat personen die zich binnen in een van de buitenlucht afgesloten ruimte bevinden een 10 keer zo lage kans hebben te overlijden als personen die zich buiten bevinden (PGS 3).

Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident bij de inrichting is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Om personen goed te kunnen beschermen tegen de effecten van een giftige gaswolk dienen ramen en deuren dan ook goed gesloten te kunnen worden. Aangezien het deels nieuwbouw betreft, zal op grond van de vigerende bouwregelgeving voldoende aandacht geschonken worden aan de naad- en kierdichting, zodat de supermarkt en de woningen zo goed als mogelijk luchtdicht zijn. Gezien de ligging binnen het gifwolkaandachtsgebied dient op grond van artikel 4.124 van het Besluit bouwwerken leefomgeving een mechanisch ventilatiesysteem toegepast te worden dat handmatig uitgeschakeld kan worden.

Indien desalniettemin bij een toxische wolk wordt besloten het gebied te ontruimen, is het van belang dat personen haaks op de wolk kunnen vluchten. Hiervoor is het nodig dat er haaks op elkaar staande vluchtwegen beschikbaar zijn, die van de bron af gericht zijn. Deze wegen zijn aanwezig.

Risicocommunicatie

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid kan worden verbeterd door maatregelen zoals een waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) en risicocommunicatie (hoe te handelen bij een incident, gebaseerd op het eerdergenoemde scenario gifwolk). In geval van een calamiteit is het van levensbelang dat de aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden. Vluchtroutes dienen zichtbaar en duidelijk te worden aangeduid. Voor de supermarkt geldt dat het opstellen van een bedrijfsnoodplan en de bedrijfshulpverlening inrichten en oefenen op het beschreven scenario interne maatregelen zijn die de zelfredzaamheid verhogen. In het ontruimingsplan (dit maakt onderdeel uit van het bedrijfsnoodplan) dient onder andere te worden beschreven:

- wie de organisatie van het evacueren begeleidt;
- de verantwoordelijkheden;
- waar de verzamelplaats is;
- de organisatie op de verzamelplaats;
- wie zorg draagt voor alarmering.

Het ontruimingsplan dient opgesteld te worden in samenspraak met de brandweer. Daarnaast dienen ontruimingsoefeningen te worden gedaan waarbij de frequentie hiervan in overleg met de brandweer kan worden vastgesteld. 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. Zij hebben aangegeven dat er in dit geval kan worden volstaan met het standaardadvies van de veiligheidsregio. Navolgend advies zal dan ook nageleefd worden.

Het standaardadvies

- Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van de risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties. Voor ruimtelijk ontwikkelingen vlakbij het spoor is voor het risico op een ongeval met het vervoer van gevaarlijke stoffen een risicocommunicatielijntje ontwikkeld (<https://www.ophetjuistespoor.nl/>). Op deze site staat onder andere uitgelegd hoe omwonenden van het spoor moeten handelen als zich een dergelijk incident voordoet.
- Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van VRBZO toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kan ervan uit worden gegaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt. De beleidsregels staan op <https://www.vrbzo.nl/wp-content/uploads/2018/04/170307-beleidsregelsbereikbaarheid- en-bluswater-voorziening-brabant-definitief-1-0-vastgesteld.pdf>.

Daarnaast geldt er nog advies voor ontwikkelingen waarbij zich een toxisch scenario kan voordoen. Zoals reeds besproken is dit in onderhavig plan niet aan de orde.

6.2.3 Conclusie

De gemeente Deurne heeft in het kader van de ruimtelijke procedure advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio. Zij hebben aangegeven dat het standaardadvies geldt voor onderhavig TAM-IMRO plan. Mits hetgeen wat hiervoor is besproken in acht wordt genomen zal er sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ten aanzien van het onderdeel omgevingsveiligheid.

6.3 Activiteiten en milieuzonering

6.3.1 Toetsingskader

Het is van belang dat activiteiten met gebruiksruimte en milieugevoelige functies in evenwicht tot elkaar locaties krijgen toegedeeld in de fysieke leefomgeving. Dit kan in hoofdzaak op twee manieren:

1. Menging van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het kan en gewenst is.
2. Scheiding van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het moet.

Op deze manier wordt zowel voor ruimte voor bedrijvigheid gezorgd als voor het behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving.

Daarbij moet worden voldoen aan de instructieregels uit het Bkl ten aanzien van geluid, geur en trilling door activiteiten. Met als gevolg dat milieunormering in het omgevingsplan plaatsvindt om tot een evenwichtiger toedeling van milieugevoelige en milieubelastende functies te komen. Deze milieunormen voor activiteiten met gebruiksruimte (gebiedsgerichte regels) beogen de gebruiksruimte van een activiteit specifiek te begrenzen, zodat die activiteit op een specifieke locatie kan worden verricht zonder onaanvaardbare gevolgen voor een milieugevoelige functie in dat gebied. De term 'activiteiten met gebruiksruimte' kan dus ook worden gebruikt voor activiteiten die het milieu belasten, maar niet specifiek zijn aangewezen in het Bal. De term is dus ruimer dan de veelgebruikte term 'milieubelastende activiteiten'.

Het uitgangspunt is dat alle activiteiten met gebruiksruimte in meer of mindere mate milieu gerelateerde gebruiksruimte nodig hebben en dus belastend kunnen zijn. Alleen het wonen is hiervan uitgezonderd. Dat betekent dat wanneer het om wonen gaat, het niet nodig is om specifiek te kijken naar de impact op het milieu bij het bepalen van de ruimte die voor deze activiteit nodig is. Wel is wonen een milieugevoelige functie, net

als o.a. onderwijs en gezondheidszorg. Bij een ontwikkeling die ziet op een milieugevoelige functie is het dus noodzakelijk te bepalen of er sprake is van een aanvaardbare woon- en leefomgeving.

6.3.2 Onderzoek

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient er onderzocht te worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het projectgebied. Daarnaast dient ook te worden gekeken of de beoogde functies (met name de supermarkt) geen belemmeringen opleveren naar de omgeving toe.

Het projectgebied ligt in een gebied wat kan worden gekenmerkt als een 'gemengd gebied'. Het planvoornemen voorziet in de uitbreiding van de bestaande supermarkt met daarbij de realisatie van 4 appartementen op de verdieping en kan daarom worden gezien als een kwetsbaar gebouw conform bijlage VI, onderdeel C van het Bkl. Met het planvoornemen is derhalve sprake van een milieugevoelige activiteit. Middels een quickscan activiteiten en milieuzonering is onderzocht welke eventuele 'activiteiten met gebruiksruimte' zich in de directe omgeving van het projectgebied bevinden.

Activiteit	Omschrijving	Zone		Minimale richtafstand in meters	Vol-doet?
		Geluid	Geur		
PLUS Bouwmans Zeilberg	Supermarkten, warenhuizen	FM*	FM	0	Ja
Slagerij Bouwmans	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	FM	FM	0	Ja
Heilige Willibrorduskerk	Kerkgebouwen e.d.	1	FM	10	Ja
Evenementenlocatie Apollo stage Deurne	Discotheken, muziek-café's	1	FM	10	Ja
Cultureel centrum Den Draai	Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	1	FM	10	Ja
Cafetaria Het Tweespan	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijszaken met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	FM	FM	0	Ja
Café De Kroeg	Café's, bars	FM	FM	0	Ja
Kantoren (diverse omliggende locaties)	Overige zakelijke dienstverlening	FM	FM	0	Ja
Detailhandel (diverse omliggende locaties)	Detailhandel voor zover n.e.g.	FM	FM	0	Ja
Kinderopvang Pinkeltjesland	Kinderopvang	1	FM	10	Ja
Atelier de toverster	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	FM	FM	0	Ja

* FM = Functiemenging. De definitie van functiemenging in de context van de VNG Handreiking Activiteiten en Milieuzonering verwijst naar een gebied waar milieubelastende en milieugevoelige functies dicht bij elkaar zijn gesitueerd. Dit kan bijvoorbeeld een mix van woningen, bedrijven en andere activiteiten omvatten die samen een levendig en dynamisch gebied vormen.

Uit de quickscan blijkt dat er geen activiteiten in de directe omgeving van het projectgebied zijn waartoe een milieuzone behoort waarvan de minimale richtafstand binnen het projectgebied valt. Derhalve kan er worden gesteld dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de woningen binnen de ontwikkeling.

In bovenstaande tabel zijn ook de plus supermarkt en de slagerij benoemd. Voor beide geldt dat deze worden geschaald onder functiemenging, waarbinnen in een gemengd gebied een richtafstand van 0 meter geldt. Logischerwijs wordt hier aan voldaan voor de omliggende (geur- en geluidsgevoelige) functies, zoals woningen. Daarbij is het noemenswaardig dat beide functies in de huidige situatie reeds bestaan. De ontwikkeling voorziet in een uitbreiding, maar niet van een nieuwvestiging. Gesteld kan worden dat er ook vanuit de slagerij en supermarkt naar omliggende woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

6.3.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect activiteiten en milieuzonering is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.4 Gezondheid

6.4.1 Toetsingskader

In artikel 1.3 van de Omgevingswet worden de maatschappelijke doelen van de wet uiteengezet, waaronder het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving. Er bestaat landelijk de wens om gezondheid meer integraal en volwaardig te betrekken in het nationale en lokale beleid over de fysieke leefomgeving. De inrichting van de fysieke leefomgeving kan direct bijdragen aan de gezondheid van inwoners. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners namelijk als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.

Binnen de Omgevingswet hebben decentrale overheden de mogelijkheid om hun eigen gezondheidsambities en regels vast te leggen en uit te werken via instrumenten zoals de omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma's. De beleidsambities met betrekking tot gezondheid kunnen sterk variëren per gemeente. Tevens hebben veel gemeenten ervoor gekozen om beleidsneutraal over te gaan naar de Omgevingswet. Dit houdt in dat voornamelijk in de beginfase na de inwerkingtreding van de Omgevingswet, gemeenten nog geen tot weinig beleid zullen hebben met betrekking tot gezondheid. In een later stadium zal het beleid sterk per gemeente verschillen.

Omgevingsplan

Volgens artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet moet het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies in het omgevingsplan rekening houden met het belang van het beschermen van de gezondheid. Naast het waarborgen van gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag ook het belang van gezondheidsbevordering in overweging nemen. Een fysieke leefomgeving kan positieve gezondheidseffecten hebben wanneer deze uitnodigt tot gezond gedrag, mensen aanspoort tot meer bewegen, gezonder eten en sociale interactie.

Het Rijk legt ondergrenzen vast voor de bescherming van de gezondheid, bijvoorbeeld door middel van instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur, trillingen, waterkwaliteit en bodem. Het Bkl bevat specifieke instructieregels voor de bescherming van de gezondheid en het milieu (paragraaf 5.1.4 Bkl). Deze randvoorwaarden worden geïntegreerd in het omgevingsplan.

Gezien de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet, vereist dit aspect een brede motivering. Milieuaspecten zoals geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit zijn nauw verweven met gezondheid. Daarom wordt in deze paragraaf ook verwezen naar andere milieuaspecten in deze ruimtelijke motivering. Gemeenten en provincies kunnen in programma's concrete maatregelen opnemen om omgevingswaarden of andere doelstellingen voor de fysieke leefomgeving, met betrekking tot gezondheid, te bereiken.

Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen

Veehouderijen zijn tegenwoordig regelmatig onderwerp van discussie omtrent het aspect volksgezondheid. De focus ligt hierbij met name op grootschalige varkens-, pluimvee- en geitenhouderijen. Op 7 juli 2016 is het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO) gepubliceerd, dat in opdracht van de Ministeries van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS) en Economische Zaken (EZ), op advies van de Gezondheidsraad, was uitgevoerd. Uit dit onderzoek wordt duidelijk dat er sprake is van positieve en negatieve gezondheidseffecten ten gevolge van het wonen in de nabijheid van veehouderijen.

Voor melkvee- en varkenshouderijen zijn de effecten op de volksgezondheid naar de omgeving zeer beperkt vanwege de beperkte emissies van met name fijnstof. Bedrijven waar paarden of schapen gehouden worden zijn in de onderzoeken niet meegenomen.

Endotoxine in de (fijn)stof emissie uit intensieve veehouderijen is wel een relevante component gebleken voor luchtwegklachten. Dit resulteert in de volgende negatieve effecten:

- een verhoging van het risico op pneumonie (longontsteking), met name in de nabijheid van pluimveehouderijen;
- verhoogd voorkomen van luchtwegklachten en een verminderde longfunctie in relatie tot dichtheid van veehouderijbedrijven rond de woning, ongeacht het type bedrijf;
- een verlaagde longfunctie na dagen en weken van verhoogde ammoniakconcentraties. De effecten worden waarschijnlijk niet door ammoniak zelf veroorzaakt maar zijn mogelijk het gevolg van omzetting in secundair fijnstof.

Het VGO-onderzoek maakt duidelijk dat gezondheidseffecten worden veroorzaakt door de combinatie van emissies van fijnstof, aan stofdeeltjes gebonden endotoxine en ammoniak-secundair fijnstof uit de veehouderijen. Endotoxine wordt gezien als een goede indicator voor blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op de luchtwegen. Derhalve wordt een maximale endotoxinewaarde van 30 EU/m³ geadviseerd. De emissie van stofdeeltjes met endotoxine is in zes veel voorkomende stalsystemen met vleesvarkens, leghennen en vleeskuikens gemeten. Met een verspreidingsmodel is berekend of de voorgestelde endotoxinewaarde van 30 EU/m³ werd overschreden. De onderzoekers concludeerden dat bij individuele pluimveestallen de geur en fijnstof norm niet kunnen voorkomen dat de door de Gezondheidsraad geadviseerde endotoxinegrenswaarde, onder lokale omstandigheden, wordt overschreden.

In vervolg op het genoemde VGO-onderzoek zijn meerdere vervolgonderzoeken uitgevoerd (2017-2018). Uit de onderzoeksresultaten van deze tweede vervolgstudie blijft dezelfde verhoging voor het aantal longontstekingen bij omwonenden binnen een straal van 2 kilometer van geitenhouderijen zichtbaar als in de jaren daarvoor. Voor legpluimveehouderijen kan deze verhoging niet (meer) statistisch significant worden aangetoond. Conclusie uit deze vervolgstudie is dan ook dat er meer onderzoek zal moeten plaats vinden naar de oorzaak van de associatie tussen longontsteking en het wonen in de nabijheid van geitenhouderijen. Dergelijk onderzoek is nog gaande.

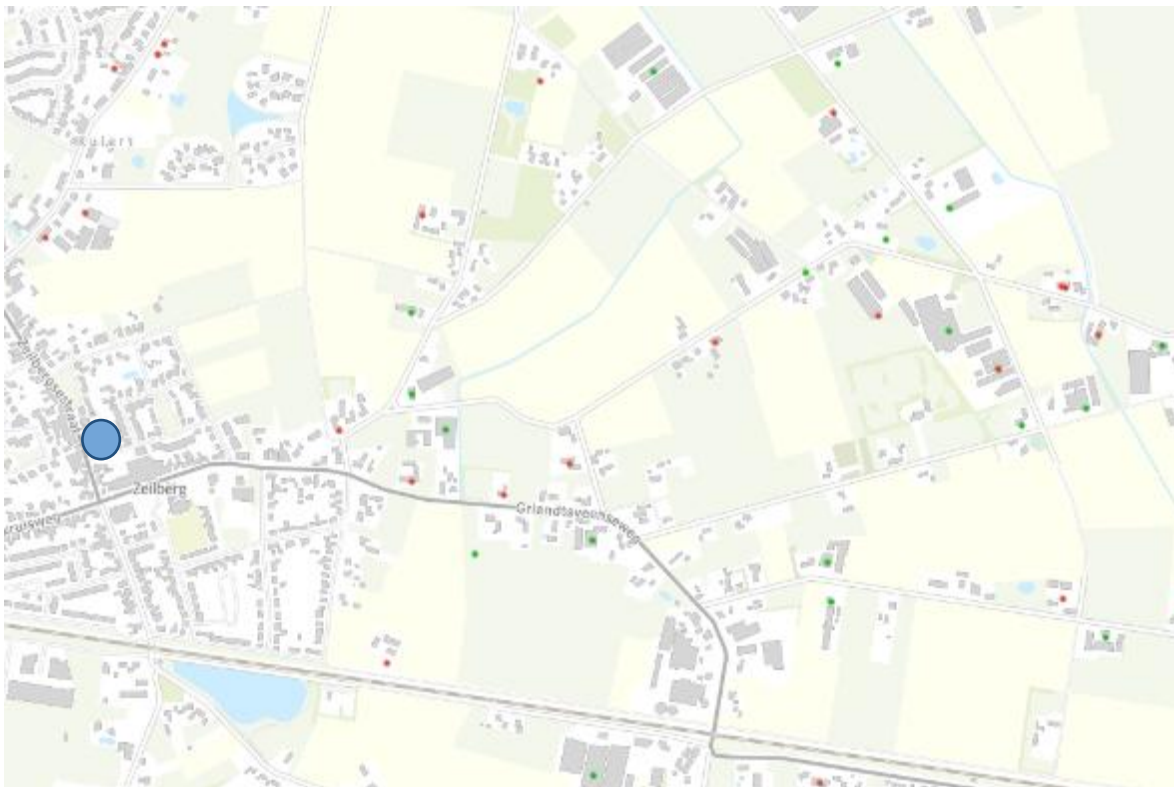
6.4.2 Onderzoek

Het planvoornemen bestaat uit de uitbreiding en realisatie van reeds bestaande activiteiten. Op de gronden binnen het plangebied wordt momenteel een supermarkt van circa 880 m² geëxploiteerd welke in de toekomstige situatie zal uitbreiden naar maximaal 1.500 m². Er wordt momenteel al gewoond binnen het plangebied. In de nieuwe situatie zullen er 4 appartementen op de verdieping worden gerealiseerd. De functie 'wonen' verandert hierbij niet. Desalniettemin is gezondheid een belangrijk aspect waar binnen het initiatief rekening mee moet worden gehouden.

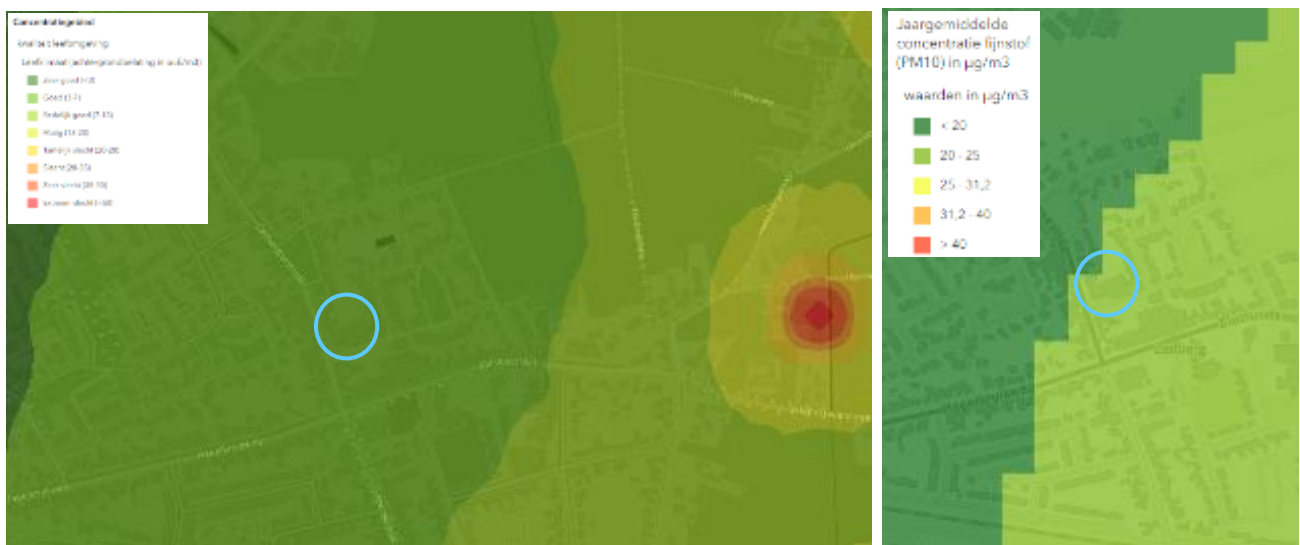
Het pand van de supermarkt is in 1992 gebouwd en sindsdien intensief in gebruik. In het gemeentelijk beleid van Deurne wordt in de Detailhandelsvisie nader ingegaan op detailhandel binnen de gemeente. Daarbij streven zij naar een duurzame aanbodstructuur, bestaande uit winkelgebieden die ook op de lange termijn levensvatbaar zijn. Een supermarkt heeft een ruime energiebehoefte doordat deze een groot deel van de dag, maar ook in de nacht, o.a. koelingen en lichten aan heeft staan. Doordat de supermarkt deels zal worden gesloopt en op een duurzame manier wordt herontwikkeld draagt deze bij aan een gezonde en toekomstbestendige leefomgeving.

Uit onderzoek blijkt dat consumenten in toenemende mate behoefte hebben aan ruim opgezette supermarkten. Een moderne full service heeft al snel een omvang vanaf circa 1.400 m² vwo. Door de ontwikkeling krijgt PLUS een maatvoering die aansluit bij de behoefte van de consument. Het assortiment wordt uitgebreid (meer keuze en gemak) en de opzet wordt ruimer (winkelcomfort). De uitbreiding van de supermarkt zal daarmee een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid in de nabije omgeving. De toekomstige invulling van de planlocatie heeft geen onevenredig negatieve effecten op de kwaliteit van de leefomgeving in de directe omgeving. Daarnaast blijkt uit een toetsing aan de diverse relevante omgevingsaspecten, waaronder geur, geluid en luchtkwaliteit, dat er binnen het projectgebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In de directe omgeving, voornamelijk ten oosten, van het projectgebied is de veehouderijendichtheid relatief hoog. Het gaat hierbij vooral om het houden van paarden, schapen, vleesvee, melkrundvee, zeugen en vleeskuikens zoals ook te zien is in figuur 9. De meest nabijgelegen veehouderij (melkrundvee) is gelegen op ca. 600 meter afstand. In figuur 10 is daarnaast te zien wat de achtergrondgeurbelasting en de achtergrondbelasting door fijnstof in de omgeving bedraagt. Hieruit is te herleiden dat de het leefklimaat 'goed' is op de beoogde projectlocatie. Ook is het feit dat er meerdere woningen gesitueerd zijn tussen het bedrijf en de projectlocatie én er wordt momenteel ook gewoond op de locatie. Door deze omstandigheden wordt de realisatie van drie appartementen op onderhavige locatie verantwoord geacht.



Figuur 9: (actieve) Veehouderijen in de nabije omgeving (groen aangeduid) van het plangebied (blauw aangeduid)



Figuur 10: Achtergrondgeurbelasting (links) en achtergrondbelasting door fijnstof (rechts) door veehouderijen, ter plaatse van het projectgebied (blauw omcirkeld)

6.4.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.5 Duurzaamheid

6.5.1 Toetsingskader

Duurzaamheid is een steeds belangrijker wordende kwestie voor onze samenleving. Het gaat hierbij om de manier waarop we omgaan met onze natuurlijke omgeving en hoe we ervoor zorgen dat we deze niet uitputten voor onze toekomstige generaties. Er bestaat geen vast omschrijving of definitie voor de term duurzaam-

heid. Over het algemeen wordt met duurzaamheid een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de behoeften van toekomstige generaties, zowel hier als in andere delen van de wereld in gevaar te brengen bedoeld.

Duurzaamheid is een aspect dat zowel op de korte termijn als lange termijn toegepast dient te worden. Er spelen diverse trends en ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid binnen nieuwbouw. Duurzaamheid bij nieuwbouw verwijst naar het ontwerpen, bouwen en onderhouden van gebouwen op een manier die zo min mogelijk impact heeft op het milieu. Tegelijkertijd ook efficiënt en gezond is voor de mensen die erin wonen of werken. Duurzaamheid is dus een breed begrip en omvat verschillende aspecten:

- Energie-efficiëntie: het verminderen van energieverbruik door gebruik te maken van duurzame energiebronnen, zoals zonne-energie of windenergie.
- Materialen: Het gebruik van duurzame en milieuvriendelijke materialen, zoals gerecyclede of hernieuwbare materialen.
- Gezondheid en comfort: het creëren van een gezonde binnen omgeving met goede ventilatie, natuurlijke verlichting en materialen die de binnen kwaliteit verbeteren.
- Levensduur en hergebruik: Het ontwerpen van gebouwen met een lange levensduur en de mogelijkheid tot aanpassing of hergebruik van materialen om de hoeveelheid afval te verminderen.

De focus op duurzaamheid bij ruimtelijke ontwikkelingen is belangrijk om de ecologische voetafdruk van de bouwsector te verminderen, een sector die historisch gezien veel grondstoffen verbruikt en bijdraagt aan vervuiling van het klimaat.

De eisen met betrekking tot duurzaamheid zijn opgenomen in afdeling 4.4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Van belang zijn de BENG normen en de MPG waarden.

BENG Normen

BENG staat voor Bijna energie neutrale gebouwen, en zijn geformuleerd met het doel om de CO₂ uitstoot van nieuwbouw terug te dringen.

Er zijn drie verschillende manieren waarin BENG tot uitdrukking komt. Dit zijn de volgende:

- BENG 1-eis: Terugbrengen van de energiebehoefte;
- BENG 2-eis: Beperken van het fossiele energieverbruik (Bijvoorbeeld Gas en olie);
- BENG 3- eis: Benutten van hernieuwbare energie.

Naast deze drie eisen is er nog één aanvullende eis die van belang is met name in samenhang met klimaatadaptatie, dit is de indicator voor verlaging van het risico op oververhitting van gebouwen genaamd TOJuli).

De BENG eisen gelden alleen voor nieuwbouw, bestaande bebouwing hoeft dus niet aan deze eisen te voldoen.

MPG Waarden

MPG staat voor Milieuprestatie gebouwen. Een MPG berekening toont aan wat de milieu impact van een nieuw te bouwen bouwwerk is. Zo worden de waarden waaraan voldaan dient te worden bepaald aan de hand van de gebruiksfuncties van het bouwwerk.

In het Bbl staat beschreven dat een woonfunctie een milieuprestatie moet hebben van maximaal 0,8 bepaald volgens de bepalingsmethode van de MPG. Hoe lager de score is, des te beter het pand scoort op duurzaamheid.

Tot slot geeft het Bbl ook regels over de laadinfrastructuur van elektrische auto. Deze regels zorgen er voor dat er voldoende leidingdoorvoeren zijn voor eventuele oplaadpunten.

6.5.2 Onderzoek en conclusie

De beoogde ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van de huidige PLUS supermarkt, slagerij en bloemenwinkel met daarbij de realisatie van 4 appartementen op de verdieping. Zowel de slagerij als de bloemenwinkel, gelegen aan de Zeilbergsestraat, zullen worden geamoveerd en herbouwd. De op dit moment aanwezige supermarkt zal worden uitgebreid en verduurzaamd conform de huidige regelgeving m.b.t. onder andere isolatie, ventilatie. De uitbreiding van deze winkel zal volledig voldoen aan de standaarden van de nieuwbouwplannen conform het huidige Besluit Bouwwerken Leefomgeving. De nieuwe supermarkt zal voorzien in elementen zoals een duurzame koelingen, verlichting maar ook duurzaam materiaalgebruik. Het concrete materiaalgebruik zal in een later stadium worden bepaald en vastgelegd. Ook de nieuwe woningen zullen conform de BENG Normen duurzaam worden opgeleverd. Er zal sprake zijn van nieuwe, energiezuinige appartementen.

6.6 Geluid

6.6.1 Toetsingskader

Er dient rekening te worden gehouden met het geluid door (spoor)wegen op geluidgevoelige gebouwen. Daarbij gelden er geluidaandachtsgebieden rondom (spoor)wegen. Binnen een dergelijk geluids-aandachtsgebied, dient het geluid op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar te zijn (par. 5.1.4.2a Bkl). Indien het geluid op een geluidgevoelig gebouw (binnen een geluidaandachtsgebied) niet meer bedraagt dan de standaardwaarde dan is er in ieder geval sprake van een aanvaardbare woon- en leefomgeving. Deze geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen.

De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een (spoor)weg. Geluidsgevoelige gebouwen zijn gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat bijvoorbeeld een woon-, onderwijs- of zorgfunctie heeft. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid op grond van artikel 4.2 van de Omgevingswet. Dat doet de gemeente vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Daarnaast vindt de beheersing van het geluid plaats:

- bij provinciale wegen en door de provincie aangewezen lokale spoorwegen: met geluidproductieplafonds (op referentiepunten);
- bij gemeentelijke en waterschapswegen en andere lokale spoorwegen: met de basisgeluidemissie.

Een geluidsproductieplafond geeft de maximale toegestane productie weer op een vast fictief punt, het referentiepunt, op korte afstand van de geluidsbron.

Geluid door activiteiten

In Bijlage XXII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken. In de bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 bruidsschat). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

6.6.2 Onderzoek

Geluid - (spoor)wegverkeer

Ten behoeve van het planvoornemen is door Kragten een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van de realisatie van de 4 appartementen. De belangrijkste conclusies uit dit onderzoek zijn navolgend beschreven. Het volledige rapport is opgenomen in de bijlage van onderhavige motivering.

Het geluid vanwege gemeentewegen bedraagt maximaal 61 dB. Dit voldoet aan de grenswaarde van 70 dB voor gemeentelijke wegen, maar bedraagt meer dan de standaardwaarde van 53 dB. In verband met de overschrijding van de standaardwaarde vanwege wegverkeerslawaai zijn mogelijke maatregelen waarmee het geluid verlaagd kan worden beschouwd. Maatregelen kunnen bestaan uit:

- Bronmaatregelen;
- Overdrachtsmaatregelen;
- Maatregelen bij de ontvanger.

In onderhavig geval kunnen bron- en overdrachtsmaatregelen om het geluid te reduceren redelijkerwijs niet worden toegepast en stuiten op onevenredige (stedenbouwkundige) bezwaren, dan wel zijn onvoldoende doelmatig. Wel kan gekeken worden naar maatregelen bij de ontvanger. Teneinde een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen zal een onderzoek gevelgeluidwering moeten worden uitgevoerd.

De beoogde woningen hebben allen minimaal één gevel die, ten opzichte van de geluidbelaste gevel, relatief weinig belast wordt door geluid en voldoet aan de standaardwaarde. Deze is daarom als geluidluw aan te merken. Het bepaalde geluid wordt acceptabel geacht. Middels een nader uit te voeren onderzoek dient aangetoond te worden dat de karakteristieke geluidwering van de geluidbelaste gevels van de geluidgevoelig gebouwen voldoet aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Er worden op voorhand geen belemmeringen verwacht op basis van de optredende geluidniveaus.

Geluid – van activiteiten

Ten behoeve van het planvoornemen is door Kragten een akoestisch onderzoek industriellawaai uitgevoerd wegens de uitbreiding van de supermarkt nabij woningen. De belangrijkste conclusies uit dit onderzoek zijn navolgend beschreven. Het volledige rapport is opgenomen in de bijlage van onderhavige motivering.

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus

De langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus bedragen ten hoogste 53 dB(A) in de dag-, 50 dB(A) in de avond- en 43 dB(A) in de nachtperiode (55 dB(A) etmaalwaarde) ter plaatse van de bestaande woningen en nieuwe appartementen. Er wordt niet voldaan aan de standaardwaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving en de waarden uit het Omgevingsplan. Maatgevend is het parkeren van personenwagens op het nieuwe parkeerterrein. Opgemerkt wordt dat in de berekening van de geluidniveaus ter plaatse van de nieuwe appartementen geen rekening gehouden is / kan worden met afscherming door de luifel tussen de begane grond en de verdieping (waar de appartementen zijn gelegen). Deze zal naar verwachting minimaal 5 dB bedragen, waarmee de geluidniveaus op de gevels van de appartementen wel voldoen.

Bronmaatregelen zijn niet mogelijk. De relevante activiteiten betreffen parkeerbewegingen van voertuigen van derden. Bij realisatie van het parkeerterrein is aan de noord- en westzijde al voorzien van een afscherming (muur met een hoogte van 2 meter). Aan de westzijde is een afscherming vanwege de ontsluiting (aan de Zeilbergsestraat) niet mogelijk.

Argumenten om de geluidniveaus van meer dan de standaardwaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving en de waarden uit het Omgevingsplan toe te staan zijn:

- Het parkeren vindt plaats op een bestaand openbaar parkeerterrein en behoort bij een planologisch reeds toegestane functie. Er is geen sprake van een nieuwe activiteit, maar alleen van het intensiever gebruik van het parkeerterrein en voor wat betreft de supermarkt een verplaatsing van activiteiten (parkeren en gebruik winkelwagens).
 - In de bestaande situatie ondervinden met name de woningen aan de Zeilbergsestraat 42, en Pottenbakker 32 en 34 een relevante geluidbelasting vanwege deze activiteiten. Door de verplaatsing nemen deze geluidbelastingen af.
- Gezien de overschrijding van niet meer dan 5 dB en een minimale geluidwering van 20 dB, kan gesteld worden dat voldaan kan worden aan de grenswaarden, bedoeld in tabel 5.66, in geluidgevoelige ruimten binnen betreffende geluidgevoelige gebouwen.
- De optredende piekniveaus in de bestaande planologische situaties komen zijn vergelijkbaar met de toekomstige situatie.

Maximale geluidsniveaus

De maximale geluidsniveaus inclusief laad- en losactiviteiten bedragen ten hoogste 75 dB(A) in de dag-, 75 dB(A) in de avond- en 72 dB(A) in de nachtperiode en ten hoogste 75 dB(A) in de dagperiode exclusief laad- en losactiviteiten. Er wordt niet voldaan aan de standaardwaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving en de waarden uit het Omgevingsplan. Maatgevende activiteiten zijn de laad- en losactiviteiten, het optrekken van de vrachtwagens en het parkeren van personeel.

Opgemerkt wordt dat in de berekening van de geluidniveaus ter plaatse van de nieuwe appartementen geen rekening gehouden is / kan worden met afscherming door de luifel tussen de begane grond en de verdieping (waar de appartementen zijn gelegen). Deze zal naar verwachting minimaal 5 dB bedragen, waarmee de geluidniveaus op de gevels van de appartementen wel voldoen.

Bronmaatregelen anders dan gedragsmaatregelen zijn niet mogelijk. Eventueel kunnen met leveranciers afspraken gemaakt worden over de aanvangstijden van de bevoorrading, zodat de relevante activiteiten niet voor 07:00 uur plaatsvinden. Een afscherming is, gezien het feit dat deze (laad- en los)activiteiten op openbaar terrein plaatsvinden, niet mogelijk.

Argumenten om de geluidniveaus van meer dan de standaardwaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving toe te staan zijn:

- In de bestaande situatie vinden ter plaatse ook al dezelfde laad-/losactiviteiten plaats, behorend bij een planologisch reeds toegestane functie.
- De optredende piekniveaus in de bestaande planologische situaties komen zijn vergelijkbaar met de toekomstige situatie.

Indirecte hinder

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de toename ten gevolge van het planverkeer maximaal 0,9 dB(A)

bedraagt. De toename van het planverkeer is niet akoestisch herkenbaar en valt daarmee buiten de reikwijdte. In de bijlage van het akoestisch onderzoek zijn de geluidbelastingen in de huidige en toekomstige situatie opgenomen. Hierin is tevens een verschilberekening toegevoegd voor de woningen waar een geluidbelasting van meer dan 50 dB(A) is berekend.

Gecumuleerd geluid

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is tevens onderzocht wat de effecten van het gecumuleerde geluid van de verschillende relevante geluidbronnen rondom de woningen is. Het gecumuleerd geluid is beschouwd in par. 4.2.2 en 4.2.4 van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, dat is opgenomen in de bijlagen. Voor cumulatie met geluid door de activiteiten, in dit geval van de nabij de woningen gelegen supermarkt (inclusief het rijden van de winkelwagens op het parkeerterrein), is gebruik gemaakt van de resultaten uit het onderzoek industrielawaai zoals beschouwd onder 'geluid – van activiteiten' en eveneens opgenomen in de bijlagen.

Het gecumuleerde geluid bedraagt ten hoogste 61 dB L_{den} . Voor de beoordeling van het gecumuleerde geluid gelden geen standaard- of grenswaarden, maar moet de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluidniveau beoordeeld worden in relatie tot de ontwikkeling die met het voorgenomen besluit mogelijk wordt gemaakt en de omstandigheden en belangen die daarmee gemoeid zijn. De aanvaardbaarheid van de optredende cumulatieve geluidbelasting is beschouwd aan de hand van het geluidbeleid van de gemeente Deurne.

Voor de beoordeling van de gecumuleerde geluidbelasting wordt gebruik gemaakt van de classificering van de kwaliteit van de akoestische omgeving in een milieukwaliteitsmaat volgens de methode Miedema. Vanaf een geluidbelasting welke valt in de categorie 'Tamelijk slecht' dient de aanvaardbaarheid van de kwalificatie gemotiveerd te worden. Het gecumuleerde geluid, zowel op basis van enkel wegverkeerslawaaï als dat inclusief de activiteiten van de supermarkt (inclusief het rijden van de winkelwagens op het parkeerterrein) bedraagt ten hoogste 61 dB L_{den} ter plaatse van de maatgevende gevel en wordt geclassificeerd als 'Tamelijk slecht'. Voor de overige appartementen is sprake van een gecumuleerd geluid van ten hoogste 58 dB (kwalificatie 'Matig'). Aangezien voldaan dient te worden aan de normen voor de geluidwering van de gevel, zoals aangegeven in het Besluit bouwwerken leefomgeving, zal in de verblijfsruimten van alle appartementen sprake zijn van een aanvaardbaar geluidniveau. Tevens beschikken de appartementen over een geluidluwe zijde en een buitenruimte aan een geluidluwe zijde, conform de eisen uit het gemeentelijk geluidbeleid.

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van het gecumuleerd geluid.

Gezamenlijk geluid

Het gezamenlijk geluid bedraagt ten hoogste 61 dB. Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw legt het bevoegd gezag de waarde van het gezamenlijk geluid op de gevel in het omgevingsplan vast. In de regels van dit TAM-omgevingsplan zijn de betreffende waarden vastgelegd.

Middels een nader uit te voeren onderzoek dient aangetoond te worden dat de karakteristieke geluidwering van de geluidbelaste gevels van de geluidgevoelige gebouwen voldoet aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Dit is eveneens in de regels van het TAM-omgevingsplan geborgd.

Op basis van de hiervoor beschouwde overwegingen (onder 'gecumuleerd geluid') en met inachtneming van de voorgaande waarborgen in de regels van het omgevingsplan, is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd en zijn de optredende gezamenlijke geluidniveaus acceptabel te achten.

6.6.3 Conclusie

Geluid (spoor)wegverkeer

Middels een nader uit te voeren onderzoek dient aangetoond te worden dat de karakteristieke geluidwering van de geluidbelaste gevels van de geluidgevoelig gebouwen voldoet aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Er worden geen belemmeringen verwacht. In het omgevingsplan zijn ter borging nadere regels gesteld.

Geluid – van activiteiten

Uit het onderzoek blijkt dat er voor zowel de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus als de maximale geluidsniveaus niet voldaan wordt aan de standaardwaarden uit het BKL en de waarden uit het Omgevingsplan. Er zijn meerdere argumenten gegeven om in onderhavige situatie redelijkerwijs te kunnen afwijken van deze standaardwaarden. In het omgevingsplan zijn hiertoe nadere regels gesteld.

Gecumuleerd en gezamenlijk geluid

De ten hoogste optredende gecumuleerde en gezamenlijke geluidbelasting bedraagt 61 dB L_{den} . Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is voldoende gegarandeerd. De optredende geluidniveaus zijn acceptabel.

6.7 Bodem

6.7.1 Toetsingskader

Het omgevingsplan bevat de waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie (par. 5.1.4.5 Bkl). Het gaat daarbij om een gebouw of een deel van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Ook de aangrenzende tuin of perceel maakt hier onderdeel van uit. Bij het bepalen van de waarden voor de toelaatbare kwaliteit houdt de gemeente rekening houdend met de interventiewaarden voor de verschillende stoffen en neemt de gemeente de grenswaarden in acht. Bij overschrijding van de toelaatbare kwaliteit kan alleen gebouwd worden als de door de gemeente voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Daarnaast is in het omgevingsplan de landbodem in verband met grondverzet in de bodemfunctieklassen landbouw/natuur, wonen en industrie ingedeeld, rekening houdend met de functie van de locatie. Ook kunnen in het omgevingsplan bodembeheergebieden zijn aangewezen.

6.7.2 Onderzoek

Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van een bodemgevoelig gebouw, namelijk 4 nieuwbouwwoningen. Er is daarom een vooronderzoek bodem uitgevoerd voor de locatie aan de Zeilbergsestraat. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlage. Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie als "verdacht" beschouwd op het voorkomen van bodemverontreiniging. Bij de herontwikkeling van de locatie is een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 noodzakelijk geacht. Deze dient conform de strategie 'VED-HE-NL' uitgevoerd te worden waarbij de bovengrond van de gehele locatie verdacht is op het voorkomen van zware metalen, PAK en OCB. De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem kan niet uitgesloten worden (verdacht). Om de aanwezigheid van asbest in de bodem (bovengrond) te onderzoeken, wordt geadviseerd om een verkennend onderzoek asbest in bodem conform de NEN 5707 / 5897 uit te voeren.

Verkennd bodemonderzoek incl. asbest

Naar aanleiding van hetgeen geconcludeerd in het vooronderzoek bodem is er een verkennend bodem- en asbestonderzoek op het perceel aan de Zeilbergsestraat 56-66 uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage van onderhavige ruimtelijke motivering. Het onderzoek is op een later moment dan de rest van het TAM-omgevingsplan nog getoetst door de gemeente Deurne. Per mail (d.d. 05-12-2024) hebben zij aan Aelmans aangegeven dat het bodemonderzoek in het kader van het TAM-omgevingsplan voldoende is. Navolgend worden de belangrijkste conclusies beschreven.

Boven- en ondergrond

De bovengrond is marginaal tot licht verontreinigd met koper, lood, zink, DDT, DDD en/of drins. De humeuze ondergrond is marginaal verontreinigd met PAK.

Grondwater

Het grondwater is verontreinigd met koper. Uit de risicobeoordeling volgt dat er geen sprake is van humane of ecologische risico's. Doordat het grondwater van slechts één peilbuis is onderzocht kan niet worden vastgesteld of sprake is van verspreidingsrisico's. Ervaring leert dat koper veelal aanwezig is in een heterogene situatie en bij een eventuele herbemonstering niet meer sterk verhoogd wordt aangetroffen. Derhalve wordt het niet aannemelijk geacht dat sprake zal zijn van verspreidingsrisico's.

Asbest

Op het maaiveld en in de grond uit de boringen en de inspectiegaten is geen asbest aangetoond (<detectielimiet).

Toetsing hypotheses

De hypothese "heterogeen verdacht" wordt op basis van de onderzoeksresultaten bevestigd.

De hypothese "heterogeen verdacht" met betrekking tot asbest dient te worden verworpen.

Resumé

Resumerend kan het volgende gesteld worden:

- In de boven- en ondergrond is sprake van licht verhoogde gehalten. In het grondwater is sprake van een verhoogd gehalte koper.
- Op de locatie is op het maaiveld en in de bodem geen asbest aangetoond.
- Er behoeven op basis van onderzoeksresultaten voor het overige geen restricties gesteld te worden aan de geplande werkzaamheden.

Dit bodemonderzoek is gebaseerd op een steekproefregime. Eventueel aanwezige andere dan voornoemde bronnen van verontreiniging kunnen derhalve niet worden uitgesloten.

6.7.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ten aanzien van het milieu hygiënische aspect 'bodem'.

6.8 Water

6.8.1 Toetsingskader

Middels de weging van waterbelangen dient inzicht te worden geboden in de effecten van de ontwikkeling op stedelijk afvalwater, grondwater en hemelwater (par. 5.1.3.1 Bkl). De weging van het waterbelang zorgt er voor dat per ontwikkeling de klimaatbestendigheid van het watersysteem en een water robuuste inrichting van de omgeving vroegtijdig in de planvorming worden betrokken. Daarbij is het van belang dat er op een

gestructureerde wijze afstemming tussen waterschap en de gemeente plaatsvindt, waarbij een constructieve en doorlopende afstemming van belang is.

Voor ieder ruimtelijk plan is een formele weging van het waterbelang noodzakelijk. De weging van het waterbelang is een instrument waarmee de waterhuishoudkundige belangen een doorlopende positie krijgen in het ruimtelijke beleid, niet alleen op basis van concrete ontwikkelingen. Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem.

6.8.2 Onderzoek

Ten behoeve van het planvoornemen is door Aeres een weging van het waterbelang uitgevoerd. De belangrijkste conclusies uit deze weging zijn navolgend beschreven. Het volledige rapport is opgenomen in de bijlage van onderhavige motivering.

Het plangebied ligt zuidoostelijk binnen het stedelijk centrum van Deurne. Ter plaatse zijn diverse gebouwen aanwezig. Westelijk ligt de Zeilbergsestraat, noord- en oostelijk liggen woningen met tuin. Zuidelijk ligt een straat met parkeerterrein. Bij nieuwbouw is voldoende ontwateringsdiepte benodigd om het risico op grondwateroverlast in de toe komst te vermijden. Hierbij is o.a. de bestaande hoogteligging van belang. Door de ligging in stedelijk gebied ligt het plangebied relatief hoog in het landschap. Het plangebied kent weinig hoogteverschil en ligt op ca. 28,5 tot 29,1 m +NAP. De oostelijk gelegen Zeilbergsestraat kent ter hoogte van het plangebied een maaiveldhoogte van ca. 28,7 m +NAP. De zuidelijk gelegen straat met aanliggende parkeervakken ligt op ca. 28,8 m +NAP.

Bodemopbouw en grondwater

Van de onderzoekslocatie is diverse informatie geraadpleegd bij o.a. het BRO-loket, bodematlas Noord-Brabant, bodemdata Nederland en ons eigen archief. Door de ligging in stedelijk gebied is het plangebied niet gekarteerd op de geomorfologische kaart van Nederland (2023). Naar verwachting ligt het plangebied op een Dekzandrug. Op basis van gekarteerd gebied in de ruime omgeving komt binnen het plangebied naar verwachting een hoge zwarte enkeerdgrond voor. Deze is opgebouwd uit een leemarm en zwak lemig fijn zand.

Op basis van de verwachte bodemopbouw zal er een goede tot matige (verticale) doorlatendheid aanwezig zijn in het plangebied. Volgens de kwel- en infiltratiekaart van de provincie Noord-Brabant ligt het plangebied in een infiltratiegebied. Het plangebied ligt niet binnen een grondwaterwingebied of -beschermingsgebied.

Op basis van grondwatermeetgegevens in de buurt van het plangebied bij het BRO-loket kan een inschatting gemaakt worden van de optredende grondwaterstanden. In de database ligt op ca. 50 meter noordelijk van het plangebied grondwatermonitorsput (B52C0470). Gemiddeld wordt hierin een grondwaterstand waargenomen op ca. 27,2 m +NAP en ingeschatte GHG op ca. 27,9 m +NAP. Binnen het plangebied worden gelijkaardige grondwaterstanden verwacht.

Ter plaatse is geen grondwateroverlast bekend. Uitgangspunt is hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de huidige grondwaterstanden en het oppervlaktewatersysteem in het gebied worden gehandhaafd. Om grondwateroverlast te voorkomen, wordt gestreefd naar een minimale ontwateringsdiepte van 0,7 m-mv. voor bebouwing of 0,5 m-mv. bij bebouwing zonder kelder. Om instroom van de straat te vermijden, wordt geadviseerd om het bouwpeil 0,2-0,3 meter boven de kruin van de nabijgelegen weg aan te leggen. Gezien de hoogteligging is ter plaatse geen grondwateroverlast te verwachten.

Oppervlaktewater

Binnen en nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het planvoornemen heeft hier derhalve geen rechtstreekse invloed op.

Hemel- en afvalwater

In de huidige situatie is het plangebied bijna volledig verhard en gescheiden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel onder de Zeilbergsestraat. Bij nieuwbouw dient in eerste instantie de toepassing van gesloten verhard oppervlak zoveel mogelijk beperkt te worden en bij voorkeur wordt hemelwater lokaal verwerkt.

De gemeente Deurne streeft bij nieuwe ontwikkelingen wel naar het zoveel als mogelijk binnen de nieuwbouwlocatie verwerken van hemelwater. Het separaat houden en waar mogelijk lokaal verwerken van neerslag levert een positieve hydrologische bijdrage, mits de juiste milieuhygiënische maatregelen worden getroffen. Door de waterstromen minimaal gescheiden te verwerken met bijkomend groen wordt er ingespeeld op het klimaatadaptief ontwikkelingsbeleid binnen het stedelijk gebied en neemt de piekafvoer via het gemeentelijk gemengd stelsel vanuit het plangebied af. Ter plaatse van het plangebied is reeds een aangelegde infiltratievoorziening aanwezig. De aangelegde infiltratievoorziening is beschreven in het ter plaatse uitgevoerde infiltratie onderzoek, welke is opgenomen als bijlage van de weging van het waterbelang. Uit dit infiltratieonderzoek blijkt tevens dat de infiltratie van water zeer goed is. Het reeds aangelegde infiltratiesysteem is door de gemeente akkoord bevonden onder de volgende voorwaarden:

- Het nieuwe dakoppervlak moet op een aparte drain aangesloten worden, zodat dit geen negatieve impact heeft op de voorziening die nu in de praktijk goed functioneert.
- De uitbreiding van de supermarkt moet, op verzoek van de gemeente, worden voorzien van een sedum dak. Dit heeft een vertragende werking richting de infiltratievoorzieningen. De slagerij wordt ook voorzien van een sedum dak. In figuur 6 (par. 3.1) is de realisatie van het sedum dak op de slagerij weergegeven.
- Aan de zijde van de slagerij moeten extra kolken worden toegevoegd, zodat het water beter verdeeld wordt over de tubes.
- Bij de kolk die nu het meeste water te verduren krijgt (de kolk grenzend aan Zeilbergsestraat 60) dient een band te worden geplaatst. Dit voorkomt niet alleen dat het water naar de straat kan afstromen, maar ook dat het water in het nabijgelegen groenvak loopt.

Deze maatregelen worden door initiatiefnemer getroffen. Over de realisatie hiervan zijn in de anterieure overeenkomst afspraken vastgelegd (zie par. 7.1).

Door de voorgenomen woningbouwontwikkeling met 4 appartementen zal de toekomstige vuilwaterhoeveelheid beperkt toenemen. De lichte toename vanuit het planvoornemen kan naar verwachting zonder aanpassingen door het bestaand stelsel verwerkt worden. Voor een wijziging aan de / nieuwe rioolaansluiting dient te zijner tijd een aanvraag ingediend te worden bij de gemeente Deurne. Het hemelwater dient separaat op eigen terrein verwerkt te worden.

Klimaatadaptatie

Water en ruimtelijke ordening zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden, zeker in ons veranderende klimaat. Extreme buien worden steeds vaker afgewisseld met perioden van droogte. De gemeenten Deurne werkt samen met Brabant Water en waterschap Aa en Maas aan water en klimaatadaptatie. Hierbij is het streefdoel om voldoende water van voldoende kwaliteit beschikbaar te hebben. Samen hebben ze de taak om te zorgen voor een klimaatbestendige inrichting van onze leefomgeving. Hieraan kan een plan een bijdrage leveren door dit zo klimaatbestendig mogelijk in te richten.

Uit de klimaatstresstest blijkt dat ter plaatse van het plangebied in de huidige situatie noordoostelijk ca 0,4 meter water te verwachten is/was. In de huidige situatie heeft ter plaatse van de verwachte wateroverlastlocatie reeds een ophoging plaatsgevonden waardoor hier geen water op maaiveld meer verwacht wordt. Tevens zal er op de oostelijk gelegen Zeilbergsestraat naar verwachting geen overlast ontstaan bij een neerslagbui van 90 mm en wordt bij de klimaatstresstest geen rekening gehouden met aangelegde hemelwatervoorzieningen op eigen terrein.

De gemeente Deurne is bezig met het opstellen van een omgevingsvisie waarin de gemeentelijke ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn worden vastgelegd. De gemeente Deurne zal inspanningen moeten leveren om de in deze visie vastgestelde doelen te realiseren. Aan de hand van een omgevingsplan kunnen regels worden vastgesteld om de gemeentelijke doelen te bereiken. In het kader van de woningbouwopgave is het van belang om Nederland klimaatbestendig en water robuust in te richten. Risico's voor waterveiligheid, wateroverlast en droogte mogen ondanks de klimaatverandering niet toenemen. Ook in de gemeente Deurne is er sprake van verdroging en hittestress. Hier kan de gemeente iets aan doen door vergroening van de leefomgeving en het openbaar gebied, het grondwaterpeil door regenwater af te koppelen van het riool en lokaal vast te houden.

Naast een voldoende hoge ligging dient water zoveel mogelijk groen en lokaal verwerkt te worden. De kwaliteit van de leefomgeving of de biodiversiteit kan zo worden vergroot. Naast het zoveel mogelijk beperken van de hoeveelheid verhard oppervlak dient voorkomen te worden dat water bij hevige neerslag in de bebouwing terecht komt of afstroomt buiten het plangebied. Verder kan water zoveel mogelijk hergebruikt of vastgehouden worden voor droge periodes. Dit kan door de inpassing van hemelwaterinfiltratie, grondgebonden groenstructuren of groene daken. Middels bijkomend groen wordt het risico op hittestress zoveel mogelijk beperkt.

6.8.3 Conclusie

Rekening houdend met hetgeen geconcludeerd in de weging van waterbelangen zorgt het aspect water niet voor belemmeringen. Er is sprake van een hydrologisch positieve ontwikkeling waardoor er geen verhoogd risico is op wateroverlast. Aanvullend onderzoek wordt dan ook niet nodig geacht.

6.9 Natuur en landschap

6.9.1 Toetsingskader

Wettelijke gebiedsbescherming

De Omgevingswet heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden middels een voor-toets. Projecten en activiteiten die een significant negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplicht (Natura 2000-activiteit). Indien nadelige effecten te verwachten zijn, welke niet significant zijn, geldt de specifieke zorgplicht. In dat geval moeten nadelige gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperkt, of ongedaan gemaakt worden.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 7.8 lid 2 Bkl van de Omgevingswet dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuur-netwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Binnen de provincie Noord-Brabant bestaat

het NNN uit het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en Ecologische Verbindingszones (EVZ). Daarnaast wordt ook de groenblauwe mantel beleidsmatig beschermd. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform Omgevingswet, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom (bebouwingscontour houtkap). Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 11.111, lid 2 Bal, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 11.126 Bal). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 11.129 Bal om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud. Onder de Omgevingswet geldt een specifieke zorgplicht voor houtopstanden (artikel 11.116 Bal). Indien natuurbescherming, instandhouding bosareaal of bescherming landschappelijke waarden in het geding komt, geldt een verplichting om nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken, of achterwege te laten.

Soortenbescherming

Conform de Omgevingswet is een flora- en fauna-activiteit een 'activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Dit heeft betrekking op vrijwel alle ruimtelijke activiteiten, en hiervoor geldt de specifieke zorgplicht (art. 11.27 Bal). Er geldt een vergunningsplicht wanneer schadelijke handelingen worden uitgevoerd zoals beschreven in paragrafen 11.2.2 t/m 11.2.5 Bal.

De Ow heeft, voor wat betreft soortenbescherming, betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:

- Vogels (artikel 11.37 Bal);
- Europees beschermde soorten (artikel 11.46 Bal);
- Nationaal beschermde soorten (artikel 11.54 Bal).

Beschermde soorten vanuit nationaal oogpunt betreffen soorten uit 'bijlage A en B' van de Ow (Bijlage IX onder A en B Bal). Beschermde soorten vanuit Europees oogpunt betreffen soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, de soorten uit Bijlage 1 en 2 Verdrag van Bern, en Bijlage 1 Verdrag van Bonn, en alle in Europa inheemse vogels (Vogelrichtlijn). De drie beschermingsregimes kennen elk hun eigen vergunningplichtige activiteiten. De regels voor vogels en overige Europese soorten zijn letterlijk overgenomen uit respectievelijk de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Voor de andere, 'nationaal' beschermde soorten gelden regels die geïnspireerd zijn op de Habitatrichtlijn, maar in sommige opzichten minder streng zijn.

De Ow regelt dat de provincie bevoegd gezag is en de lijst met te beschermen soorten kan afstemmen op de situatie in de provincie. De soortbescherming kan hierdoor per provincie verschillen. In het algemeen gelden voor alle drie de categorieën de activiteiten met schadelijke gevolgen. Een ontheffing hierop wordt voor de Nationaal beschermde soorten (art. 11.54 Bal) met een lichte toets verleend. Voor de vogels en Europees

beschermde soorten geldt een zware toetsing. Het verschil binnen provincies zit vooral in het aantal nationaal beschermde soorten met een vrijstelling bij onder meer ruimtelijke ontwikkelingen.

Onder de Omgevingswet is een specifieke zorgplicht opgenomen voor alle 'flora- en fauna-activiteiten' (11.27 Bal). Hierin wordt gesteld dat nadelige gevolgen zoveel mogelijk worden voorkomen, beperkt of ongedaan gemaakt. Dit geldt voor alle beschermde soorten, alsmede soorten van de rode lijsten, en voor die soorten belangrijke leefgebieden of natuurlijke habitats. Voor deze soorten wordt vastgesteld of nadelige gevolgen kunnen worden uitgesloten. Is dit niet mogelijk, dan dienen preventieve maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen te voorkomen.

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op, dan dient er gekeken te worden of er (provinciale) vrijstelling verleend kan worden (al dan niet door te werken volgens een goedgekeurde gedragscode), of dat er een alternatieve oplossing mogelijk is waardoor er geen negatief effect kan plaatsvinden. Indien dit niet mogelijk is, zal een ontheffing / omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit met schadelijke handelingen aangevraagd moeten worden op basis van een geldig wettelijk belang, waarbij de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten niet in het geding komt. De ontheffing / vergunning kan dan onder voorwaarden worden verleend.

6.9.2 Onderzoek

Ten behoeve van het planvoornemen is door BRO een ecologische quickscan uitgevoerd, omdat (negatieve) effecten op beschermde soorten op voorhand niet uitgesloten zijn. De belangrijkste conclusies uit deze quickscan zijn navolgend beschreven. Het volledige rapport is opgenomen in de bijlage van onderhavige motivering.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNB. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt ongeveer 2,1 kilometer ten zuidwesten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Toetsing beschermde houtopstanden

Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwingscontour houtkap bevindt en er geen (onderdelen van) houtopstanden aanwezig zijn is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Omgevingswet bij dit plan niet aan de orde.

Toetsing soortenbescherming

Vogels

Bij sloop van de bebouwing bestaat de kans dat er één of meerdere nesten van de huismus en gierzwaluw verloren gaan. Nesten van de huismus en gierzwaluw zijn jaarrond beschermd. Middels een vervolgonderzoek dient duidelijk te worden of zich onder de daken van de gebouwen nesten van de huismus of gierzwaluw bevinden. Op basis van het vervolgonderzoek wordt bepaald of er bij uitvoering van de sloop sprake is van overtreding, en of het treffen van maatregelen en een omgevingsvergunning aan de orde is alvorens er mag worden gesloopt.

Bij de werkzaamheden kunnen daarnaast nesten verloren gaan die niet jaarrond zijn beschermd. Voor de betreffende vogelsoorten geldt dat, indien het verwijderen van het opgaand groen buiten het broedseizoen

wordt uitgevoerd, er redelijkerwijs geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot broedvogels. In de wetteksten wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Bij twijfel over de aan/afwezigheid van een vervroegd of verlaat broedgeval (bijvoorbeeld van een houtduif) dient een controle hieromtrent zekerheid te bieden. De voorgenomen plannen zullen geen afname van essentieel broedhabitat veroorzaken van een vogelsoort, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties is dan ook uitgesloten.

Vleermuizen

Bij de sloop van de bebouwing bestaat de kans dat er één of meerdere verblijfplaatsen van een vleermuissoort verloren gaan. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn jaarrond beschermd. Middels een vervolgonderzoek dient duidelijk te worden of zich in de te slopen bebouwing verblijfplaatsen van een vleermuissoort bevinden. Op basis van het vervolgonderzoek wordt bepaald of er bij uitvoering van de sloopwerkzaamheden sprake is van een schadelijke handeling, en of het treffen van maatregelen en een omgevingsvergunning aan de orde is alvorens er mag worden gesloopt.

Grondgebonden zoogdieren

Met de ontwikkeling binnen het plangebied gaan geen verblijfplaatsen van niet-vrijgestelde soorten verloren. Ook gaat er geen (essentieel) leefgebied van een grondgebonden zoogdiersoort verloren. Inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties van soorten en potentiële schadelijke handelingen zijn niet aan de orde. In het kader van de zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor (incidenteel) aanwezige individuen.

Reptielen

Negatieve effecten en schadelijke handelingen ten aanzien van reptielen zijn op voorhand uitgesloten.

Amfibieën

De voorgenomen plannen zullen geen afname van geschikt essentieel habitat van een amfibieënsoort veroorzaken, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van populaties en potentiële schadelijke handelingen zijn dan ook uitgesloten. In het kader van de algemene zorgplicht is het wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor eventueel passerende individuen. Vanwege het ontbreken van oppervlaktewater binnen het plangebied kan deze soortgroep buiten beschouwing worden gelaten.

Vissen

Negatieve effecten en schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde vissen zijn op voorhand uitgesloten.

Ongewervelde diersoorten

Negatieve effecten en schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde ongewervelde soorten zijn op voorhand uitgesloten.

Vaatplant

Negatieve effecten en schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde vaatplanten zijn op voorhand uitgesloten.

Specifieke zorgplicht

Het plangebied bestaat uit een bebouw, verhard terrein met een supermarkt, slagerij, bloemist en bijbehorend parkeerterrein. De kans op aanwezigheid van / negatieve effecten op soorten van de rode lijst is daarmee zeer laag. Een overtreding met betrekking tot de specifieke zorgplicht is daarmee niet aan de orde, mits algemene zorgplichtmaatregelen worden genomen om het doden en verwonden van individuen te voorkomen.

Invasieve exoten

In de omgeving van het plangebied zijn waarnemingen bekend van de reuzenberenklauw en Japanse duizendknoop. Binnen het plangebied zijn echter geen waarnemingen van deze soorten gedaan tijdens het veldbezoek.

Conclusie

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden onderstaande in acht wordt genomen:

- Een AERIUS-berekening dient de toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden door de werkzaamheden te berekenen.
- Tijdens het veldbezoek zijn de huismus, gierzwaluw en vleermuizen niet waargenomen. Echter, met betrekking tot de sloop zijn schadelijke handelingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van nestlocaties van huismus en gierzwaluw en verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitel te geven.
- Ten aanzien van broedvogels dient, om schadelijke handelingen op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten.
- In het kader van de zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Stikstofdepositie

Het projectgebied ligt niet in de directe nabijheid van stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden. Zorgvuldigheidshalve zijn de aanleg- en gebruiksfase berekend middels AERIUS. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is 'Deurnsche Peel & Mariapeel' op circa 3,5 km afstand. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Omdat significant negatieve gevolgen zijn uitgesloten, hoeft voor de ontwikkeling geen passende beoordeling opgesteld te worden. Omdat er van het project geen significant negatieve gevolgen te verwachten zijn, geldt ook geen vergunningplicht op grond van artikel 8.74b lid 1 Bkl.

6.9.3 Conclusie

Met betrekking tot de sloop zijn schadelijke handelingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van nestlocaties van huismus en gierzwaluw en verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitel te geven.

De nodige hiervoor beschreven vervolgonderzoeken zijn momenteel in uitvoering. Het initiatief is op voorhand niet evident onuitvoerbaar.

6.10 Luchtkwaliteit

6.10.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen ter bescherming van de gezondheid staan beschreven in de instructieregels in het Bkl (paragraaf 5.1.4.1). Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Aandachtsgebieden

De toetsing en monitoring van de luchtkwaliteit vindt plaats in de aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties NO₂ en/of PM₁₀. Aandachtsgebieden voor zowel NO₂ als PM₁₀ staan vermeld in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. Aandachtsgebieden voor alleen PM₁₀ zijn aangewezen in artikel 5.51, lid 3 van het Bkl. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen (artikel 5.51 Bkl).

Niet in betekende mate

De beoordeling van de luchtkwaliteit in een aandachtgebied vindt niet altijd plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor NO₂ en PM₁₀ nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 ug/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 van het Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit

Sinds 1 januari 2023 wordt de luchtkwaliteit berekend en gemonitord via het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK).

6.10.2 Onderzoek

Het projectgebied valt niet in een van de aandachtsgebieden voor zowel NO₂ als PM₁₀ of voor alleen PM₁₀. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is daarom niet benodigd.

CIMLK

In het kader van goede ruimtelijke ordening is het van belang om aan te tonen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit. Hierover kunnen uitspraken worden gedaan aan de hand van achtergrondwaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} ter plaatse van het besluitgebied. De achtergrondwaarden van de vier dichtstbijzijnde rekenpunten zijn in navolgende tabel weergegeven.

Tabel 3: Achtergrondwaarden ter plaatse van het besluitgebied

ID	NO ₂ ug/m ³	PM ₁₀ ug/m ³	PM ₁₀ overschrij- dingsdagen	PM _{2,5} ug/m ³	Jaar
17281823_58297	14,0189	18,1527	6,37	10,1325	2023
17281823_58298	14,794	18,2717	6,43	10,1673	2023
17281823_58303	14,694	18,2531	6,42	10,1619	2023
17281823_58304	15,2409	18,337	6,46	10,1865	2023
17281823_58301	14,6071	18,2401	6,41	10,1581	2023
17281823_58302	14,8825	18,2822	6,43	10,1704	2023
Norm	40	40	35	25	

De data uit het CIMLK toont aan dat de achtergrondwaarden significant lager zijn dan de gestelde normen. Hieruit kan worden afgeleid dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied.

NIBM

Middels de NIBM-tool is in beeld gebracht wat de effecten van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit zijn. Voor het toepassen van de NIBM-tool is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de verkeersgeneratie die samenhangt met de binnen de projectgebieden beoogde functies. Deze verkeersgeneratie is berekend in paragraaf 5.7 'Verkeer en parkeren'. Bij de berekening is uitgegaan van de maximum verkeersgeneratie, namelijk 759 mvt/etmaal. De resultaten uit de berekening met de NIBM-tool zijn weergegeven in de navolgende tabel.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	759
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in ug/m ³	1,13
PM ₁₀ in ug/m ³	0,11
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in ug/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Tabel 4: NIBM-berekening

Uit de berekening met de NIBM-tool volgt dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ is niet hoger dan 1,2 ug/m³. Hiermee is sprake van een NIBM-project. Nader onderzoek op dit vlak is daarom niet noodzakelijk. Hierdoor is toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor NO₂ en PM₁₀ niet nodig. Tevens behoort het projectgebied niet tot een van de aandachtsggebieden, welke genoemd zijn in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. De bouw van een supermarkt en 4 appartementen betreft geen milieubelastende activiteit, als bedoeld in hoofdstuk 3 van het Bal, waarover regels zijn gesteld met het oog op het beperken van verontreiniging van de lucht. En tevens is het geen activiteit die relatief veel luchtvervuiling veroorzaakt en over een grotere afstand effect heeft.

6.10.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.11 Trilling

6.11.1 Toetsingskader

Trilling kan nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De Omgevingswet beschermt (delen van) trilling gevoelige gebouwen en de mensen die daarin verblijven tegen trillingen van activiteiten (art. 5.80 Bkl). Hieronder vallen gebouwen met een woonfunctie, onderwijsfunctie, gezondheidszorgfunctie, bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en de bijbehorende nevengebruiksfuncties.

Bij het mogelijk maken van trilling gevoelige gebouwen (zoals woningen) in de buurt van spoorwegen moet het aspect trilling worden beoordeeld in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Zo moet in beginsel binnen een afstand van 100 meter van een spoorweg het risico op trillinghinder worden beoordeeld. In sommige gevallen is het nodig om het onderzoeksgebied uit te breiden tot 250 meter aan weerszijden van het spoor. Hier kan bijvoorbeeld sprake van zijn als er reeds klachten door trillinghinder van het spoor op een grotere afstand dan 100 meter bestaan.

Om de mogelijke trillingshinder in kaart te brengen kunnen de SBR-richtlijn, de Beleidsregel Trillingshinder Spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen worden gebruikt.

6.11.2 Onderzoek

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van een supermarkt en 4 appartementen op de verdieping. Deze appartementen worden gezien als trillinggevoelige gebouwen. Het meest nabijgelegen spoor ligt echter op ca. 350 meter afstand, ten zuiden van het plangebied. Een nadere toetsing aan dit aspect kan daarom redelijkerwijs achterwege blijven.

6.11.3 Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

6.12 Cultuurhistorie

6.12.1 Toetsingskader

De regelgeving over het behoud en beheer van cultureel erfgoed is sinds 2016 ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Erfgoedwet maakt de Omgevingswet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Provincies en gemeenten moeten in het omgevingsplan rekening houden met het belang en behoud van cultureel erfgoed en werelderfgoed. Dit gebeurt door inventariseren en analyseren van het erfgoed dat binnen de provinciale- of gemeentegrenzen aanwezig is. Op basis daarvan wordt een toereikend beschermingsregime in het omgevingsplan opgenomen.

Cultureel erfgoed als onderdeel van de fysieke leefomgeving bestaat uit vijf elementen: roerend of immaterieel cultureel erfgoed, cultuurlandschappen, archeologische monumenten, gebouwde monumenten en stads- en dorpsgezichten.

Middels een omgevingsplan dienen provincies en gemeenten cultureel erfgoed te beschermen. De primaire vraag daarbij is welke elementen van cultureel erfgoed (of werelderfgoed) bevinden zich binnen de provinciale- of gemeentegrenzen of direct daarbuiten, en wat wil men (of moet men) daarvan beschermen? Daarbij wordt rekening gehouden met de instructieregels in de artikelen 5.130 en 5.131 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de algemene regels uit hoofdstuk 13 en 14 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) (rijksmonumenten en werelderfgoed).

Provincies en gemeenten worden daarbij ondersteund door specialisten van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW). Deze ministeries werken mee met de totstandkoming van de wet en de bijbehorende regels, zijn betrokken bij het opstellen van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en ontwikkelen kennis en informatie voor medeoverheden.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en de provinciale/gemeentelijke omgevingsplannen samen bevatten wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht de vijf elementen van cultureel erfgoed mee te nemen in de belangenafweging.

6.12.2 Onderzoek

Op de Erfgoedmonitor van het Rijk³, de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant en de erfgoedkaart van de gemeente Deurne blijkt dat binnen het projectgebied geen waardevolle monumentale of andere cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

6.12.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het initiatief.

6.13 Archeologie

6.13.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving zijn overgegaan naar de Omgevingswet.

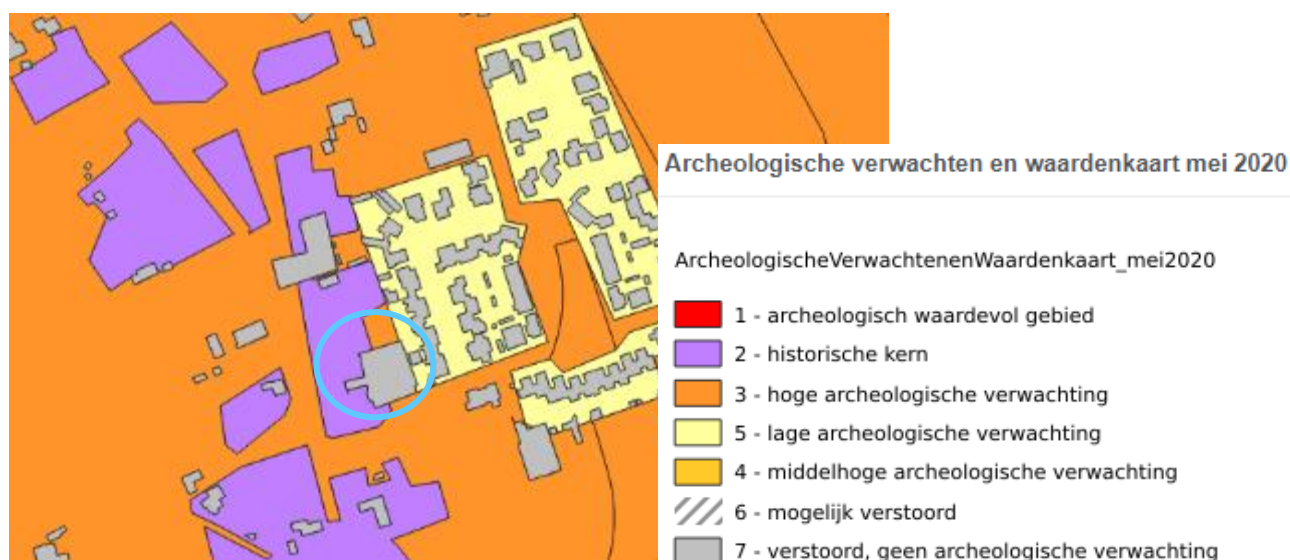
De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

6.13.2 Onderzoek

Ten behoeve van het planvoornemen is door Aeres een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De belangrijkste conclusies uit dit onderzoek zijn navolgend beschreven. Het volledige rapport is opgenomen in de bijlage van onderhavige motivering.

De bevoegde overheid, de gemeente Deurne, heeft op gemeentelijk niveau een archeologisch beleid vastgesteld en beschikt over een Archeologische Verwachtings- of Beleidsadvieskaart. Het plangebied ligt volgens de Archeologische Beleidskaart van de Deurne (interactieve erfgoedkaart van Deurne, 2020) in de zone Categorie 2 ‘Historische kern’ (hoge archeologische verwachting). Binnen de Beheersverordening Zeilberg (vastgesteld 2015) geldt de dubbelbestemming ‘Waarde Archeologie gematigd’. Voor deze verwachtingszone geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en dieper dan 50 cm beneden maaiveld. Middels deze kaart heeft de gemeente aangegeven dat de locatie onderzoeksplichtig is.

³ <https://rce.webgispublisher.nl/?map=RCE%5FErfgoedmonitor>



Figuur 11: Archeologische verwachten en waardenkaart Deurne, met planlocatie globaal blauw omcirkeld

Het onderzoek is gericht op het inzichtelijk maken van de toestand van het aanwezige bodemarchief. Hiermee kan de beschadiging dan wel vernietiging als gevolg van de voorgenomen verstoreng van een mogelijk aanwezig bodemarchief tot een minimum worden beperkt. Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek geldt een hoge verwachting op archeologische resten uit het laat-paleolithicum tot het mesolithicum en een hoge verwachting op resten vanaf het neolithicum tot en met de nieuwe tijd. Het plangebied ligt binnen een gradiëntzone en was daarmee een aantrekkelijke vestigingslocatie voor jager-verzamelaars en latere landbouwende samenlevingen. Het is onduidelijk in hoeverre de resten nog intact zijn onder de fundering van de bestaande bebouwing. Het archeologisch niveau kan beschermd zijn door historische (ophoog)lagen.

Voor het plangebied wordt om bovenstaande redenen wel een archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Dit kan plaatsvinden in de vorm van een verkennend booronderzoek om de intactheid van de bodem en de diepteligging van potentiële archeologische niveau(s) vast te stellen. Echter gezien de ligging van het plangebied in de historische kern van Zeilberg, gelegen aan de Zeilbergsestraat, kan deze stap zo nodig worden overgeslagen en kan direct een proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd voor het hele plangebied. Deze zal zich toespitsen op in elk geval de nieuw te verstoren delen ten behoeve van de uitbreiding van de supermarkt. Bij voorkeur wordt het vervolgonderzoek uitgevoerd na sloop tot maaiveld van de huidige bebouwing.

Selectieadvies gemeente Deurne

De resultaten van dit onderzoek zijn getoetst door de bevoegde overheid (gemeente Deurne), dat op basis van het uitgebrachte advies een besluit zal nemen. Vanwege de hoge archeologische verwachting van het plangebied is archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven noodzakelijk om vast te kunnen stellen wat de archeologische waarden precies zijn, zodat hier verder in de planvorming rekening mee gehouden kan worden. Het proefsleuvenonderzoek dient plaats te vinden in die gebieden waar bodemingrepen gepland zijn of waar deze door het omgevingsplan mogelijk worden gemaakt (aanleg van kabels/leidingen en waterberging). Dit proefsleuvenonderzoek dient te worden uitgevoerd voor vaststelling van het omgevingsplan zodat, conform artikel 5.130 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), de onderzoeksresultaten verwerkt kunnen worden in het plan, bijvoorbeeld door bestemmingen te kiezen die goed samengaan met de archeologische waarden. Het uitgevoerde onderzoek is verricht conform de gestelde eisen en gebruikelijke

methoden. Het onderzoek is gericht op het inzichtelijk maken van de toestand van het aanwezige bodemarchief. Hiermee kan de beschadiging dan wel vernietiging als gevolg van de voorgenomen verstoring van een mogelijk aanwezig bodemarchief tot een minimum worden beperkt.

Plan van Eisen

Omdat het plangebied momenteel nog grotendeels bebouwd is zal het proefsleuvenonderzoek moeten worden uitgevoerd aan de hand van een vooropgesteld en door het bevoegd gezag goedgekeurd Plan van Eisen. Dit document is opgenomen als bijlage van onderhavige motivering. Het PvE vermeldt de belangrijke randvoorwaarden en aanvullende eisen die van belang zijn tijdens het onderzoek.

6.13.3 Conclusie

De uiteindelijke conclusie is afhankelijk van het proefsleuvenonderzoek, maar door uitvoering van dit onderzoek als voorwaarde op te nemen in het TAM-IMRO omgevingsplan, gebaseerd op een door bevoegd gezag goedgekeurd PvE, kan worden gesteld dat voldoende zorgvuldig met het aspect archeologie wordt omgegaan.

7 Financiële en maatschappelijke verantwoording

7.1 Financieel-economische haalbaarheid

De realisatie van de ontwikkeling is in handen van één initiatiefnemer. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten (zie hierna). Niet is gebleken dat de initiatiefnemer over onvoldoende middelen beschikt om de ontwikkeling te kunnen realiseren en de exploitatiebijdrage aan de gemeente te voldoen. Er zijn geen onvoorziene, hoge kosten te verwachten. De gemeente draagt bovendien geen hoge, financiële risico's. De ontwikkeling is dus economisch uitvoerbaar.

De ontwikkeling betreft een bouwactiviteit waarvan kosten moeten worden verhaald, zoals bepaald in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Om de verschuldigde kosten te verhalen, is de gemeente op basis van artikel 13.13 van de Omgevingswet een overeenkomst aangegaan met de initiatiefnemer. Daarin zijn alle kosten voor de grondexploitatie meegenomen inclusief eventuele financiële bijdragen en nadeelcompensatie. Het opnemen van/kostenverhaalsregels is dus niet noodzakelijk.

7.2 Maatschappelijke verantwoording

7.2.1 Advies en instemming

De wijziging van het omgevingsplan is door de gemeente aan de vaste overlegpartners voorgelegd. Het waterschap heeft laten weten geen opmerkingen op het planvoornemen te hebben.

7.2.2 Resultaten proces met derden

Initiatiefnemer is aan de hand van een informatieavond (maart 2022) met bewoners en belanghebbenden in gesprek gegaan. Hierin zijn de eerste plannen gepresenteerd en is de ontwikkeling besproken. Hierin werden de plannen positief ontvangen. Ondertussen is het plan vernieuwd waardoor de impact op de omgeving beperkter is geworden. Omwonenden zijn hiervan op de hoogte gesteld. Momenteel wordt er een laatste hand gelegd aan het concretiseren van de laatste bouwtechnische uitgangspunten zoals de bouw- en goothoogtes. Nadat de bouwtechnische uitgangspunten zoals de bouw- en goothoogte vastlagen, heeft de initiatiefnemer belanghebbenden en naaste burens middels een brief uitgenodigd om de definitieve planvorming toe te lichten. Zowel de opkomst als hetgeen daar besproken is, is vastgelegd en verwerkt in een participatieverslag.

7.2.3 Zienswijzen

De wijziging van het omgevingsplan is door de gemeente op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt. Tegen de wijziging van het omgevingsplan konden gedurende zes weken zienswijzen worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Ook is er geen aanleiding tot ambtshalve aanpassingen geweest.

7.2.4 Vaststelling

Vervolgens gaat de gemeenteraad over tot vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan. Vaststelling vindt plaats op 24 februari 2026. Door belanghebbenden kan tegen dit besluit gedurende zes weken beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld.

