

Bestemmingsplan

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, Stationsstraat-Haspelweg,
Deurne

Bestemmingsplan

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, Stationsstraat-Haspelweg, Deurne

Projectnummer 0492145

Revisie

Datum

Auteur(s)

Opdrachtgever

datum vrijgave
mei 2025

beschrijving revisie
vastgesteld

goedkeuring
M. Brienissen-
Sterkenburg

vrijgave
M. Brienissen-Sterkenburg

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoudsopgave

Motivering		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Plangebied en planlocatie	7
1.3	Geldend ruimtelijk kader	9
1.4	Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	13
2.1	Huidige situatie	13
2.2	Toekomstige situatie	15
Hoofdstuk 3	Beleidskader	19
3.1	Rijksbeleid	19
3.2	Provinciaal beleid	20
3.3	Gemeentelijk beleid	28
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	31
4.1	MER-beoordeling	31
4.2	Bedrijven- en milieuzonering	32
4.3	Geluidhinder	34
4.4	Gezondheid	35
4.5	Klimaatadaptatie	41
4.6	Duurzaamheid	45
4.7	Bodemkwaliteit	46
4.8	Trillinghinder	48
4.9	Luchtkwaliteit	50
4.10	Omgevingsveiligheid	51
4.11	Verkeer en parkeren	54
4.12	Cultureel erfgoed	57
4.13	Ontploffbare Oorlogsresten	64
4.14	Waterbelang	65
4.15	Ecologie	68
4.16	Stikstof	71
4.17	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	72
Hoofdstuk 5	Inspraaken overleg	73
5.1	Participatieleidraad Deurne	73
5.2	Participatietraject	73
5.3	Zienswijzen	74
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	75
Hoofdstuk 7	Juridische planopzet	77
7.1	Het omgevingsplan	77
7.2	Wat is een TAM-omgevingsplan	77
7.3	Toelichting op de planregels	77



Gemeente Deurne

Projectnummer 0492145



Gemeente Deurne

Projectnummer 0492145

Motivering



Gemeente Deurne

Projectnummer 0492145



Hoofdstuk 1

Inleiding

1.1 Aanleiding

Ontwikkelaar AM (hierna: AM) is voornemens om in het westen van Deurne, nabij de Stationsstraat maximaal 320 woningen te realiseren. Het gaat om woningbouwontwikkeling 'De Groene Heerlijkheid'.

De Groene Heerlijkheid ligt tussen de Stationsstraat, Schutsboom, Haspelweg en de Textielstraat. De gemeente Deurne, Bergopwaarts en AM hebben gezamenlijk de ambitie om dit, deels braakliggend terrein te ontwikkelen tot een fijne en duurzame leefomgeving voor jong en oud. Een belangrijk onderdeel van het plan zijn de parkachtige groenzones die door de wijk heen lopen. Dit creëert een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving door natuurlijke schoonheid en biedt ruimte voor recreatie en ontspanning. Tevens ligt er een grote nadruk op klimaatadaptatie in de nieuwe wijk. Er is ruimte voor het oplossen van de wateropgave en er zijn koelteplekken ingericht: verblijfsplekken welke omgeven zijn door bomen, waar het fijn verblijven is op warme dagen.

Het huidige bouwplan bestaat voor nu uit 177 appartementen en 142 grondgebonden woningen voor een totaal van 319 woningen. De toevoeging van deze woningen is noodzakelijk om een oplossing te bieden voor de toenemende vraag naar woningen in het gebied. De geplande bouw van woningen draagt kwantitatief bij aan de woningbehoefte en sluit goed aan bij de vraag.

Kwalitatief is er met name vraag naar woningen in het betaalbare segment, inclusief het sociale segment. Vanuit provinciaal en gemeentelijk beleid wordt hier ook op gestuurd. De voorgenomen ontwikkeling benaderd de provinciale en gemeentelijke richtlijnen omtrent sociale huur. Daarnaast wordt er voorzien in een grote behoefte aan betaalbare woningen. Doordat de voorgenomen ontwikkeling aansluit bij de kwantitatieve en kwalitatieve is het niet aannemelijk dat de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot onacceptabele leegstand of anderszins onaanvaardbare sociaaleconomische effecten.

1.2 Plangebied en planlocatie

Deurne maakt deel uit van de Metropoolregio Eindhoven. De gemeente Deurne bestaat uit de plaatsen Deurne, Liessel, Neerkant, Vlierden en Helenaveen. Het plangebied is gelegen ten noorden van de spoorlijn Eindhoven-Venlo, nabij het hoofdstation van de plaats Deurne, tussen de Stationsstraat, Textielstraat, Haspelweg en Schutsboom. Op de figuur hieronder is de globale locatie van het plangebied weergegeven:



Figuur 1.1: Weergave globale ligging plangebied 'De Groene Heerlijkheid' (Streetsmart Cyclomedia)



Figuur 1.2: Weergave plangebied (Streetsmart Cyclomedia)

1.3 Geldend ruimtelijk kader

Het geldend ruimtelijk kader wordt gevormd door het omgevingsplan van rechtswege. Dit tijdelijk omgevingsplan is op 1 januari 2024 (met de inwerkingtreding van de Omgevingswet) van rechtswege in werking getreden. Het tijdelijke omgevingsplan bestaat uit bestaande ruimtelijke besluiten, waaronder plaatselijke verordeningen. Daarnaast bestaat het tijdelijk omgevingsplan uit de bruidsschatregels. Dit zijn de voormalige rijksregels die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet over zijn gegaan naar decentrale overheden.

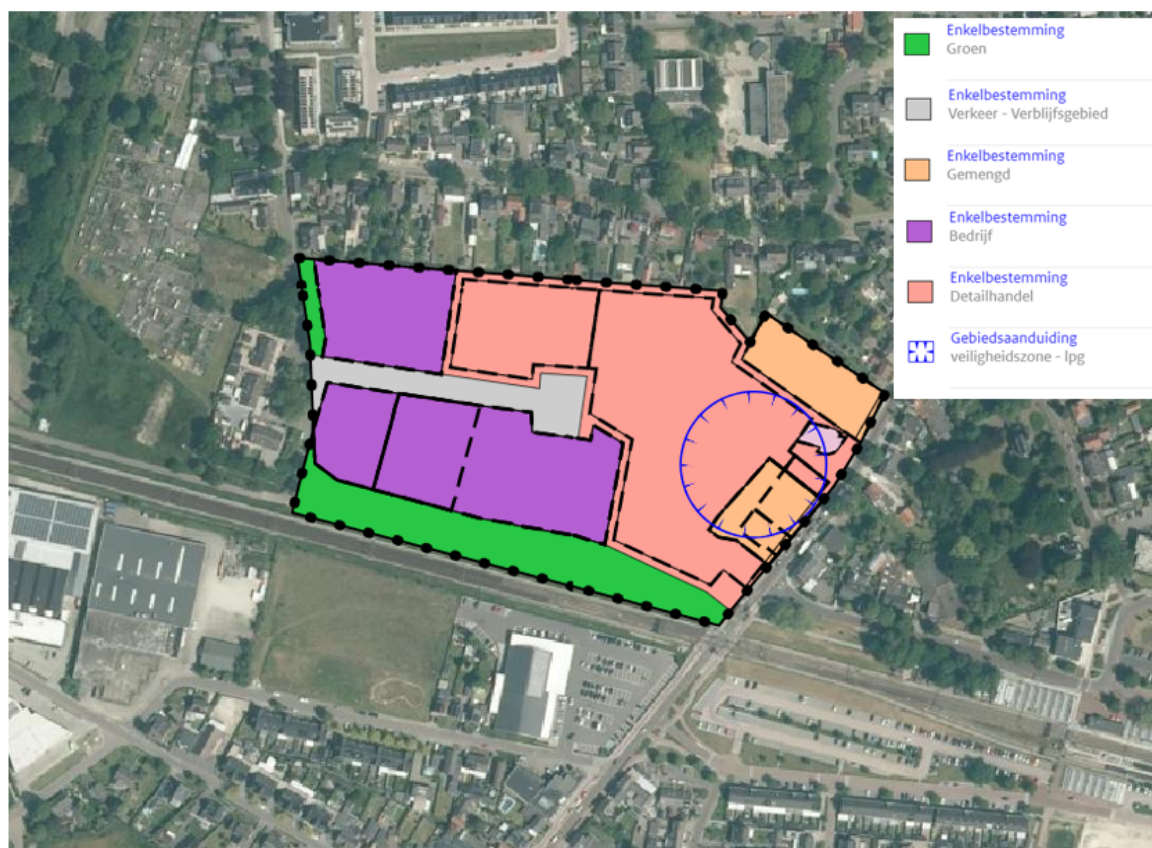
Ter plaatse van het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen onder het omgevingsplan van rechtswege:

Vigerend bestemmingsplan	Onherroepelijk vastgesteld
Stationsstraat-Haspelweg	11 maart 2014
Stationsstraat-Haspelweg, 1 ^e herziening	8 september 2015
Paraplubestemmingsplan Deurne 2021	7 mei 2022

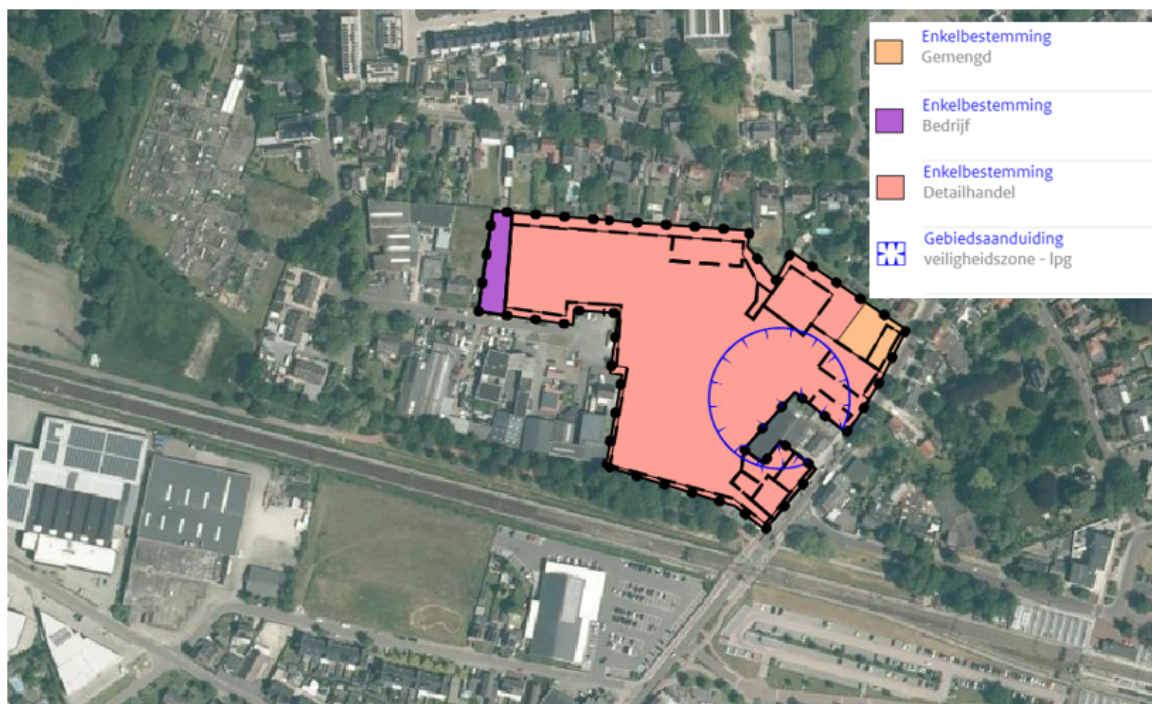
De gehele locatie valt onder het voormalige bestemmingsplan 'Stationsstraat-Haspelweg', zoals vastgesteld op 11 maart 2014 en 'Paraplubestemmingsplan Deurne 2021', vastgesteld op 7 mei 2022. Daarnaast is voor een deel van het vigerende plan 'Stationsstraat-Haspelweg' een herziening vastgesteld. Figuur 1.3 toont een uitsnede van het ter plaatse geldend ruimtelijke kader. Vanuit het bestemmingsplan 'Stationsstraat-Haspelweg' is het plangebied bestemd met de volgende bestemmingen:

- Groen
- Bedrijf (categorie 2 en 3.2)
- Verkeer
- Detailhandel
- Gemengd
- Kantoor

Daarnaast gelden er verschillende maatvoeringen qua bouw- en goothoogtes. Ook is er binnen het beoogde plangebied een veiligheidszone – lpg vigerend.



Figuur 1.3: Uitsnede vigerend omgevingsplan van rechtswege: bestemmingsplan Stationsstraat-Haspelweg (ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 1.4: Uitsnede vigerend omgevingsplan van rechtswege: bestemmingsplan Stationsstraat-Haspelweg, 1e herziening (ruimtelijkeplannen.nl)

Met het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Deurne 2021' zijn een aantal geldende



bestemmingsplannen in de gemeente gedeeltelijk herzien en een aantal omissies hersteld, waaronder 'Stationsstraat-Haspelstraat'. Met de gedeeltelijke herziening is het geactualiseerde beleid op het gebied van de ruimtelijke ordening verwerkt. Hierdoor kunnen gemeentelijke procedures, zoals het verlenen van omgevingsvergunningen, eenvoudiger verlopen.

1.4 Leeswijzer

Deze motivering bestaat uit zeven hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk vormt een inleiding op de omgevingsplanwijziging. In hoofdstuk 2 van deze motivering is de visie op het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de huidige situatie en aan de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de beleidskaders van Rijk, provincie en de gemeente. In hoofdstuk 4 komen de omgevingsaspecten aan bod en wordt getoetst of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op participatie en de verdere procedure van het plan. In hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid van de omgevingsplanwijziging aan bod. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de juridische planopzet besproken.



Gemeente Deurne

Projectnummer 0492145

Hoofdstuk 2

Planbeschrijving

2.1

Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit verschillende soorten ondergrond. Zo is een deel braakliggend terrein en bevindt er zich bebouwing en parkeerfaciliteiten. Het plangebied wordt grotendeels gebruikt als bedrijventerrein en de noord-, oost en west grens van het plangebied wordt grotendeels begrensd door woningen welke langs de Schutsboom, Stationsstraat en de Haspelweg zijn gesitueerd.

Verderop in het (noord)oosten van het plangebied ligt de dorpskern Deurne met bijbehorende woongebieden en voorzieningen. Ten zuiden van het plangebied is de spoorlijn Eindhoven-Venlo gelegen. Op 200 meter ten zuidoosten ligt dan ook het OV-station van Deurne. Ten westen van het plangebied bevinden zich moestuinen en even verderop de begraafplaats 'Jacobshof'. Ten zuidoosten (voorbij de spoorlijn) zijn de bedrijventerreinen 'Industrieweg-Noord' en 'Deurne, Zuid en West' gelegen waar daar voorbij tevens ook de woningbouw ontwikkeling 'Grote Bottel' plaatsvindt.

Onderstaande figuren geven een impressie van de huidige situatie van het plangebied en de omliggende omgeving.



Figuur 2.1: Obliëk weergave van het beoogde plangebied (Streetsmart Cyclomedia)



Figuur 2.2: Zuidwestelijke weergave van de huidige situatie van het beoogde plangebied (Streetsmart Cyclomedia)



Figuur 2.3: Noordoostelijke weergave van de huidige situatie van het beoogde plangebied (Streetsmart Cyclomedia)



Figuur 2.4: Westelijke weergave van de huidige situatie van het beoogde plangebied (Streetsmart Cyclomedia)

2.2 Toekomstige situatie

De toekomstige woningbouwontwikkeling 'Groene Heerlijkheid' richt zich op een groene, duurzame en gezonde leefomgeving. De Praxis en Welkoop zullen in de toekomst verplaatsen naar een nader te bepalen gebied in Deurne en op de locatie waar ze nu gevestigd zijn vindt woningbouw plaats.

Het doel van het voornemen is om duurzame, gasloze woningen en appartementen te creëren met een hoge standaard voor energie-efficiëntie en comfort. De wijk zal worden ontsloten door voornamelijk langzaam verkeersroutes. Ontsluiting van autoverkeer is minimaal en is gelegen langs de randen van het plangebied. Parkeerplaatsen worden grotendeels achter de te realiseren woningen gesitueerd. Er wordt veel nadruk gelegd op zogenaamde 'groene verbindingen' en er komt een centrale, groene ontmoetingsplek in het hart van de wijk.

Minder verharding betekent meer ruimte voor groen, wat zorgt voor een betere verdeling van ruimte voor vervoersmiddelen en een verhoogde biodiversiteit. Spelende kinderen, voetgangers en fietsers krijgen prioriteit in de openbare ruimte, wat bijdraagt aan een actieve en gezonde leefstijl.

De randen van de Groene Heerlijkheid worden gevormd door het spoor, de Haspelweg, de Stationsstraat en ten noorden achterkanten van bestaande woningen. De rand langs het spoor wordt bebouwd met appartementencomplexen van vier tot zes bouwlagen die in vorm en architectuur verwijzen naar de oude haspelarij en boerenbondgebouwen die op deze plek stond. Aan Haspelweg en de Stationsstraat worden de bestaande linten aangevuld. Het gehele gebied wordt ontsloten door een verkeerslus. De hoofdlus bepaalt de robuuste structuur, deze benadrukken we door een groenstructuur van bomen. De gebiedsentrees worden vormgegeven met bomen en kleurrijke beplanting. Verder komen aan de lus ook andere programma-onderdelen te liggen zoals parkeerplaatsen, afvalcontainers en inritten van parkeerkoffers.

Binnen de hoofdlus bevindt zich het Groene Hart. Hier is hoogwaardige verblijfskwaliteit aanwezig met plekken die subtiele hints naar de historie van de locatie bieden. De parkzone krijgt een spannende uitstraling door het spelen met laagtes en hoogtes. Laagtes in de vorm van wadi's vangen klimaatstress op en bieden tegelijkertijd speelmogelijkheden.

Het grootste deel van de bebouwing in de Groene Heerlijkheid bestaat uit woningen met een hoogte van twee bouwlagen en een kap (zie stedenbouwkundigplan Bijlage 1). Zo komen de groene ruimtes goed tot hun recht, maar wordt er nog steeds een besloten gevoel gewekt. Aan de Haspelweg is het meest noordelijke blok woningen één bouwlaag met een kap om zo aan te sluiten bij de hoogtes van bestaande woningen aan de Haspelweg.

Aan de rand van het spoor, langs de Textielstraat, is gekozen voor gestapelde woningbouw. Deze bebouwing vormt als het ware een 'muur' tussen het spoor en het Groene Hart. Op deze manier wordt geluidsoverlast tegen gegaan en ontstaat er een intieme binnenwereld. De bebouwing loopt richting de bestaande wijk trapsgewijs af. Dit zorgt voor een zachtere landing en betere aanhechting aan de omgeving. Zie ook figuren 2.5 en 2.6 hieronder.

De woonwijk wordt gefaseerd gerealiseerd (zie figuur 2.7). In de huidige situatie zijn verschillende bedrijven op het terrein gevestigd. De woningbouw zal gefaseerd gerealiseerd worden waarbij de bedrijvigheid per fase het gebied verlaat.

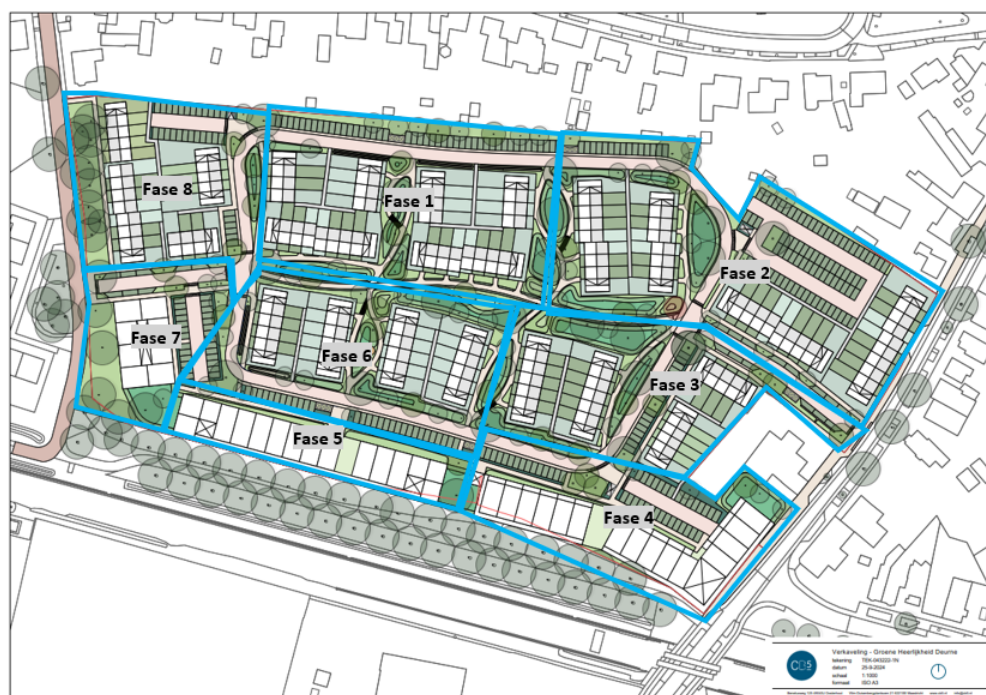
Alle ontwerputgangspunten voldoen aan de richtlijnen van de gemeente Deurne, wat zorgt voor een toekomstbestendige en aangename leefomgeving.



Figuur 2.5: Weergave van de beoogde ontwikkeling (CB5, AG)



Figuur 2.6: Weergave 'vogelvlucht' van de voorgenomen ontwikkeling (CB5)



Figuur 2.7: Weergave fasering Groene Heerlijkheid realisatie (CB5/AM)



Gemeente Deurne

Projectnummer 0492145

Hoofdstuk 3

Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 'Duurzaam perspectief voor onze samenleving' komt voort uit de Omgevingswet (hierna: Ow), die op 1 januari 2024 in werking is getreden. Op deze manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Uitgangspunt is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo worden in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes gemaakt. Vier prioriteiten hierin zijn:

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.

Binnen deze prioriteiten worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies hebben voorrang op enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen voor onderhavig project zijn als volgt:

- bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

De NOVI is zelfbindend voor het Rijk. De rijksoverheid zet er wel op in dat provincies en gemeenten bij het vaststellen van hun eigen omgevingsvisies rekening houden met wat er in de NOVI staat.

Conclusie

Voorliggend plan voorziet in een ontwikkeling van een locatie met een belangrijke impuls voor woningbouw in Deurne. De ontwikkeling draagt bij de prioriteit van sterke en gezonde steden en regio's. Daarnaast draagt het bij aan een duurzaam economisch groeipotentieel en het realiseren van ruimte voor klimaatadaptatie. De ontwikkeling ligt in de regio 'Brainport Eindhoven'. Brainport Eindhoven is aangemerkt als een economische cluster in de NOVI. Dit is een belangrijk technologisch innovatieve regio. Met de ontwikkeling van nieuwe woningen wordt het gebied aantrekkelijker om te wonen en te werken. Dit draagt bij aan de economische groei van het gebied. Daarmee past het plan binnen de NOVI.

3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving

In artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving wordt bepaald dat een Ladder voor duurzame verstedelijking nodig is voor een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. In het omgevingsplan dient rekening te worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en de onmogelijkheden om het in het stedelijk gebied/ stedelijk groen aan de rand van het stedelijk gebied te bouwen als bouwen buiten het stedelijk gebied/ het stedelijk groen aan de rand van het stedelijk gebied plaatsvindt.

Conclusie

De ladder voor duurzame verstedelijking wordt verder uitgewerkt in paragraaf 3.2.3. Daaruit blijkt dat de ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant geeft in haar Omgevingsvisie haar wensbeeld weer dat richting geeft in het formuleren van doelstellingen. Dit zogeheten Panorama is een toekomstbeeld waaraan de provincie met alle partijen wil werken. Het Panorama en de opgave om Brabant in de toekomst welvarend, verbonden en klimaatproof te laten zijn wordt in vier hoofdpogaven onderscheiden. Deze hoofdpogaven zijn met elkaar verbonden en werken op elkaar in. De vier hoofdpogaven betreffen:

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

Met de Omgevingsvisie wil de provincie aangeven wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van de leefomgeving van de inwoners van Brabant. De Omgevingsvisie moet een richting geven aan de opgave zoals geformuleerd in de vier hoofdpogaven. Deze vier hoofdpogaven komen voort uit de basisopgave en zijn daarmee ook verankerd. Deze basisopgave betreft het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De Omgevingsvisie betreft een ambitie die uitwerking behoeft in de nog vast te stellen programma's.

De basis opgave betreft een veilige en gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Hieronder vallen bijvoorbeeld een schone bodem, landschappelijke aantrekkelijkheid en biodiversiteit. Elke ontwikkeling in Brabant moet bijdragen aan een goede omgevingskwaliteit.

Werken aan de Brabantse energietransitie

Het doel binnen de provincie Brabant is het 100% verduurzamen van energie tot 2050. Tot 2030 is het doel om broeikasgassen ten opzichte van de uitstoot in 1990 ten minste met 50% te reduceren en ten minste 50% duurzame energie te gebruiken. Om het doel te behalen wordt een tweesporenbeleid door de provincie gehanteerd, namelijk:

- Verminderen energieverbruik; en
- Verduurzaming energie.

Werken aan een klimaatproof Brabant

Het doel binnen de provincie is om Brabant klimaatbestendig en waterrobuust in te richten



tot 2050. Sinds 2020 handelt de provincie klimaatbestendig en waterrobuust. Het doel is om tot 2030 de eerste grote gebiedsopgaven ten behoeve hiervan te realiseren. Om dit doel te behalen wordt ingezet op:

- Klimaatsslimme verstedelijking;
- Klimaatbestendig beeklandschap; en
- Robuust rivierenlandschap.

Werken aan de slimme netwerkstad

Het doel van de provincie tot 2050 is het stedelijk netwerk van Brabant te laten functioneren als één samenhangend duurzaam en concurrerend netwerk van steden en dorpen als onderdeel van de Noord-west Europese metropool. Daarbij moet Brabant zich gaan kenmerken als een sterke sociale cohesie, een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoerssysteem en een uitstekende (digitale) infrastructuur. Het doel tot 2030 is voor Brabantse partijen om te werken aan de transformatie van het bestaand bebouwd gebied. Daarnaast moeten er belangrijke stappen zijn gezet in de richting van een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoerssysteem, welke worden ondersteund door digitale ontwikkelingen. In de provincie is het belangrijk om de toenemende druk op de wegen te ondervangen. Brabant zet in op een robuust mobiliteitssysteem om te zorgen voor voldoende capaciteit tijdens pieken en calamiteiten. Om de doelen te bereiken wordt ingezet op duurzame verstedelijking zoals herbestemmen en slimme en duurzame mobiliteit.

Werken aan een concurrerende en duurzame economie

Het doel tot 2050 is voor de provincie op Brabant het top kennis- en innovatieregio in Europa te maken. Hierbij wil de provincie ook streven naar een economie die verregaand circulair is. Tot 2030 streeft de provincie er ook naar om Brabant de top-kennis en innovatieregio in Europa te maken. Daarbij wordt ook al ingezet op een circulaire economie en het verminderen van het gebruik van vernieuwbare grondstoffen met 50%. Hierbij zet de provincie in op een:

- Innovatieve en concurrerende economie;
- Circulaire economie; en
- Digitale economie.

Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een klimaatadaptieve wijk gerealiseerd met een dorps karakter dat past bij de plaats Deurne. Door de realisatie van de groene verbindingen in combinatie met het groene hart als centrale ontmoetingsplek in de wijk is bij de ontwikkeling van de wijk niet alleen gedacht om klimaatsslimme verstedelijking, maar draagt het ook bij aan de versterking van de sociale cohesie van Deurne en in extensie de regio en Provincie. Hiermee draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan de hoofdopgaven van de Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Algemeen

De Omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: de verordening) is 1 januari 2024 in werking getreden. De verordening sluit aan op de Omgevingswet en de werkwijze van de omgevingsvisie. Het provinciaal beleid wordt planologisch geborgd door de Omgevingsverordening. De verordening omvat regels voor de fysieke leefomgeving. De regels sluiten aan bij het diep, rond en breed kijken uit de omgevingsvisie. De regels hebben betrekking op ruimtelijk ordening, milieu, natuur, water, bodem en wegen. In de Omgevingsverordening is onder andere de Ladder voor duurzame ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving verankerd.

Rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven

In hoofdstuk 3 van de verordening staan rechtstreeks werkende regels voor activiteiten voor burgers en bedrijven in de fysieke leefomgeving. Er gelden onder andere rechtstreeks werkende regels voor activiteiten in grondwaterbeschermingsgebieden en stiltegebieden, voor activiteiten rond provinciale wegen, voor ontgrondingen en voor handelingen die te maken hebben met bepaalde beschermde dier- en plantensoorten. Ook voor het kappen van houtopstanden buiten de bebouwde kom en voor veehouderijen gelden rechtstreeks werkende regels.

Instructieregels voor het omgevingsplan

Alle regels van de Omgevingsverordening zijn gekoppeld aan werkingsgebieden die op de kaart van de verordening zijn weergegeven. Voor de toepassing van Hoofdstuk 5 van de verordening is Noord-Brabant verdeeld in verschillende werkingsgebieden.

Op het plangebied zijn de volgende werkingsgebieden gelegen:

- Diep grondwaterlichaam
- Geen attentiezone waterhuishouding
- Stedelijk gebied
 1. Toedeling beheer vaarwegen
 2. Veehouderij in Stedelijk gebied
 3. Duurzame stedelijke ontwikkeling
 4. Windturbines in Stedelijk gebied
 5. Externe werking Natuur Netwerk Brabant
 6. Ruimte-voor-ruimte kavel
- Beperking grootschalige logistiek
- Stalderingsgebied
- Norm wateroverlast stedelijk gebied

3.2.2.2 Relevantie Omgevingsverordening initiatief

De Omgevingsverordening stelt een aantal basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (paragraaf 5.1.2). De regels van paragraaf 5.1.2 bepalen dat ieder omgevingsplan invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Daarbij dient rekening te worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering; en
- meerwaardecreatie

Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen wanneer ten eerste een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met een veilige en gezonde leefomgeving. Op grond van bijlage I bij de omgevingsverordening is 'omgevingskwaliteit' de kwaliteit van een plek of gebied die bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde,



belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. In de Omgevingsverordening is de 'gezonde leefomgeving' de omgeving die de fysieke en psychische gezondheid beschermt en bevordert.

De herkomstwaarde ziet op het beschermen van erfgoed. Binnen het plangebied zijn geen monumenten, en zijn er geen bouwwerken of gronden aanwezig met een herkomstwaarde.

Ook dient te worden gekeken naar de belevingswaarde. In de omgeving zijn ten noorden en ten oosten van het plangebied voornamelijk woningen aanwezig. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de spoorlijn met aan de overkant van het spoor bedrijventerrein 'Industrieweg-Noord'. Ten westen van het plangebied bevinden zich moestuinen, een begraafplaats, agrarische percelen en daaromheen een aantal woningen. Door de ontwikkeling Groene Heerlijkheid in Deurne wordt een bedrijventerrein met onder andere detailhandel omgezet naar een nieuwe woonwijk. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de kwaliteiten en karakteristieken van het bestaande dorp Deurne. Het gevoel van de dorpse verbondenheid waarmee je het groene hart van de nieuwe woonwijk deelt met je burens staat centraal. Deze nieuwe locatie krijgt dus een dorpse sfeer en gemoedelijkheid passend bij het huidige karakter van Deurne. In het stedenbouwkundig plan en in dit omgevingsplan is veel aandacht voor de totstandkoming van een goede omgevingskwaliteit.

De gebruikswaarde van de gronden wordt verhoogd. De gronden worden beter toegankelijk door de komst van de nieuwe woonwijk. Tevens ligt er een focus op een schoon milieu omdat een natuurrijke en groene omgeving wordt ontwikkeld met een groen hart en verschillende groene verbindingstroken in de wijk.

De toekomstwaarde van de gronden wordt onder andere verhoogd doordat de woningen en appartementen duurzaam en gasloos worden ontwikkeld. Daarbij speelt hier ook mee dat het er een toekomstbestendige woonwijk wordt ontwikkeld met een groen hart en verschillende groene verbindingstroken. Hiermee wordt rekening gehouden met de huidige en toekomstige flora en fauna in het gebied.

Uit verschillende milieuonderzoeken die ten grondslag zijn gelegd aan dit omgevingsplan blijkt dat sprake is van een veilige, gezonde leefomgeving. Waar nodig zijn maatregelen geborgd in het omgevingsplan. Er is sprake van een goede omgevingskwaliteit zoals bedoeld in de Omgevingsverordening.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8)

Bij de ontwikkeling van de Groene Heerlijkheid is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Er is een actuele behoefte aan de nieuwe woonwijk in Deurne, wat blijkt uit de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.2.3). In dit omgevingsplan zijn regels opgenomen voor verschillende activiteiten binnen het plangebied. Door het opnemen van Artikel 6 Groen worden de belangrijkste (groen)structuren in de nieuwe woonwijk geborgd. De regels onder Artikel 8 Woongebied stellen beperkingen aan het toegestane percentage bebouwing per bouwperceel en het aantal wooneenheden dat gerealiseerd mag worden.

Lagenbenadering (artikel 5.9)

De lagenbenadering wordt gebruikt om een locatie en haar omgeving te analyseren en een goede afweging te maken over de ontwikkeling. Hier worden de drie lagen afzonderlijk van elkaar geanalyseerd. Aan de hand van de uitkomsten van de lagenbenadering kunnen vervolgens afwegingen en keuzes gemaakt worden voor ruimtelijke ontwikkelingen op de locatie.

Ondergrond

- Er is één bodemkundige hoofdeenheid (Kaartbank Brabant) te vinden in het plangebied: bebouwing. Deze gronden zijn primair bedoeld voor bebouwing en zijn daar in de loop der jaren steeds meer op ingericht. Ze zijn kenmerkend voor hun stedelijke functie in het landschap. Negatieve effecten op de ondergrond worden door de voorgenomen ontwikkeling dan ook niet verwacht.

Netwerk

- **Natuur/water**

Op ongeveer 900 meter ten westen van het plangebied ligt een deel van Natuurnetwerk Brabant, tegen de bebouwing van de plaats Deurne aan. De voorgenomen ontwikkeling wordt gerealiseerd in bebouwd gebied. De aanleg van verschillende groene verbindingen de focus op natuurinclusiviteit bij de nieuwe wijk maakt dat er rekening gehouden wordt met de versterking en/of het behoud van plant- en diersoorten in de directe omgeving van het plangebied. Voor wat betreft Natura 2000-gebied is uit een AERIUS-berekening gebleken dat geen sprake is van significant negatieve effecten. Negatieve effecten op bovengenoemde natuurgebieden worden dan ook niet verwacht.

Het plangebied is aangeduid als een gebied met een diep grondwaterlichaam, wat inhoudt dat het verboden is een milieubelastende activiteit te verrichten ter plaatse van deze gronden. Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen milieubelastende activiteiten verricht. Negatieve effecten op het watersysteem worden dan ook niet verwacht.

- **Infrastructuur**

Het plangebied wordt omringd door de lokale wegen Haspelweg, Schutsboom en Stationsstraat. Het plangebied wordt ontsloten via de Haspelweg in westen en de Stationsstraat in het oosten. Vanuit daar is het gemakkelijk om via Deurne in het noorden uit te komen op de N270 en in het zuiden via de N279 op de Rijksweg A67. Uit het verkeersonderzoek (tevens toegelicht in paragraaf 4.11 van deze motivering) is gebleken dat omliggende wegen de toename van het planverkeer van de voorgenomen ontwikkeling goed kunnen verwerken.

Cultuurhistorie, occupatie en landschap

- Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden en of landschappen te vinden. Het plangebied is in het oosten langs de stationsstraat al lange tijd bebouwd met gespreide bebouwing. Rond 1950 begon er ook langs de Schutsboom meer bebouwing te ontstaan en begon ter plaatse van het plangebied de bebouwing zich verder uit te breiden richting het westen. Later is dit steeds meer geworden en is het huidige bedrijventerrein met detailhandel langzaam van de grond gekomen. In de huidige situatie is het plangebied nog steeds een bedrijventerrein en is het deels onbebouwd.

Conclusie lagenbenadering

Het plangebied is al geruime tijd bebouwd gebied. Door de komst van de nieuwe woonwijk Groene Heerlijkheid verandert de functie van het gebied als bedrijventerrein met detailhandel, naar woonwijk. De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in het stedelijk gebied. Hiermee is de voorgenomen ontwikkeling een logische aanvulling op de omliggende woonwijken in Deurne. In het stedenbouwkundigplan is tevens rekening gehouden met het dorpse karakter van Deurne en ligt er een focus op natuurinclusiviteit.

Gelet op bovenstaande is sprake van geen of geringe (niet significante) effecten op de ondergrond-, netwerk- en occupatielaag. Daarmee is het plangebied geschikt voor de gewenste ontwikkeling.

Meerwaardencreatie (artikel 5.10)

Met de voorgenomen ontwikkeling Groene Heerlijkheid worden 319 woningen gerealiseerd. Met de toevoeging van woningen wordt er een impuls gegeven aan de woningbouwopgave in Deurne. Er wordt een fijne, duurzame leefomgeving ontwikkeld met een dorps karakter.

Bij de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk is rekening gehouden met het huidige karakter van de plaats Deurne. Er worden verschillende typen huizen gerealiseerd met twee of drie woonlagen en aan de spoorzijde en stationsstraat zullen er appartementen komen. De wijk krijgt veel voetpaden en wegen zullen vooral rondom de wijk liggen. Hierdoor is de wijk ook erg toegankelijk voor niet-gemotoriseerd verkeer. Tevens is er veel aandacht voor groen in de wijk. Er lopen veel groene verbindingstroken door de wijk, natuurinclusiviteit staat centraal en er is een centrale ontmoetingsplek: het groene hart. Daarbij is de woonwijk gericht op de vier principes van de Groene Generatie:

- Natuur bij huis heeft exponentiële waarde
- Sturen op groen beeld, verhard enkel waar nodig
- Stimuleer mensen naar buiten te gaan
- Maak zichtbaar en bewust

Met deze insteek creëert de voorgenomen ontwikkeling een meerwaarde voor zowel nieuwe als huidige bewoners van Deurne. Een groene omgeving heeft positieve invloed op de leefbaarheid van bewoners. Daarbij is de wijk toekomstbestendig doordat beplanting een positief effect heeft op temperatuur, fijnstof- en wateropname. Daarbij levert natuur bij huis een hogere biodiversiteit. Om deze redenen draagt de voorgenomen ontwikkeling bij een meerwaardecreatie voor zowel huidige als toekomstige bewoners van Deurne.

Artikel 5.55: Duurzame stedelijke ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling ligt op basis van de Omgevingsverordening binnen de gebiedsaanwijzing 'Stedelijk gebied'. Een omgevingsplan moet op grond van artikel 5.55 lid 1 van de verordening bij het mogelijk maken van een stedelijke ontwikkeling ten behoeve van wonen, werken of voorzieningen een onderbouwing bevatten dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en dat de ontwikkeling een duurzame stedelijke ontwikkeling betreft.

De ontwikkeling past binnen Regionale afspraken

Op grond van artikel 5.55 lid 1 dient de ontwikkeling te passen binnen de regionale afspraken, zoals bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken. Uit deze afdeling blijkt dat Gedeputeerde Staten samen met gemeenten, regio's en waterschappen tweemaal per jaar een regionaal omgevingsoverleg houdt, waarbij afspraken worden gemaakt over de ontwikkeling en uitvoering van een integraal omgevingsbeleid. Daarbij stelt zij één keer per jaar een omgevingsagenda vast. Tot slot worden verschillende afspraken gemaakt over bijvoorbeeld duurzame verstedelijking en kwaliteitsverbetering van het landschap. Binnen de gemeente Deurne geldt de Omgevingsagenda Zuidoost-Brabant. Daarin worden twee verhaallijnen gepresenteerd, namelijk de 'Duurzame schaalsprong Brainport' en de 'Nieuwe balans landelijk gebied'. Deze verhaallijnen worden gevormd door een aantal kaders en programma's. De beoogde ontwikkeling past binnen deze regionale afspraken, aangezien deze bijdraagt aan de volgende subopgaven uit de Omgevingsagenda: 'uitbreiding van de woningvoorraad'; 'verduurzamen bestaande bebouwde omgeving: energietransitie, klimaatadaptatie en waterveiligheid' en 'Verbeteren leefomgevingskwaliteit en gezondheid'.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling

Goede omgevingskwaliteit

Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen wanneer ten eerste een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met een veilige en gezonde leefomgeving. Op grond van bijlage I bij de omgevingsverordening is 'omgevingskwaliteit' de kwaliteit van een plek of gebied die bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. In de Omgevingsverordening is de 'gezonde leefomgeving' de omgeving die de fysieke en psychische gezondheid beschermt en bevordert.



De herkomstwaarde ziet op het beschermen van erfgoed. Binnen het plangebied zijn geen monumenten, en zijn er geen bouwwerken of gronden aanwezig met een herkomstwaarde.

Ook dient te worden gekeken naar de belevingswaarde. In de omgeving zijn ten noorden en ten oosten van het plangebied voornamelijk woningen aanwezig. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de lokale spoorlijn met aan de overkant bedrijventerrein 'Industrieweg-Noord'. Ten westen van het plangebied bevinden moestuinen, een begraafplaats, agrarische percelen en daaromheen een aantal woningen. Door de ontwikkeling Groene Heerlijkheid in Deurne wordt een bedrijventerrein met onder andere detailhandel omgezet naar een nieuwe woonwijk. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met kwaliteiten en karakteristieken van het bestaande dorp Deurne. Het gevoel van de dorpse verbondenheid waarmee je het groene hart van de woonwijk deelt met je burens staat centraal. Deze nieuwe locatie krijgt dus een dorpse sfeer en gemoedelijkheid passend bij het huidige karakter van Deurne. In het stedenbouwkundig plan en in dit omgevingsplan is veel aandacht voor de totstandkoming van een goede omgevingskwaliteit.

De gebruikswaarde van de gronden wordt verhoogd. De gronden worden beter toegankelijk door de komst van de nieuwe woonwijk. Tevens ligt er een focus op een schoon milieu omdat het een natuurrijke omgeving wordt met een groen hart en verschillende groene verbindingstroken.

De toekomstwaarde van de gronden wordt onder andere verhoogd doordat de woningen en appartementen duurzaam en gasloos worden ontwikkeld. Daarbij speelt hier ook mee dat het er een toekomstbestendige woonwijk wordt ontwikkeld met een groen hart en verschillende groene verbindingstroken. Hiermee wordt rekening gehouden met de flora en fauna die in de wijk leven.

Uit verschillende milieuonderzoeken die ten grondslag zijn gelegd aan dit omgevingsplan blijkt dat sprake is van een veilige, gezonde leefomgeving. Waar nodig zijn maatregelen geborgd in het omgevingsplan. Er is sprake van een goede omgevingskwaliteit zoals bedoeld in de Omgevingsverordening.

Zorgvuldig ruimtegebruik

In de motivering bij de omgevingsverordening laat de Provincie blijken dat stedelijke ontwikkelingen zoals wonen, werken of voorzieningen plaats moeten vinden binnen stedelijk gebied. De ruimte binnen stedelijk gebied moet daarbij zo goed mogelijk worden benut. Hierbij moet gedacht worden aan meervoudig ruimtegebruik. Daarbij gelden nog de voorwaarden vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking zoals bedoeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving. De ladder voor duurzame verstedelijking wordt uiteengezet in paragraaf 3.2.3 van deze motivering.

Duurzame energie

Het is bij het bouwen van nieuwbouw woningen niet meer mogelijk aan te sluiten op aardgas en de nieuwe woningen gasloos te ontwikkelen. Hiermee wordt reeds het gebruik van fossiele brandstoffen verminderd.

Klimaatadaptatie

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie. Door de groene verbindingstroken in de wijk en de toevoeging van het groene hart kan water makkelijker en beter worden opgevangen. Tevens zorgen de bomen voor schaduw en hebben deze een verkoelend effect, wat resulteert in koelere omgeving vergeleken met een omgeving bestaande uit alleen maar bebouwing verharding.

Duurzame mobiliteit

De prioritering in de openbare ruimte ligt op spelende kinderen, voetgangers en fietsers. Tevens wordt rekening gehouden met een betere verdeling van ruimtebeslag van verschillende vervoerssoorten. De nadruk van de wijk ligt hiermee dus op de duurzame mobiliteit.

Duurzame, concurrerende economie

Het plangebied ligt nabij Brainport Eindhoven. Dit gebied is het hart van innovatie op technologisch gebied. De realisatie van nieuwe woningen nabij Brainport Eindhoven draagt bij aan het economische groei van het gebied door de aantrekking van mogelijk nieuwe werknemers.

Conclusie

Bovenstaand is beschreven dat de voorliggende ontwikkeling passend is in het provinciale beleid. Het provinciale beleid levert geen belemmeringen op voor de ontwikkeling.

3.2.3

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (vaak kortweg aangeduid als Ladder) is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand en is als dusdanig vastgelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing als sprake is van een nieuw stedelijke ontwikkeling.

Artikel 5.129g van het Bkl bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het plan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Een stedelijke ontwikkeling is volgens dit artikel een ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening. Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet.

Het heeft de voorkeur om ontwikkelingen zoveel mogelijk binnenstedelijk te realiseren. Als een plangebied zich (deels) buiten de contouren van bestaand stedelijk gebied bevindt, dient rekening gehouden te worden met de mogelijkheden om de voorgenomen ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren. De beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen stedelijk gebied spelen hierbij een rol. Redenen dat binnen stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn, gaan bijvoorbeeld over:

- kwalitatieve aspecten van de behoefte bijvoorbeeld woonmilieus die niet binnen bestaand stedelijk gebied passen, zoals waterrijk wonen, grote landgoederen
- andere functies die ter plaatse al aanwezig zijn of volgens ruimtelijk beleid, zoals in de omgevingsvisie, worden beoogd, bijvoorbeeld park, maatschappelijke functie, andere woonplannen die later worden beoogd
- aanzienlijke investeringen die eerst nodig zijn voor de inbreidingsplaatsen, bijvoorbeeld voor milieuaspecten die zich voordoen op inbreidingslocaties

Bij de toetsing aan de Ladder onder de Omgevingswet, is het uitgangspunt dat de bestaande jurisprudentie over de Ladder (onder de Bro) gebruikt kan worden. De volledige ladder is te vinden in Bijlage 2 van deze motivering.

Toetsing

Het is van belang om bij de vaststelling van de (wijzigen van het) omgevingsplan de ladder voor duurzame verstedelijking juist toe te passen. Maar voordat daaraan wordt toegekomen, moet worden gezien of de ladder wel van toepassing is. Dat hangt af van de vraag of wordt voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij kleinschalige ontwikkelingen is niet altijd sprake van verstedelijking. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van de toevoeging van 319 woningen. Van de woningen in de huidige plannen vallen 79 woningen (25%) in het sociale segment. In totaal 166 woningen vallen in het betaalbare segment (52% exclusief sociale segment). De overige woningen vallen in de vrije sector. Hiermee is sprake van een nieuw stedelijke ontwikkeling en is een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking verplicht. De huidige functie

van plangebied is een mengeling van stedelijke functies. Ook de delen die bestemd zijn als 'groen', en welke in de plannen grotendeels in stand gehouden worden, dienen beschouwd te worden als stedelijk groen. Op basis van jurisprudentie wordt ook dit gezien als stedelijk gebied. Een aanvullende beschouwing van de locatie is daarmee niet noodzakelijk.

De gemeente Deurne heeft een grote opgave aangaande woningen. Hoewel er relatief veel plannen zijn om in de woningvraag te voorzien, is maar een beperkt deel van deze plannen hard. De voorgenomen ontwikkeling van 319 woningen draagt kwantitatief bij aan de woningbehoefte en past goed binnen de vraag.

Kwalitatief is er met name vraag naar woningen in het betaalbare segment, inclusief het sociale segment. Vanuit provinciaal en gemeentelijk beleid wordt hier ook op gestuurd. De voorgenomen ontwikkeling benaderd de provinciale en gemeentelijke richtlijnen omtrent sociale huur. Daarnaast wordt er voorzien in de behoefte aan betaalbare woningen.

Conclusie

Doordat de voorgenomen ontwikkeling aansluit bij de kwantitatieve en kwalitatieve vraag voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Het is daarmee niet aannemelijk dat de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot onacceptabele leegstand of anderszins onaanvaardbare sociaaleconomische effecten.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Deurne

Op 13 maart 2018 heeft de gemeenteraad van de gemeente Deurne de Structuurvisie Deurne 2030 vastgesteld. De structuurvisie is de integrale langetermijnvisie van de gemeente over de noodzakelijke en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en kwaliteiten van Deurne. De visie is opgesteld tegen de achtergrond van een aantal brede maatschappelijke en ruimtelijke vraagstukken en opgaven; de transitie van het landelijk gebied, de klimaataanpassing, de energietransitie, het vormgeven van een nieuwe (circulaire) economie en de ontwikkeling van de Metropoolregio Eindhoven als Mainport voor de nationale economie.

De structuurvisie geeft enerzijds inzicht in de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van Deurne. Anderzijds zijn kaders en uitgangspunten opgenomen om gemeenschappelijke meerwaarde in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te bereiken.

De structuurvisie is een uitnodiging aan inwoners, organisaties en ondernemers om initiatieven te ontplooiën die bijdragen aan de ontwikkeling van Deurne en aan het vergroten van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De gemeente ondersteunt waar mogelijk deze ruimtelijke initiatieven en creëert mogelijkheden voor inwoners, organisaties en ondernemers. Daarnaast geeft de structuurvisie aan inwoners, ondernemers, organisaties en andere overheden duidelijkheid over de doelen en de inzet van de gemeente zelf voor de fysieke leefomgeving. De structuurvisie is voor de gemeente bindend.

De voorgenomen ontwikkeling ligt in een gebied dat op de structuurvisiekaart is aangeduid als 'woonkernen' (zie de figuur hieronder). Een blik op de toekomst leert dat de afronding van de wijken en kernen van Deurne in zicht komt. Er is de komende jaren nog behoefte aan extra woningen, maar deze behoefte neemt af. Elke toevoeging moet dus raak zijn, zowel naar type (doelgroep en prijsklasse) als naar locatie. Deze uitgangspunten zijn voor de voorgenomen ontwikkeling verder toegelicht in paragraaf 3.2.3 van deze motivering.



STRUCTUURVISIE DEURNE 2030
Visie op verdeling van functies

LEGENDA

Wonen en centrumvoorzieningen

Woonkernen

Centrumgebied

Spoorzone

Werklocaties

Bedrijventerrein en kantoorgebied

Afwegingsruimte bedrijventerrein

Verkeer

A67

Regionale ontsluiting

Gebiedsontsluiting

Agrarische transportroute

Spoorverbinding Helmond - Venlo

Station Deurne

Landelijk gebied

Gebied met een gemengde plattelandseconomie

Contour Primag

Glastuinbouw ontwikkeling

1 Glastuinbouw vestigingsgebied Langstraat

2 Glastuinbouw doorgroeigebied Helenaveen

Hippisch centrum Deurne

Buurtschappen

Ecologische Hoofdstructuur / Natuurnetwerk Nederland

Water

Hoofdwaterwegen

Waterwingebied

Waterbergingsgebieden en reserveringsgebieden
(ingericht of nog in te richten)

Structuurvisie Groene Peelvallei

Begrenzing



Figuur 3.1: Uitsnede Visie op verdeling van functies: Structuurvisie Deurne 2030. Rood omlijnde is de globale ligging van het plangebied.

Om prettig in Deurne te kunnen (blijven) wonen is meer nodig dan alleen een passende woning. Daarvoor zijn ook een goede inrichting van de openbare ruimte, voldoende voorzieningen en een veilige woonomgeving nodig. Het is dan ook belangrijk dat de sterke punten van de gemeente zoals het detailhandelsniveau in het centrum, het scholenvierkant, het station en de binding van bewoners met kernen en wijken behouden en waar mogelijk



versterkt worden. Hieruit volgen deze beleidsuitgangspunten en -keuzen:

1. Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied.
2. Woningbouw bij voorkeur nabij voorzieningen.
3. Verbinden van voorzieningen.
4. Aansluiten op behoeften van kernen en wijken.
5. Omzetting van leegstaand vastgoed (leegkomende locaties) naar bijvoorbeeld een woonfunctie. Hierbij kan gedacht worden aan winkels buiten het kernwinkelgebied. Insteek is behoud / versterking van een goede woonomgeving en het behoud van een compact, levendig en veelzijdig centrum in de kern van Deurne.

Voor de structuurvisie betekent dit een nadrukkelijke keuze voor inbreiding de bestaande kernen. Uitgangspunt is en blijft balans tussen vraag en aanbod. Hiermee wordt aangesloten bij de landelijke, provinciale en regionale aandacht voor de noodzaak van een duurzame verstedelijking. Kwantitatieve afspraken zijn ook (sub)regionaal niet langer voldoende. Kwalitatieve aspecten als inbreiding–uitbreiding, woonmilieu en transformatie spelen een steeds belangrijkere rol.

Daarnaast is op de omgevingskwaliteitskaart, welke is opgenomen in de structuurvisie, te zien dat het plangebied geen specifieke aanduidingen heeft.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling Groene Heerlijkheid past binnen het gemeentelijk beleid zoals geformuleerd in de gemeentelijke structuurvisie. Er is sprake van een inbreidingslocatie op een bestaand industrieterrein: het bestaande industrieterrein buiten het kernwinkelgebied wordt omgezet naar woongebied. Daarbij zijn er meerdere voorzieningen in de nabije omgeving van de locatie: het Intercity treinstation ligt op loopafstand, er zijn meerdere winkels in de direct omgeving te vinden en binnen 600 meter sta je in het centrum van Deurne. Hiermee is sprake van behoud / versterking van een goede woonomgeving en het behoud van een compact, levendig en veelzijdig centrum in de kern van Deurne.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de Structuurvisie Deurne 2030. Het gemeentelijke beleid vormt geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 MER-beoordeling

4.1.1 Kader

Het instrument milieueffectrapportage (mer) is ontwikkeld om het milieubelang een volwaardige plaats in bepaalde plan- en besluitvormingsprocessen te geven. In het milieueffectrapport (MER) worden de effecten van een ontwikkeling voor alle relevante milieuaspecten systematisch in beeld gebracht. Tevens wordt nagegaan of er alternatieven of maatregelen zijn waarmee eventuele negatieve effecten kunnen worden verminderd of voorkomen. Enerzijds maakt het opstellen van een milieueffectrapport (MER) de initiatiefnemer bewust van de milieugevolgen en anderzijds kan de overheid diverse milieugevolgen in samenhang met elkaar en op een voor de burger transparante wijze bij de besluitvorming betrekken.

Voor ontwikkelingen geldt het wettelijk kader voor milieueffectrapportages dat is omschreven in afdeling 16.4 van de Omgevingswet. De toepassingsregels zijn verder uitgewerkt in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit. Uit afdeling 16.4 van de Omgevingswet blijkt dat de gemeentelijke instrumenten vallen onder de in deze afdeling opgenomen regels. Zij zijn dus aangemerkt als plannen of programma's waarvoor, afhankelijk van de activiteiten die er in voorzien zijn, mogelijk een mer moet worden uitgevoerd.

Artikel 16.36 lid 1 van de Omgevingswet bepaalt dat een plan of programma dat een kader vormt voor te nemen besluiten over projecten als bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, van de Ow in beginsel plan-mer-plichtig is. De plannen of programma's waarvoor eerst een plan-mer-beoordeling kan worden uitgevoerd, zijn vermeld in het derde en vierde lid, van artikel 16.36 van de Ow. Het gaat dan om:

- een plan of programma dat het gebruik bepaalt van kleine gebieden op lokaal niveau óf voor kleine wijzigingen van een dergelijk plan of programma;
- of een plan of programma dat een kader vormt voor andere projecten dan de projecten als bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, van de Ow.

4.1.2 Toetsing

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een gebied op lokaal niveau. Lokaal niveau betekent ook wel gemeentelijk niveau. Om te bepalen of sprake is van een klein gebied moet gekeken worden naar de verhouding tot het totale grondgebied van het bevoegde lokale gezag. Het planvoornemen bevindt zich in een klein deel binnen de gemeentelijke grenzen van Deurne. Om deze reden volstaat de omgevingsplanwijziging met een MER-beoordeling. Deze MER-beoordeling (d.d. 06-05-2025) is opgenomen als Bijlage 3 bij deze motivering.

Conclusie

Uit de MER-beoordeling blijkt dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot aanzienlijke milieueffecten ter plaatse. Het voornemen heeft weliswaar mogelijke effecten, maar deze zijn in aard en omvang niet aanzienlijk. De onderzochte aspecten leiden geen van alle tot aanzienlijke milieueffecten die noodzaak geven tot het opstellen van een milieueffectrapport.

4.2 Bedrijven- en milieuzonering

Het begrip “milieubelastende activiteit” (hierna: mba) is als volgt gedefinieerd in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet: “activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit”. Het gaat dus in feite om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten). Het is een breed begrip; er vallen namelijk ook niet-bedrijfsmatige activiteiten, ook niet-plaatsgebonden activiteiten en tijdelijke activiteiten onder het mba-begrip. Het Bal wijst in hoofdstuk 3 een aantal mba's aan waarvoor het Rijk algemene regels stelt. Deze subgroep mba's wordt verder aangeduid als 'Bal-mba's'. In deze paragraaf worden regels over mba's bedoeld die op gemeentelijk niveau kunnen worden geregeld. Zie bijvoorbeeld afdeling 2.3 van de Bruidsschat, die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet van rechtswege in het tijdelijke deel van elk gemeentelijk omgevingsplan wordt opgenomen. Deze afdeling 2.3 is getiteld “Milieubelastende activiteiten” en bevat gemeentelijke regels over mba's. Het Bkl bevat in hoofdstuk 5 onder andere instructieregels voor het omgevingsplan over milieu. De Bkl-regels spreken daarbij van “activiteiten”. Uit de NvT van het Bkl blijkt dat daarmee “milieubelastende activiteiten” worden bedoeld.

4.2.1 Kader

Onder de Omgevingswet is een nieuwe werkwijze geïntroduceerd, waarbij het werken met milieucategorieën voor bedrijven komt te vervallen en de regeling daarvoor wordt vervangen door direct milieuregels in het omgevingsplan op te nemen: ‘Milieuzonering nieuwe stijl’. Ook onder deze nieuwe regeling blijven de doelen van milieuzonering, zoals deze onder de Wro golden, gelden. Deze doelen betreffen de volgende: het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen en het bieden van voldoende ruimte en zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

Het toepassen van de ‘milieuzonering nieuwe stijl’ is echter vrijwillig. Er kan op een andere wijze getoetst worden aan de milieunormen. Er dient in ieder geval te worden onderbouwd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan worden bereikt wanneer er voldoende afstand wordt gehouden tussen de milieubelastende activiteiten en de woonactiviteiten. Wat voldoende is, hangt af van de aard en omvang van de milieubelastende activiteiten. De VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ biedt hierbij nog steeds een basis voor een indicatie voor de inpasbaarheid van de activiteit en kan nog steeds worden gebruikt.

Onderstaande tabel toont de milieucategorieën met bijbehorende indicatieve afstand.

Zone	Milieucategorie VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering 2009	Rustige woonwijk/rustig buitengebied	Gemeente
FM	1	Geschikt voor functiemenging	Geschikt voor
1	2	30	
2	3.1	50	
3	3.2	100	
4	4.1	200	
IT	4.2	Industrieterrein	Indus

4.2.2

Toetsing

DGMR heeft een analyse bedrijven en milieuzonering opgesteld ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. Het doel van het onderzoek is bepalen of er bij gevoelige bestemmingen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locatie en of bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd worden door de nieuwe woningen. De volledige rapportage van dit onderzoek (kenmerk: M.2024.0513.00.R001 d.d. 04-07-2024 Definitief) is te vinden in Bijlage 4 van deze motivering. Hieronder worden de conclusies van het onderzoek benoemd.

De VNG-publicatie Activiteiten en milieuzonering maakt voor de beoordeling van de richtafstanden onderscheid tussen een rustig omgevingstype (rustige woonwijk en rustig buitengebied) en een gemengd gebied. Voor een rustig gebied zijn de richtafstanden groter, in vergelijking met een gemengd gebied. Direct naast het plangebied ligt een spoorweg voor de verbinding Eindhoven-Venlo. In de definitie van gemengd gebied is opgenomen dat gebieden naast de hoofdinfrastructuur als gemengd gebied kunnen worden beschouwd. In de overgangsperiode (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is daarnaast tijdelijk daadwerkelijk sprake van functiemenging, aangezien een gedeelte van de bestaande bedrijvigheid dan naast de nieuwe woningen aanwezig is. Het gebied is daarmee te typeren als gemengd gebied.

In de huidige situatie zijn er twee bouwmarkten (een Praxis en een Welkoop), enkele autobedrijven en een onderhoud- en montagebedrijf gevestigd binnen het plangebied. Het plangebied wordt volledig omgezet naar woongebied.

In de analyse zijn de omliggende bedrijven nader beschouwd. Ten behoeve van het bestaande bedrijf aan de Stationsstraat 130 is ook een locatiespecifiek onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de bedrijfsvoering niet wordt belemmerd en dat voldaan wordt aan de standaardwaarden voor geluid. Hiermee is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd bij de nieuwe woningen en vormt dit bedrijf geen belemmering voor het woongebied.

Echter gelet op het feit dat de bouw van de woningen en appartementen binnen de Groene Heerlijkheid gefaseerd uitgevoerd gaat worden, kan er een tijdelijke overgangssituatie ontstaan, waarbij er bij oplevering van de (eerste) fasen mogelijk nog bedrijven binnen het plangebied actief zullen zijn, in verband met de (planning van de) verplaatsing (danwel beëindiging ter plaatse) van deze aanwezige bedrijven. In de analyse is hierop ingegaan en is voorgesteld om locatiespecifieke onderzoeken te verrichten.

Om te bezien of er in die tijdelijke overgangssituatie geen onaanvaardbaar slecht woon- en leefklimaat aanwezig zal zijn, is in ieder geval bij één bedrijf binnen het plangebied een locatiespecifiek onderzoek verricht. Uit dit onderzoek is niet gebleken dat de geluidnormen dusdanig worden overschreden dat er dusdanig sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat dat de woningen niet in gebruik genomen kunnen worden, alvorens het bedrijf daadwerkelijk ter plaatse is beëindigd. Voor de overige bedrijven wordt er vooralsnog ook vanuit gegaan, gelet op de gedane meldingen Activiteitenbesluit dat ook vanwege deze bedrijfsactiviteiten geen sprake is van een dusdanig onaanvaardbaar woon- en leefklimaat tijdens de tijdelijke overgangsfase, dat woningen niet al in gebruik kunnen worden genomen.

Conclusie

Omliggende bedrijven worden niet gehinderd door het te ontwikkelen woongebied en is er ter plaatse van het woongebied sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Gelet op het feit dat binnen het woongebied de nog aanwezige bedrijven op termijn zullen worden beëindigd is nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. In de tijdelijke overgangssituatie waarbij mogelijk sprake kan zijn van de aanwezigheid van de bestaande bedrijven én de oplevering van (enkele) woningen is in ieder geval bij één bedrijf

aangetoond dat er ook sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het woongebied. Aannemelijk is dat, gelet op de meldingen Activiteitenbesluit binnen het plangebied, dit ook geldt in de tijdelijke situatie voor de andere binnen het plangebied nog aanwezige bedrijven.

4.3 Geluidhinder

4.3.1 Kader

Voor geluidgevoelige bestemmingen zijn geluidsgrenswaarden opgenomen waaraan een ontwikkeling getoetst moet worden. De geluidsnormen zijn onder de Omgevingswet neergelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Als een nieuw geluidgevoelig gebouw wordt toegelaten binnen een geluidaandachtsgebied van een gemeenteweg dan moet het geluid op dit gebouw op grond van artikel 5.78 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) tenminste voldoen aan de geluidnormen uit dit besluit. Een geluidgevoelig gebouw is conform artikel 3.21 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) een gebouw of eengedeelte van een gebouw met een:

- Woonfunctie en nevengebruiksfunctie daarvan;
- Onderwijsfunctie en nevengebruiksfunctie daarvan;
- Gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- Bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Dit geldt niet voor het gedeelte van het gebouw waar het omgevingsplan geen geluidgevoelige ruimte toelaat, tenzij het gebouw een woonschip of woonwagen is. Onder een geluidgevoelig object wordt ook een geluidgevoelig gebouw verstaan, wat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd.

Geluid van (spoor)wegen

Het geluid (Lden-waarde) op een geluidgevoelig gebouw wordt bepaald door het gewogen gemiddelde van de volgende geluidniveaus:

- Het equivalente geluidniveau (Leq) over de dagperiode (7.00 – 19.00 uur).
- Het equivalente geluidniveau (Leq) over de avondperiode (19.00 – 23.00 uur), verhoogd met 5 dB.
- Het equivalente geluidniveau (Leq) over de nachtperiode (23.00 – 7.00 uur), verhoogd met 10 dB.

In paragraaf 3.1.1 van de Omgevingsregeling is beschreven waar de geluidbelasting wordt bepaald. Bij geluidgevoelige gebouwen is dat op de gevel op 2/3e verdiepingshoogte.

Standaard- en grenswaarde

In het Bkl zijn standaard- en grenswaarden opgenomen voor het geluid afkomstig van verschillende geluidbronsoorten. Elk type geluidbron en bijbehorende emissie worden apart bepaald. Binnen elke categorie worden de bronnen gezamenlijk beschouwd. Voor geluid van wegverkeer afkomstig van de gemeente- en waterschapswegen is de standaardwaarde 53 dB en de grenswaarde 70 dB. Voor geluid van spoorwegen is de standaardwaarde 55 dB en de grenswaarde 65 dB.



4.3.2 Toetsing

In april 2025 heeft DGMR een akoestisch onderzoek verkeers- en railgeluid uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. Doel van dit onderzoek is om aan te tonen of wordt voldaan aan de standaard- en grenswaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De volledige rapportage (kenmerk: M.2024.0513.01.R001 (versie 004) d.d. 06-05-2025) is als Bijlage 7 bij deze motivering opgenomen. De conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek zijn hieronder beschreven.

De woningbouw voor dit project wordt verspreid over een groot deel van het plangebied en zal in fasen uitgevoerd worden. Hierbij verdwijnt alle bedrijvigheid gefaseerd uit het gebied en wordt dit geheel vervangen door woningbouw. De ontwikkeling is verdeeld in acht fases. In het akoestisch onderzoek zijn de fases afzonderlijk beoordeeld. Per fase is getoetst of wordt voldaan aan de standaard- en grenswaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en het geluidbeleid van de gemeente Deurne.

De relevante geluidbronnen voor de ontwikkeling zijn de bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied die gefaseerd uit de omgeving verdwijnt, de omliggende gemeentelijke wegen en het spoortraject Eindhoven-Venlo ten noorden van het plan. Geluid van bedrijvigheid is behandeld in paragraaf 4.2.

Voor alle fasen geldt:

- Indien het geluid op de gevels de standaardwaarde overschrijdt, zijn aanvullende maatregelen overwogen. In de meeste gevallen gaat het om gevelmaatregelen.
- Alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte, tenzij gemotiveerd is onderbouwd dat dit niet mogelijk is.
- Bij enkele toetspunten treedt een overschrijding van de grenswaarde op. In die gevallen zijn mitigerende maatregelen beschouwd in de vorm van dove gevels of gevelmaatregelen conform het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
- Het gecumuleerde geluid wordt in alle fasen als aanvaardbaar beoordeeld.
- De indirecte akoestische effecten als gevolg van toenemend verkeer buiten het plangebied blijven beperkt.

De toevoeging van het plangebied resulteert niet in toenames van groter dan 1,5 dB waardoor geen sprake is van indirect akoestisch effect.

Hiermee is voor geluid sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Gezondheid

4.4.1 Kader

Gezondheid is een thema waar de Omgevingswet geen inhoudelijke eisen over stelt, ondanks dat het bieden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving tot de maatschappelijke doelen van de wet behoort. Omdat de Omgevingswet het begrip niet inkadert, kan het veel verschillende onderwerpen raken, bijvoorbeeld regels voor het beweegvriendelijk maken van de omgeving. Milieunormen zijn in het verleden ook gesteld om gezondheid te beschermen.

De fysieke leefomgeving kan gevolgen hebben voor de gezondheid van mensen, in positieve of negatieve zin. Zo kan een groene en beweegvriendelijke omgeving goed zijn voor de gezondheid. Aan de andere kant kunnen bijvoorbeeld een matige luchtkwaliteit of een lawaaiige omgeving ongezond zijn. Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet is een gezonde fysieke leefomgeving. Binnen de Omgevingswet kunnen overheden eigen gezondheidsambities vastleggen en uitwerken.

In de volgende artikelen van de Omgevingswet staan de regels over de gezonde fysieke leefomgeving:

In artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Een van die doelen is een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.

In artikel 3.3 van de Omgevingswet van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag in de omgevingsvisie rekening moet houden met het voorzorgbeginsel en andere milieubeginselen.

In artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid.

In artikel 5.32 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan weigeren wanneer deze zou leiden tot (mogelijk) ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid en in artikel 5.42 lid 4 van de Omgevingswet en artikelen 8.101 en 8.102 van het Bkl staat dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan wijzigen of intrekken in het kader van het treffen van passende preventieve maatregelen ter bescherming van de gezondheid.

De GGD geeft een praktische invulling aan dit kader door middel van verschillende kernwaarden met bijbehorende gezondheidsadviezen. De GGD heeft de volgende kernwaarden opgesteld:

1. rookvrije omgeving;
2. aantrekkelijke plekken;
3. gezond gewicht;
4. wonen en druk verkeer;
5. voorzieningen dichtbij;
6. actief vervoer;
7. fiets- en ov-verbindingen;
8. gezond binnenklimaat;
9. prettig wonen
10. geschikte woningen.

Verder stelt de GGD dat het voldoen aan de wettelijke normen niet automatisch betekent dat er geen gezondheidseffecten kunnen optreden. In het GGD omgevingsadvies zijn daarom gezondheidkundige advieswaarden opgenomen. De GGD heeft gezondheidkundige advieswaarden voor de thema's luchtkwaliteit, geur, geluid, bodem, elektromagnetische velden (straling), veehouderijen en akkerbouw.

4.4.2 Toetsing

Tijdens de bouwfase kan het beoogde ontwerp van de onderliggende motivering tijdelijke verstoringen veroorzaken in luchtkwaliteit, geluid, trillingen en bodem. Deze gezondheidseffecten zijn minimaal gelet op de tijdelijkheid.

De voorgenomen ontwikkeling bevordert de leefomgeving van zowel huidige als toekomstige bewoners van Deurne. Bij de opzet van de nieuwe woonwijk is rekening gehouden met de bewoners van de bestaande woonwijken in Deurne. Een bedrijventerrein wordt getransformeerd naar een fijne, toekomstbestendige buurt waar groen, ontmoeten en natuurinclusiviteit de dragers zijn. Daarbij is de woonwijk gericht op de vier principes van de Groene Generatie:

- Natuur bij huis heeft exponentiële waarde
- Sturen op groen beeld, verhard enkel waar nodig

- Stimuleer mensen naar buiten te gaan
- Maak zichtbaar en bewust

Deze insteek heeft een exponentiële meerwaarde voor zowel nieuwe als huidige bewoners van Deurne. Het doel van het voornemen is om duurzame, gasloze woningen en appartementen te creëren met een hoge standaard voor energie-efficiëntie en comfort. De wijk zal worden voorzien van veel voetpaden, terwijl wegen voornamelijk langs de rand van de wijk een plek krijgen. Parkeerplaatsen worden grotendeels achter de te realiseren woningen gesitueerd. Er wordt veel nadruk gelegd op 'groene verbindingen' en er komt een centrale, groene ontmoetingsplek in het hart van de wijk. Minder verharding betekent meer ruimte voor groen, wat zorgt voor een betere verdeling van ruimte voor vervoersmiddelen en een verhoogde biodiversiteit. Spelende kinderen, voetgangers en fietsers krijgen prioriteit in de openbare ruimte, wat bijdraagt aan een actieve en gezonde leefstijl.

Een groene omgeving heeft positieve invloed op de leefbaarheid van bewoners. Daarbij is de wijk klimaatbestendig doordat beplanting een positief effect heeft op temperatuur, fijnstof- en wateropname. En natuur bij huis levert een hogere biodiversiteit. Om deze redenen draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan het welzijn van zowel huidige als toekomstige bewoners van Deurne.

Daarnaast wordt extreme hitte door klimaatverandering een steeds groter probleem. De extreme hitte heeft ook effect op hoe men zich voelt (de productiviteit neemt bijvoorbeeld af), maar is ook gevaarlijk. Het RIVM geeft aan dat hitte een gezondheidsrisico kan vormen voor ouderen, chronisch zieken en mensen met overgewicht en kinderen, maar ook andere mensen die niet goed voor zichzelf kunnen zorgen.

Uit het onderzoek “de hittebestendige stad” van de HvA blijkt dat schaduw de beste manier is om de gevoelstemperatuur omlaag te brengen en dat toename van verdamping door het aanleggen van zoveel mogelijk groene en blauwe oppervlakken op stadsschaal de effectiefste manier is om de luchttemperatuur naar beneden te krijgen. In paragraaf 4.5 Klimaatadaptatie wordt verder gemotiveerd hoe de voorgenomen ontwikkeling klimaatbestendig is ontwikkeld. Hiermee draagt het plan bij aan een gezonde leefomgeving voor de gemeente Deurne en haar (toekomstige) inwoners.

Geur

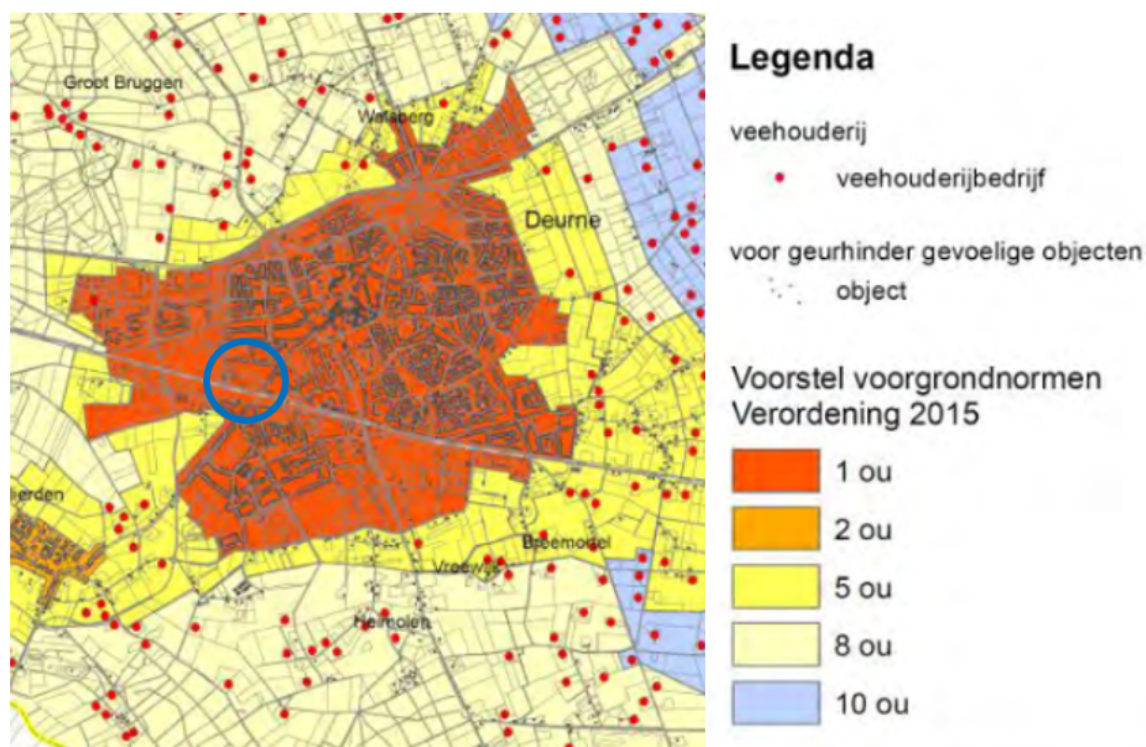
De gemeente kan geurregels opnemen voor veehouderijen in het omgevingsplan. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staat met instructieregels voor gemeenten beschreven hoe ze de geurregels in het omgevingsplan moeten opnemen (paragraaf 5.1.4.6.3 Bkl).

In artikel 5.109 Bkl staan de standaardwaarden en grenswaarden voor landbouwhuisdieren met een geuremissiefactor. Een omgevingsplan dat het houden van landbouwhuisdieren met geuremissiefactor toelaat, bevat als waarde voor de toelaatbare geur door die activiteit op een geurgevoelig gebouw de standaardwaarde zoals aangegeven in het desbetreffende artikel.

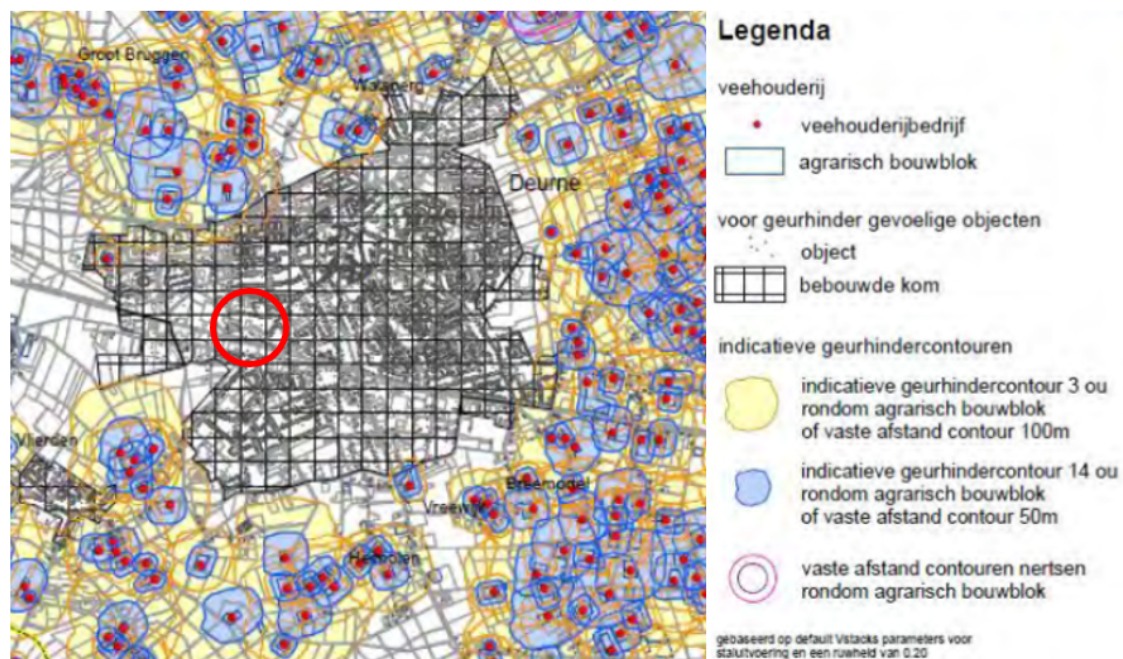
Voor de inwerkingtreding van de omgevingswet gold dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen getoetst dienden te worden aan de normen uit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft elke gemeente een omgevingsplan met regels die eerste in de rijksregels stonden: de bruidsschat. Hierin staan ook de geurregels voor veehouderijen vanuit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en het Activiteitenbesluit. Als een gemeente een geurverordening had opgesteld onder de Wgv is deze automatisch opgenomen in het omgevingsplan. De gemeente kan de waarden in het omgevingsplan aanpassen. De gemeenteraad van Deurne heeft op 17 november 2015 de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Deurne 2015' vastgesteld. Deze verordening betreft een actualisatie van de geurverordening uit 2011. Hierin staat de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het grondgebied van de gemeente Deurne.

Met de voorgenomen ontwikkeling worden geurgevoelige objecten (woningen) gerealiseerd. Dit betekent dat er getoetst moet worden of er sprake is van een gezonde leefomgeving gegeven de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van het plangebied op basis van het aspect geur.

Bij de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Deurne 2015' is een 'Geurgebiedsvisie gemeente Deurne' (9 april 2015) bijgevoegd. In paragraaf 6.2.2 van deze Geurgebiedsvisie staat de kaart 'Voorstel voorgrondnormen Verordening 2015'. Deze kaart komt overeen met Artikel 3 van de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Deurne 2015'. Onderstaande figuur is een uitsnede van deze kaart met blauw omlijnd indicatief het plangebied van de voorgenomen ontwikkeling. Hieruit blijkt dat er een voorgrondnorm van 10u geldt ter plaatse van het plangebied.



In bijlage 4 van deze Geurgebiedsvisie is een kaart opgenomen met de indicatieve geurcontouren rondom de bouwblokken van (intensieve) veehouderijen in Deurne. In onderstaande figuur staat een uitsnede van deze kaart met rood omlijnd indicatief het plangebied van de voorgenomen ontwikkeling.



De voorgenomen ontwikkeling ligt binnen de bebouwde kom van Deurne. De voorgenomen ontwikkeling ligt op meer dan 700 meter van de aangegeven indicatieve geurhindercontouren uit bovenstaande figuur. Hiermee wordt tevens ruim voldaan aan de GGD adviesafstand van 250 meter tot geurgevoelige objecten. Omdat de voorgenomen ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwde kom en de zeer grote afstand tot omliggende (intensieve) veehouderijen, zou hieruit opgemaakt kunnen worden dat de geurhinder vanuit relevante veehouderijen in het plangebied lager ligt dan 1ou.

Gegeven dat ter plaatse van het plangebied een voorgrondnorm van 1ou geldt, kan op basis van bovenstaande gegevens gesteld worden dat wordt voldaan aan de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Deurne 2015'. Een aantal van veehouderijen rond om de bebouwde kom van Deurne, hebben een geuremissiefactor (conform artikel 5.109 Bkl). Een omgevingsplan dat het houden van landbouwhuisdieren met geuremissiefactor toelaat, bevat als waarde voor de toelaatbare geur door die activiteit op een geurgevoelig gebouw de standaardwaarde zoals aangegeven in het desbetreffende artikel. Tevens ligt de voorgenomen ontwikkeling binnen een concentratiegebied (conform bijlage 1 van de Meststoffenwet). Dit betekend dat er een standaardwaarde van 3,0 ouE/m³ is toegestaan ter plaatse het plangebied. In combinatie met de informatie uit de Geurgebiedsvisie kan gesteld worden dat ter plaatse van het plangebied bij de voorgenomen ontwikkeling ook wordt voldaan aan de eisen uit het Bkl.

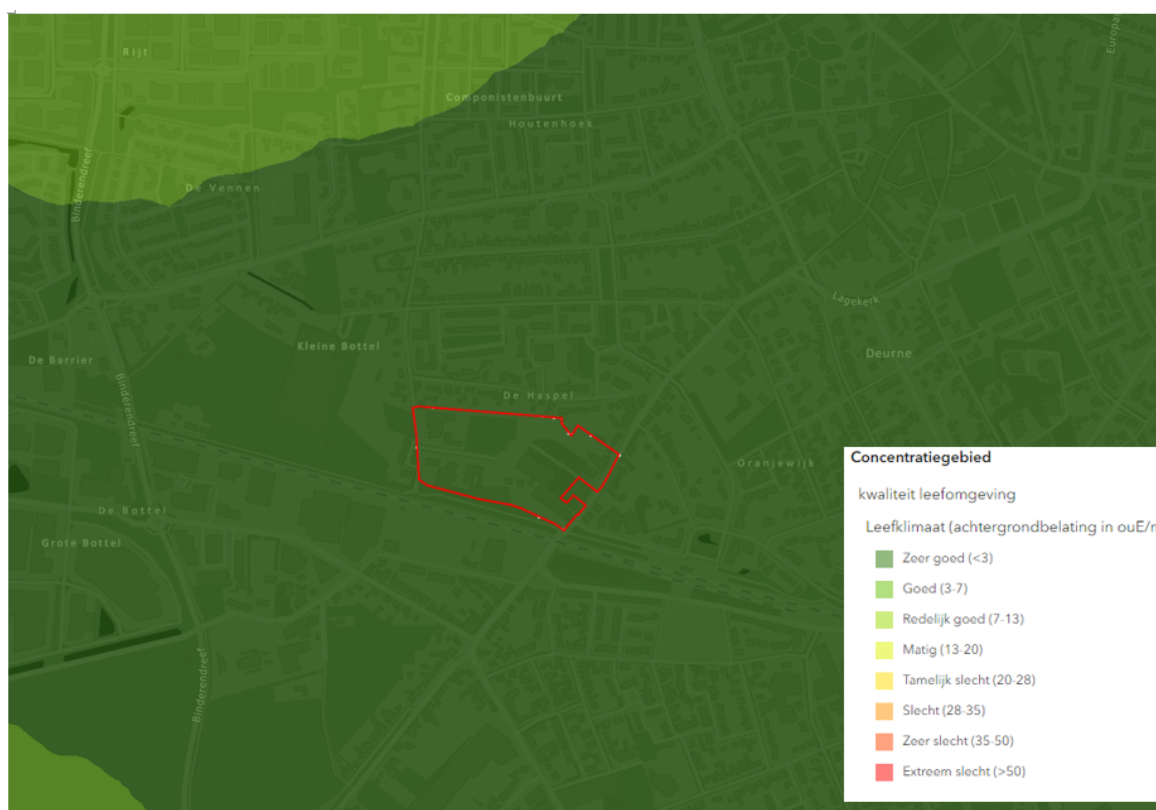
Hiermee voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan zowel de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Deurne 2015' en het Besluit kwaliteit leefomgeving. Hiermee is sprake van een gezonde leefomgeving gegeven de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van het plangebied.

Achtergrondbelasting

Het woon- en leegklimaat in een gebied wordt behalve door de geurbelasting per veehouderij (voorgroondbelasting) ook bepaald door de achtergroondbelasting: de gerubelasting ten gevolge van alle veehouderijen samen. De (hoogste) geurbelasting van een individuele veehouderij op een geurgevoelig object wordt ook wel 'voorgroondbelasting' genoemd. De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt 'achtergroondbelasting' genoemd. Dit is vergelijkbaar met het begrip cumulatieve stankhinder uit de 'stankrichtlijnen'. De achtergroondbelasting die optreedt of op kan treden is dan ook een gevolg van de aanwezige veehouderijen en de individuele geurbelasting. De

gemeenteraad beoordeelt of de milieukwaliteit (de mate van geurhinder) die behoort bij een bepaalde achtergrondbelasting acceptabel is en of deze past binnen de doelstellingen voor een gebied.

Met behulp van de kaart Achtergrond geurbelasting van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is gekeken wat de achtergrondbelasting van het plangebied is. Het plangebied bevindt zich in een concentratiegebied (conform Artikel 1 van de Wet geurhinder en beehouderij (Wgv); bijlage I Meststoffenwet). Dit betekent dat de beoordeling van het plangebied aan andere maatstaven moet voldoen dan gebieden in een niet-concentratiegebied. Onderstaande afbeelding weergeeft een uitsnede van de kaart Achtergrond geurbelasting van de ODZOB en plangebied in rood omlijnd.



Zoals is te zien op bovenstaande afbeelding kan het plangebied met 'zeet goed' worden beoordeeld. Er hoeft geen nadere beoordeling voor de achtergrondbelasting plaats te vinden.

Endotoxinen en geitenhouderijen

Bij het beoordelen van de effecten van veehouderijen op de volksgezondheid wordt onderscheid gemaakt in endotoxinen en geitenhouderijen. De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 - die bedoeld is bij de nieuwvestiging of verandering van veehouderijen - biedt een stappenplan dat ook deels geschikt is voor de beoordeling van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van veehouderijen.

Endotoxinen

Endotoxinen zijn bouwstenen van bepaalde bacteriën die een giftig effect op de mens kunnen hebben en tot gezondheidsklachten kunnen leiden. Endotoxinen komen vaak voor in fijnstof van intensieve veehouderijen. Conform stap 5 van het stappenplan moet de ligging van de voorgenomen ontwikkeling ten opzichte van veehouderijen worden beoordeeld. Bij een afstand van meer dan 1 kilometer tot pluimveehouderijen en van meer dan 250 meter tot overige veehouderijen (behoudens geitenhouderijen) is er geen gevaar voor de volksgezondheid als gevolg van endotoxinen. Het Bestand Veehouderijbedrijven biedt de benodigde gegevens van de veehouderijen.

De voorgenomen ontwikkeling omvat nieuwe, milieugevoelige objecten. In een straal van 1000 meter rondom het plangebied zijn geen pluimveehouderijen actief. Bovendien liggen er geen overige veehouderijen binnen 250 meter van het plangebied. Er hoeft geen nadere beoordeling van het aspect endotoxinen plaats te vinden.

Geitenhouderijen

Uit onderzoek is gebleken dat omwonenden in een straal van 2 km rondom geitenhouderijen een verhoogde kans hebben op longontsteking. Bij nieuwe ruimtelijk ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen moet beoordeeld worden of er een effect is op de volksgezondheid.

De voorgenomen ontwikkeling omvat nieuwe, milieugevoelige objecten. In een straal van 2 km rondom het plangebied zijn geen geitenhouderijen met meer dan 100 geiten actief. Er hoeft geen nadere beoordeling van het aspect geitenhouderijen plaats te vinden.

Spuitzones

Bij open teelt worden vaak gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Deze middelen kunnen een gevaar opleveren voor de volksgezondheid. Als gevolg van de wind kunnen gewasbeschermingsmiddelen verwaaien. Dit wordt drift genoemd. Om te voorkomen dat derden als gevolg van drift in aanraking komen met gewasbeschermingsmiddelen wordt een spuitzone van 50 meter gehanteerd.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van woningen waar personen gedurende langere tijd verblijven. Binnen 50 meter van de eerste woning langs alle grenzen van het plangebied zijn geen agrarische percelen/open teelt gebied gesitueerd. Rekening houden met spuitzones is dan ook niet aan de orde voor de voorgenomen ontwikkeling. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het mogelijke gebruik van gewasbeschermingsmiddelen nabij het plangebied geen negatieve gevolgen heeft voor de gezondheid van toekomstige bewoners.

Hoogspanningslijnen

De dichtsbijzijnde hoogspanningslijn ligt op circa 6 kilometer afstand van het plangebied. Het gaat hierbij om de 150kV lijn tussen hoogspanningstations Helmond Oost en Aarle Rixtel. De afstand tussen het plangebied en deze hoogspanningslijn is dusdanig groot dat geconcludeerd kan worden dat deze geen negatieve gevolgen heeft voor de gezondheid van de toekomstige bewoners.

Conclusie

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Klimaatadaptatie

4.5.1 Kader

Om heel Nederland klimaatbestendig en waterrobuust in te richten, is het nodig dat klimaatadaptatie op alle overheidsniveaus onderdeel is van beleid en uitvoering. Daarvoor is in de eerste plaats een landelijke aanpak nodig. Die landelijke aanpak gebeurt vanuit twee programma's: het nationaal Deltaprogramma en de Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS).

De nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS) is de overkoepelende Nederlandse strategie op het gebied van klimaatadaptatie. Deze strategie uit 2016 beschrijft de belangrijkste klimaatrisico's voor Nederland en zet de koers uit om deze risico's aan te pakken. De urgente risico's waarop de NAS zich richt, zijn:

- meer hittestress bij mensen door extreem weer: meer zieken, ziekenhuisopnamen en sterfgevallen, en minder productiviteit en meer ziekten op het werk
- vaker uitval van delen van vitale en kwetsbare functies door extreem weer: risico's voor

- de energie-, telecom- en IT-voorzieningen en voor de hoofdinfrastructuur
- vaker oogstschade en andere schade in de land- en tuinbouw door extreem weer: minder gewasopbrengsten, meer beschadiging van productiemiddelen
- verschuiving van klimaatzones in combinatie met gebrek aan internationale ruimtelijke samenhang in de natuur: een deel van de planten en dieren kan onvoldoende meebewegen met het verschuivende klimaat
- mogelijk meer infecties en allergieën, zoals hooikoorts of andere luchtwegklachten: gezondheidsverlies, arbeidsverlies en kosten
- cumulatieve effecten: uitval in 1 sector of op 1 locatie heeft gevolgen voor andere sectoren of locaties

Om inwoners in Nederland zoveel mogelijk te beschermen tegen de gevolgen van klimaatverandering, is het nodig dat de leefomgeving wordt aangepast. De Maatlat klimaatadaptieve groene gebouwde omgeving maakt duidelijk hoe klimaatadaptief bouwen en inrichten eruitziet. Het instrument beschrijft doelen en prestatie-eisen, en geeft richtlijnen voor de thema's wateroverlast, droogte, hitte, biodiversiteit, bodemdaling en gevolgbepierking overstromingen. De maatlat schrijft geen specifieke maatregelen voor. Daardoor blijft er lokaal ruimte voor maatwerk en krijgen innovatieve en slimme oplossingen alle ruimte.

4.5.2 Toetsing

Met de voorgenomen ontwikkeling worden 319 woningen gerealiseerd in het westen van de plaats Deurne. Voor deze ontwikkeling is een stedenbouwkundigplan (SBP) gemaakt (Bijlage 1) waarin meerdere klimaatadaptieve maatregelen zijn genomen.

Het stedenbouwkundigplan is opgesteld op basis van de vier principes van de Groene Generatie:

1. *Natuur bij huis heeft exponentiële waarde*
Streven naar substantiële hoeveelheid groen in alle straten. Een groene omgeving heeft een positieve invloed op de leefbaarheid voor bewoners en levert een hogere biodiversiteit.
2. *Sturen op groen beeld, verhard enkel waar nodig*
De hoeveelheid verharding wordt geminimaliseerd met behoud van functionaliteit rondom bereikbaarheid en parkeren. Het straatbeeld wordt minder gericht op de auto en meer op verblijfskwaliteit.
3. *Stimuleer mensen naar buiten te gaan*
De buitenruimte biedt ruimte om buurtbewoners te ontmoeten en met elkaar activiteiten te ondernemen. Jong en oud moet gestimuleerd worden om naar buiten te gaan, dus een inclusieve openbare ruimte die voor iedereen te gebruiken is.
4. *Maak zichtbaar en bewust*
Door de maatregelen rond klimaat, energie, biodiversiteit zichtbaar te maken, worden bewoners zich bewust van hun leefomgeving. Doel is om bewoners bewust te maken en te stimuleren om deze lijn op eigen perceel door te zetten.

Bovenstaande principes vormen de basis voor het stedenbouwkundigontwerp. Hiermee wordt naast klimaatadaptief ontwerpen op een bredere manier gekeken naar de realisatie van woonkwaliteit en het op kleine schaal aanpakken van andere problemen (klimaat, CO₂/fijnstof, mobiliteit, biodiversiteit, gezonde leefomgeving) waar we als maatschappij mee te maken hebben. Hittestress, droogtestress, hemelwateroverlast en



overstromingsrisico worden hiermee integraal meegenomen in het ontwerp.

Een groene omgeving heeft een positieve invloed op de leefbaarheid voor de bewoners. Daarbij is het ook klimaatbestendig doordat beplanting een positief effect heeft op temperatuur, fijnstof- en wateropname. De beplanting van de woonwijk 'De Groene Heerlijkheid' is ontworpen met een focus op biodiversiteit en klimaatbestendigheid, gebruikmakend van inheemse en klimaatbestendige beplanting en variatie in type, gelaagdheid en hoogte. Dit resulteert in een natuurinclusieve omgeving die zowel mensen als dieren ten goede komt en uitnodigt tot spelen en ontmoeten.

Centrale Parkzone

Binnen de hoofdslus (de verkeerslus rond om de nieuwe wijk vanuit waar het gebied wordt ontsloten) bevindt zich het verblijfsgebied 'de Groene Heerlijkheid'. Deze parkzone krijgt een spannende uitstraling door het spelen met laagtes en hoogtes. Laagtes in de vorm van wadi's vangen klimaatstress op en bieden tegelijkertijd speelmogelijkheden. Tegen hittestress is ook beplanting toegepast. De bomen zorgen voor schaduw. In de centrale parkzone, vooral rondom de wadi's, worden diverse inheemse bomen en heesters geplant. Deze grillig groeiende beplanting zorgt voor variatie en extra leefgebied voor flora en fauna, wat bijdraagt aan de ruimtelijke beleving en biodiversiteit.

Daarbij is rekening gehouden met het aantal bomen in het plan. De doelstelling is om over 30 jaar een boomkroonbedekking van 30% te behalen in de gehele openbare ruimte. Uit wetenschappelijk onderzoek blijkt dat een boomkroonbedekking van minimaal 30% de mentale en fysieke gezondheid bij mensen significant beter is. Daarbij zijn de bomen doorslaggevend in de verkoeling van de omgeving en de biodiversiteit eromheen.

Afvoer hemelwater

De afvoer van het hemelwater wordt in de Groene Heerlijkheid op een klimaatrobuuste en zichtbare manier afgevoerd. Het hemelwater wordt op een natuurlijke wijze in de ondergrond geïnfiltreerd in de groenzones en in de wadi's (tevens buffering bij piekneerslagen). De buffercapaciteit is afgestemd op de eisen van het waterschap (piekbui 60 mm). De laagtes staan middels duikers en zaksloten met elkaar in verbinding, zodat het overtollig water zich kan verdelen. Het is niet altijd op alle plekken mogelijk om kolkloos het water af te voeren. Op deze plekken is afwatering via ondergrondse hemelwaterleidingen toegestaan.

Onderstaande figuur weergeeft de plankaart van de Groene Heerlijkheid. Hier is tevens goed op te zien waar de groenstructuren en de centrale parkzone zich bevinden.



Bron: stedenbouwkundigplan CB5

Met bovengenoemde maatregelen is de voorgenomen ontwikkeling toekomstbestendig ontwikkeld. De leefomgeving binnen het plangebied van huidige en toekomstige bewoners van Deurne is zo ontworpen dat er rekening is gehouden de gevolgen van het veranderde klimaat. Hiermee draagt het plan tevens bij aan regionale en nationale beleidsdoelen, in de vorm van een lokale oplossing.

Conclusie

Het aspect klimaatadaptatie staat aan de basis van het stedenbouwkundigplan van de voorgenomen ontwikkeling en is daarom integraal meegenomen in het ontwerp. Hiermee

vormt het aspect klimaatadaptatie geen belemmering voor het plan.

4.6 Duurzaamheid

4.6.1 Kader

Duurzaamheid is een breed begrip. In een duurzamere wereld wordt gekeken of mens (people), milieu (planet) en economie (profit) met elkaar in evenwicht kunnen zijn, zodat we de aarde niet uitputten. Om te zorgen voor deze balans heeft Nederland zich geconformeerd aan het klimaatakkoord, wat heeft geresulteerd in de Klimaatwet (2019). Dit zorgt voor nieuwe uitdagingen op het gebied van ontwikkeling voor een duurzame en gezondere leefomgeving, ook in Deurne.

Onder huidig recht stellen de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) geen eisen aan duurzaamheid die bij een ruimtelijke procedure in acht genomen moeten worden. Als er sprake is van dergelijke eisen vloeien die meestal voort uit gemeentelijk beleid. Wel stelt artikel 1.3 van de Omgevingswet dat de doelen van de wet gesteld zijn met het oog op duurzame ontwikkeling. Deze bepaling kan duurzaamheid een prominente positie in planvorming geven. Vooralsnog is dat niet het geval omdat omgevingsplannen in de eerste fase na inwerkingtreding van de wet vooral beleidsneutrale omzettingen van bestaande regels zijn. Om die reden wordt gesteld dat in die fase de onderzoekslasten voor duurzaamheid niet veranderen.

4.6.2 Toetsing

Met de voorgenomen ontwikkeling kan de gemeente inzetten op een duurzamere leefomgeving door de ontwikkeling te laten aansluiten op (nationale/regionale) ambities ten aanzien van duurzaamheid.

Voor alle nieuwbouw, waaronder ook voorliggende ontwikkeling, geldt dat de vergunningaanvragen al vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Naast de geldende vereisten voor energieneutraal bouwen, kan de gemeente met de komst van nieuwe woningen hier nog meer richting aan geven. Nieuwbouwprojecten kunnen energie efficiënt worden ontworpen door gebruik te maken van hoogwaardige isolatie, energiezuinige apparaten en systemen en hernieuwbare energiebronnen zoals zonnepanelen of warmtepompen. Het doel is om de energiebehoefte te minimaliseren en zoveel mogelijk energie lokaal en duurzaam op te wekken. De woningen van de voorgenomen ontwikkeling worden energieneutraal, gasloos en onderhoudsarm ontwikkeld, met een hoge ambitie op energie-efficiëntie en comfort.

De groene hoofdstructuur van de nieuwe wijk draagt bij aan de biodiversiteit door de groene ruimtes te integreren in het ontwerp van het project. Zo kunnen binnen de wijk leefgebieden worden gecreëerd voor lokale flora en fauna en kunnen inheemse plantensoorten in de landschapsarchitectuur worden gebruikt.

Er worden tevens klimaatbestendige maatregelen genomen in de wijk. Er wordt zichtbaar omgegaan met veel neerslag, hittestress en schone lucht. Dit klimaatadaptieve ontwerp zorgt voor stukje bewustwording bij de huidige en toekomstige bewoners in het (her-)gebruik van materialen.

Conclusie

Het aspect duurzaamheid speelt een belangrijke rol in de voorgenomen ontwikkeling. Er zijn dan ook meerdere vormen waarin het aspect duurzaamheid terugkomt in de nieuwe woonwijk. Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.



4.7 Bodemkwaliteit

4.7.1 Kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid. De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen

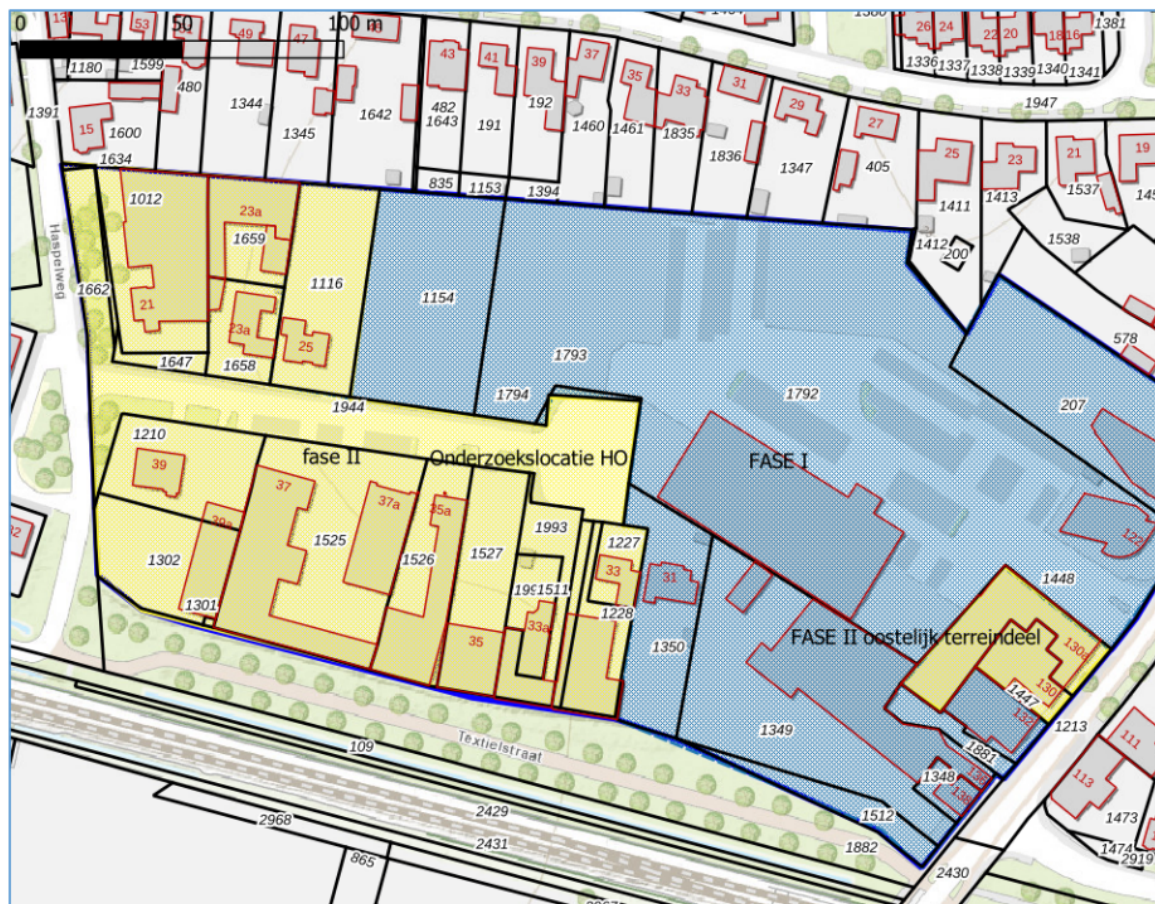
Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89K Bkl, artikel IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

4.7.2 Toetsing

Memo bodemonderzoeken Groene Heerlijkheid

Door Antea Group is een memo opgesteld om een overzicht te geven van alle bodemonderzoeken welke zijn uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. De memo (kenmerk: 20211111-492145-bodem-Groene Heerlijkheid d.d. 11-11-2024) is bijgevoegd als Bijlage 8 bij deze motivering.

Het plangebied is te verdelen in 2 delen. Het eerste deel betreft het terrein van Voergroepzuid en het tweede deel omvat een aantal bedrijfskavels met bedrijfswoningen (zie ook onderstaande afbeelding).



Op basis van de voorgenomen ontwikkeling en de verwerving van gronden is binnen het eerste deel van het plangebied (Fase I) een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd. Voor het tweede deel (Fase II) is een historisch bodemonderzoek (NEN 5725) uitgevoerd. Voor het eerste deel zijn ook twee BUS-meldingen ingediend en een deel van de verontreinigingen binnen deze BUS-meldingen is reeds gesaneerd. De onderzoeken, meldingen en evaluatierapporten zijn hieronder benoemd inclusief de conclusie in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling en daarmee samenhangende bodemkwaliteit. De volledige rapportages zijn toegevoegd aan de bijlagen van de bijgevoegde memo.

1. Historisch bodemonderzoek, Stationstraat/Haspelweg te Deurne, 17 juli 2023, rapportnummer C230167.007.R1/BBO, Archimil (locatie deel 1 en 2 planontwikkeling)
2. Verkennend bodemonderzoek, Stationstraat/Haspelweg te Deurne, 28 juli 2023, rapportnummer C230167.008.R1/BBO, Archimil (deel 1, Voergroepzuid)

Op basis van het onderzoek zijn een aantal bodemverontreinigingen aangetoond.

Hiervoor zijn een tweetal BUS-meldingen (procedure voor saneren) ingediend:

- 2a BUS-melding immobiel, d.d. 27-09-2023
- 2b BUS-melding De Kempen, d.d. 27-09-2023

De verontreinigingen van de eerste (1a) BUS-melding zijn in oktober 2024 volledig gesaneerd:

- a. 2a1 Evaluatierapport grondsanering, rapportnummer 240461_EVA-BUS_IMM.BKK, 8 oktober 2024

De verontreinigingen van de tweede (1b) BUS-melding zijn in oktober 2024 gedeeltelijk gesaneerd:

- b. 2b1 Evaluatierapport grondsanering, rapportnummer 240461_EVA-BUS_KEM.BKK, 23 oktober 2024

De overige verontreinigingen worden in een later fase gesaneerd. Hiervoor zullen te zijner

tijd nieuwe saneringsmeldingen (Omgevingswet) worden verricht.

Tevens heeft het bevoegd gezag een aantal onderzoeken beoordeeld. Het bevoegd het ingestemd met de BUS-meldingen:

- 2a2 akkoord op BUS-melding immobiel, mail 17 oktober 2023 (Olaf Verhagen, ODZOB)
- 2b2 akkoord op BUS-melding De Kempen, mail 17 oktober 2023 (Olaf Verhagen, ODZOB)

De BUS-evaluaties van de uitgevoerde saneringen liggen momenteel ter beoordeling bij het bevoegd gezag (ODZOB).

Daarnaast zijn de bodemonderzoeken in september/oktober 2024 in het kader van de planologisch procedure beoordeeld door het bevoegde gezag. Het is niet duidelijk of de eerdere instemming op de BUS-meldingen waarbij ook het onderzoeksrapport (nr 2) is ingediend is betrokken bij de beoordeling en of er is afgestemd met de beoordelaar van de BUS-meldingen.

De gevraagde aanpassingen en het gevraagde aanvullend onderzoek wordt opgepakt in de vergunningsfase van de planontwikkeling. Tevens is er nog verkennend onderzoek nodig voor fase 2 van planontwikkeling. Hiervoor is nu alleen het historisch onderzoek beschikbaar (nr 1). De bedrijfsactiviteiten in fase 2 zijn grotendeels, in vergelijking met fase 1 veel later begonnen, in de jaren '70. Het risico op het ontstaan van significante verontreinigingen is daarmee veel kleiner. Vanaf de jaren '80 is er ook aandacht gekomen voor het voorkomen van bodemverontreiniging en is er wetgeving ingevoerd voor maatregelen om bodemverontreiniging te voorkomen.

Conclusie

Op basis van de beschikbare bodemgegevens voor de ontwikkellocatie De Groene Heerlijkheid kan worden geconcludeerd dat de locatie gedeeltelijk voldoet aan wonen en dat gedeeltelijk nog aanvullend onderzoek nodig is danwel saneringsmaatregelen of ander grond verzet noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan de functie wonen. De bodemkwaliteit binnen het plangebied dient voorafgaand de bouwwerkzaamheden door middel van sanerende of andere beschermende maatregelen geschikt gemaakt te worden voor het beoogde gebruik. De gebouwen binnen het plangebied, of gedeelten daarvan, worden alleen in gebruik genomen nadat het college van burgemeester en wethouders is geïnformeerd over de wijze waarop er een of meer sanerende of andere beschermende maatregelen zijn getroffen als bedoeld in paragraaf 3.2.23 en 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving en instemming is verleend op de uitgevoerde sanerende of andere beschermende maatregelen. De bovenstaande handelingen kunnen worden opgepakt in de vergunningsfase/uitvoeringsfase van de planontwikkeling. Verder vormt het aspect bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Trillinghinder

4.8.1 Kader

Trillingen kunnen nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Ze kunnen effect hebben op het welzijn van mensen of schade aan gebouwen veroorzaken. De Omgevingswet beschermt (delen van) gebouwen. Gemeenten mogen zelf regels stellen over trillingen door milieubelastende activiteiten.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn geen instructievoorwaarden opgesteld voor trillingshinder langs het spoor. Om te bepalen of voor het aspect trillingen van het spoor spraken is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan dus niet aangesloten worden bij waarden uit het Bkl.

Om handvatten te geven voor het aspect trillingen in de planvorming heeft het ministerie

van Infrastructuur en Waterstaat (I&W) in 2019 de ‘Handreiking nieuwbouw en spoortrillingen’ uitgegeven. De handreiking geeft echter geen bindend toetsingskader, maar noemt de SBR-richtlijn trillingen, deel B “Trillingshinder voor personen in gebouwen” (SBR-B) als “best practice” om trillingshinder aan te toetsen. Dit is in Nederland momenteel het gebruikelijke toetsingskader, ook onder de Omgevingswet.

Als toetsingskader wordt de SBR-B aangehouden. In deze richtlijn zijn de in onderstaande tabel weergegeven streefwaarden opgenomen.

Gebouwfunctie	Dag en avond			Nacht	
	A1	A2	A3	A1	A2
Wonen	0,10	0,40	0,05	0,10	0,20
Onderwijs/kantoor/bijeenkomst	0,15	0,6	0,07	0,15	0,60

*A1 = onderste streefwaarde voor de trillingssterkte V_{max} ; A2 = bovenste streefwaarde voor de trillingssterkte V_{max}
A3 = streefwaarde voor de gemiddeld effectieve waarde over de beoordelingsperiode V_{per} , indien $A1 < V_{max} < A2$*

Nieuwe woongebouwen nabij een weg of spoorlijn voldoen aan de SBR-B als de maximale effectieve trillingssterkte V_{max} kleiner is dan 0,2 (nachtperiode) en de gemiddelde trillingssterkte V_{per} niet hoger dan 0,05. Als V_{max} kleiner is dan 0,1, komt de toetsing van de V_{per} te vervallen.

4.8.2

Toetsing

In 2024 heeft DGMR in opdracht van Antea Group een onderzoek naar trillingshinder ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. Het plan ligt namelijk op korte afstand van de spoorlijn Venlo – Eindhoven. Onderzocht is of trillingen afkomstig van het spoor het wooncomfort in de toekomstige woningbouw aantasten. Om inzicht te krijgen in de trillingsrisico's zijn trillingsmetingen verricht. Op basis van de resultaten van deze metingen is een prognose gemaakt van de te verwachten trillingen in de nieuwbouw. Ook zijn randvoorwaarden gegeven voor het ontwerp om te kunnen voldoen aan de SBR-richtlijn Trillingen, deel B. De volledige rapportage van dit onderzoek (kenmerk: M.2024.0513.04.R001 d.d. 22-07-2024 Definitief) is te vinden in Bijlage 9 van deze motivering. Hieronder worden de conclusies van het onderzoek benoemd.

Uit de gedane trillingsmetingen en daarop gebaseerde prognose blijkt dat er in de appartementen op ongeveer 35 meter afstand van het spoor (eerstelijns bebouwing) niet wordt voldaan aan de streefwaarde A2 van 0,2 uit de SBR-B, geldend voor nieuwbouw met een woonfunctie in de nachtperiode. Ook in de grondgebonden woningen op ongeveer 65 meter wordt niet voldaan aan deze streefwaarde. Pas op een afstand van meer dan 100 meter wordt voldaan aan de SBR-B.

De trillingsspectra tonen dat de 31,5 Hz frequentieband dominant is in het trillingsbeeld, maar dat er ook bij 12,5 tot 16 Hz en bij 4 Hz substantiële trillingen worden opgewekt. Dit maakt het lastig om een effectieve maatregel te bepalen ter vermindering van het trillingsniveau. Er is in de prognose al rekening gehouden met relatief stijve vloeren om vloertrillingen te beperken. Mogelijk dat op dit vlak nog een kleine winst mogelijk is, maar voor een structurele oplossing van het probleem moet gekeken worden naar trillingsisolatie tussen fundering en bovenbouw. Dit geldt dan voor zowel de appartementen in de eerste bebouwingslijn als ook de grondgebonden woningen in de tweede lijn.

Om bij 12,5 tot 16 Hz voldoende winst (factor 2) te behalen is trillingsisolatie nodig met een afveerfrequentie lager dan 7 Hz. Omdat er rond 4 Hz ook nog een aanmerkelijke trillingsbijdrage van zware goederentreinen is, is het frequentiegebied van 3 tot 6 Hz echter te mijden. Praktisch gezien betekent dit dat er zeer slappe trillingsisolatie in de vorm van stalen schroefveren moet worden toegepast. De afveerfrequentie van deze veren zal dan liggen rond 2,5 Hz.

Ongeveer 5% van de goederentreinen leidt tot (een lichte) overschrijding van de streefwaarde (A2/nacht). Dit komt neer op ongeveer drie goederentreinen per etmaal,

waarvan er gemiddeld maar één in de nachtperiode rijdt. Overdag is de streefwaarde hoger en treedt géén overschrijding op. Aangezien de gemiddelde trillingssterkte V_{per} , een andere belangrijke maatstaf voor de trillingsbelasting, met een waarde van 0,03 nog ruim voldoet aan de streefwaarde (van 0,05) uit de SBR-B is het de vraag in hoeverre een ingrijpende maatregel als het treffen van trillingsisolatie hier doelmatig is. Dit is dan af te zetten tegen de verbetering van het wooncomfort.

Conclusie

Uit het onderzoek is gebleken dat er mogelijk trillinghinder kan plaatsvinden ter plaatse van een aantal voorgenomen woningen en appartementen. Om te borgen dat er geen nadelige effecten ondervonden worden voor toekomstige bewoners, zijn in Artikel 8.5.2 van deze wijziging van het omgevingsplan regels opgenomen ten behoeve van het aanvragen van een bijbehorende omgevingsvergunning. Het aspect trillinghinder vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Kader

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. De vergunningverlener beoordeelt een aanvraag op het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving.

In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied.

Dit betekent dat een gemeente een initiatief soms moet toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat dan om een locatie van een initiatief dat zelf buiten het aandachtsgebied ligt. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben. Denk aan extra verkeer of bedrijfsemissies. De vergunningverlener toetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de emissie van stikstofdioxide- (NO₂) of fijnstof- (PM₁₀) concentraties. Dit is opgenomen in artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl. Uit de artikelen 5.53 en 5.54 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 µg/m³.

4.9.2 Toetsing

In januari 2025 heeft Antea Group in opdracht van AM BV een onderzoek naar luchtkwaliteit uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een (mogelijke) toename van het verkeer op de wegen in de directe omgeving van het plangebied. Dat leidt tot emissies van luchtverontreinigende stoffen en daarmee tot een toename in de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. In het onderzoek is de bijdrage van het plan aan de luchtverontreiniging getoetst. De volledige rapportage van dit onderzoek (d.d. 08-01-2025) is te vinden in Bijlage 10 van deze motivering. Hieronder worden de conclusies uit dit onderzoek benoemd.

Het voorgenomen project voorziet in de ontwikkeling van 319 woningen. De omvang van dit plan past binnen een in de Regeling niet in betekenende mate bijdragen aangegeven categorie van gevallen die standaard niet in betekenende mate bijdraagt. Hierdoor kan een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit achterwege blijven en staat de luchtkwaliteit verdere besluitvorming niet in de weg. Tevens blijkt op de locatie ruim aan de omgevingswaarden te worden voldaan.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Omgevingsveiligheid

4.10.1 Kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebondenrisico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV). Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een

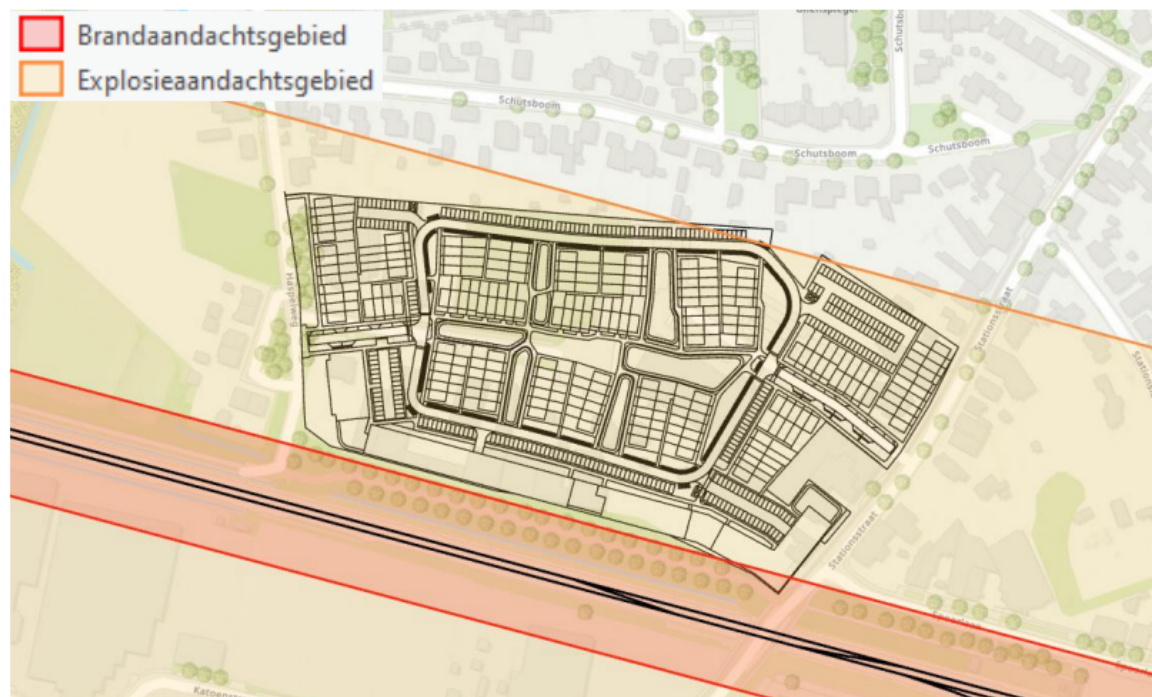
voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl). Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning. Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen. Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl.
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par. 5.1.2.4 Bkl.
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl).
- Veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl).

4.10.2 Toetsing

Eind 2024 heeft DGMR een onderzoek omgevingsveiligheid uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. Het plangebied ligt langs het spoortraject Eindhoven-Venlo, waarover geklasseerde stoffen worden vervoerd. Met het ingaan van de Omgevingswet per 1 januari 2024 zijn langs dit spoortraject brand- en explosieaandachtsgebieden aangewezen. In het onderzoek wordt een aanzet gedaan over hoe om te gaan met omgevingsrisico's. De volledige rapportage van dit onderzoek (kenmerk: M.2024.0513.03.N001 (versie: 004) d.d. 08-01-2025) is te vinden in Bijlage 11 van deze motivering. Hieronder worden de conclusies van het onderzoek benoemd.

De wijk Groene Heerlijkheid is gepland op circa 35 meter afstand van het spoortraject Eindhoven-Venlo. De eerstelijnsbebouwing bestaat uit appartementencomplexen tot zes verdiepingen hoog, de woningen daarachter zijn grondgebonden woningen. In de onderstaande figuur is zichtbaar dat het plan volledig binnen het explosieaandachtsgebied van het spoor valt. Daarnaast valt een deel van het gebouw rechtsonder in het brandaandachtsgebied van het spoor. Verder is er geen aangewezen gifwolkaandachtsgebied.



Overige risicobronnen liggen op zodanige afstand dat zij voor de planlocatie niet relevant zijn.

Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van het plangebied voor het spoor wordt voldaan aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico ligt naar verwachting tussen de 0,1 en 1 keer oriëntatiewaarde. Dit is gebaseerd op de vuistregels uit het HART en de realisatiecijfers van de jaren 2021-2023.

Om tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te komen, is in het onderzoek een aanzet tot verantwoording opgenomen in hoofdstuk 5 van de volledige rapportage. Omdat de voorgenomen ontwikkeling geen zeer kwetsbaar gebouw betreft, is de gemeente vrij in de afweging om bouwkundige maatregelen voor te schrijven of niet. De onderzoekers stellen voor om voor de gevels aan de zijde van het spoor van de eerstelijnsbebouwing rekening te houden met explosiewerend glas.

Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.



4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Kader

De toename aan functies zorgen voor verkeer. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters.

Primair is verkeersveiligheid geregeld in de weg- en verkeerswetgeving (o.a. Wegenverkeerswet). Deze regelgeving maakt geen deel uit van de Omgevingswet. Ook de bekende richtlijnen vanuit het CROW blijven als de Omgevingswet van kracht is bestaan. Onder de huidige wetgeving wordt bij verkeer en parkeren veelal ingegaan op de toekomstige verkeersgeneratie van een plan, de effecten op het omliggend wegennet en de omgang met parkeren. De omgevingsvisie van de gemeente moet daarnaast een visie op verkeer en vervoer op gemeentelijk niveau bevatten. Mobiliteit is een aspect dat in de omgevingsvisies, de omgevingsverordening en het omgevingsplan meeweegt vanuit een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

De gemeente stelt parkeerbeleid op met daarin parkeernormen waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen. De activiteit dient dus aan het gemeentelijk beleid getoetst te worden. Ook kan bij ontwikkelingslocaties in een stedelijk gebied bijvoorbeeld een regeling opgenomen worden (in het omgevingsplan) die aan geeft dat er aangetoond moet worden dat het verkeer goed afgewikkeld kan worden. Of juist dat er geen of beperkte toename mag zijn van het autoverkeer op omliggende wegen. Bij het uitvoeren van een mobiliteitsonderzoek wordt getoetst aan het geldende beleid.

4.11.2 Toetsing

Verkeerseffecten

Goudappel heeft in de zomer van 2022 een verkeersonderzoek opgesteld om de verkeerseffecten van verschillende ruimtelijke ontwikkelingen in Deurne in beeld te brengen. De gemeente Deurne heeft vervolgens aan Goudappel gevraagd om aanvullend onderzoek uit te voeren in de vorm van drie deelonderzoeken en rapportages, waaronder de voorgenomen ontwikkeling Groene Heerlijkheid. Het complete rapport van het uitgevoerde deelonderzoek (kenmerk: 019127.20250307.R2.05 d.d. 23-04-2025 (Definitief)) is te vinden in Bijlage 12 van deze motivering.

In dit onderzoek is uitgegaan van 317 woningen. Dit is twee woningen minder dan dat daadwerkelijk wordt gerealiseerd met de voorgenomen ontwikkeling. Uitgaande van een worstcase scenario waarin deze twee extra woningen vrijstaande woningen zijn, resulteert dit in een extra zes à acht verkeersbewegingen per dag, per woning. Het gaat dus maximaal om 12 tot 18 extra verkeersbewegingen per dag. Gezien de schaal van de totale voorgenomen ontwikkeling zijn deze toegevoegde verkeersbewegingen dusdanig klein, dat dit niet tot een significant nadeel zorgt in de verkeersafwikkeling van het plan.

In dit onderzoek zijn de volgende varianten onderzocht:

- Referentiesituatie 2040, met bedrijvigheid in het plangebied
- Referentiesituatie 2040, zonder bedrijvigheid in het plangebied
- Planvariant 2040, inclusief ontwikkeling Groene Heerlijkheid. Ontsluiting op zowel de Stationsstraat als de Haspelweg met doorgaande route (ETW30) en keuze aan de bewoner/bezoeker voor ontsluitingsroute.

Verkeersverschuivingen

Het verkeer heeft in de planvariant een vrije ontsluitingskeuze via Haspelweg en Stationsstraat. Binnen het plangebied van de Groene Heerlijkheid is sprake van een doorgaande route die de Haspelweg en Stationsstraat verbindt. Volgens de berekening is geen sprake van 'sluipverkeer' op bovenlokale schaal (bijvoorbeeld om de verkeerslichten op de Stationsstraat te vermijden). Wel biedt deze nieuwe verbinding een alternatief voor de bestaande bewoners aan de Haspelweg (met name zuidelijk deel) om richting de Stationsstraat te rijden. Na saldering van het verkeer door het verdwijnen van bedrijvigheid en de nieuwe routes voor woningen aan de zuidzijde van de Haspelweg, neemt het verkeer vooral toe op de Stationsstraat (+600 tot +700 mvt/etm richting centrum en N270) en in mindere mate op de Vlierdenseweg (+200 mvt/etm richting Binderendreef).

Verder leidt het verdwijnen van de bestaande bedrijven tot een afname op de Haspelweg. Het verkeerskundig effect van de Groene Heerlijkheid is daarmee relatief beperkt. Enkel op de Stationsstraat en de toeleidende wegen is sprake van toenames. Op de Haspelweg, Helmondseweg en Binderendreef is de afname als gevolg van het verdwijnen van de bestaande bedrijven, sterker dan de toename van de Groene Heerlijkheid.

Verkeersafwikkeling

Voor de referentiesituatie (met bedrijvigheid) en de plansituatie is met behulp van de VISSIM-kruispunttool (ongeregelde kruispunten) en COCON (door VRI geregelde kruispunten) voor vijf kruispunten onderzocht of de afwikkeling afdoende is:

1. Rotonde Helmondseweg - Binderendreef
2. Rotonde Industrieweg - Beukelsdijk - Binderendreef
3. Kruispunt Vlierdenseweg - Binderendreef
4. VRI Stationstraat - Emmalaan
5. VRI Stationstraat - Heuvelstraat
6. Stationsstraat - Groene Heerlijkheid.

Uit de kruispuntberekeningen blijkt dat alle onderzochte kruispunten over het algemeen goed in staat zijn om het verkeer af te wikkelen in de referentiesituatie 2040 en de plansituatie. Voor deze kruispunten geldt wel dat in de avondspits sprake is van enkele takken met een matige verkeersafwikkeling, wat incidenteel kan leiden tot wachtrijen. Dit is echter ook al het geval in de referentiesituatie (met bedrijvigheid) en verslechtert niet of nauwelijks in de planvariant.

Verkeersveiligheid

Met behulp van de Wegenscan (conform principes Duurzaam Veilig) is voor zeven wegvakken inzichtelijk gemaakt of de verkeersintensiteiten in de referentiesituaties (met en zonder bedrijvigheid) 2040 en de planvariant 2040 passend zijn bij de huidige inrichting van de weg. Hieruit bleek dat de Helmondseweg, Haspelweg, Houtenhoekweg, Vlierdenseweg, Stationsstraat en Spoorlaan in de huidige inrichting goed passend zijn bij de toekomstige intensiteiten.

Op de Heuvelstraat overschrijden de verkeersintensiteiten in 2040 zowel in de referentiesituaties als de plansituatie de grenswaarde vanuit Duurzaam Veilig. Vanwege de aanwezigheid van fietssuggestiestroken geldt op de Heuvelstraat een grenswaarde van 3.500 mvt/etm, wat reeds in 2040 wordt overschreden exclusief de ontwikkeling Groene Heerlijkheid. In het GVVP Deurne is het ontmoedigen van verkeer op de centrumroute ook als aandachtspunt genoemd. In de uitwerking van GVVP wordt op basis van de visie van de wegenstructuur naar oplossingsrichtingen voor de Heuvelstraat gezocht.

Conclusie

Het aspect verkeerseffecten vormt geen belemmeringen voor dit plan.

Parkeren

Goudappel heeft in 2024 in opdracht van AM BV inzichtelijk gemaakt of de geplande parkeerplaatsen binnen de voorgenomen ontwikkeling kunnen voldoen aan de

parkeerbehoefte conform het beleid van de gemeente Deurne (Regeling parkeernormen Deurne 2019). In de rapportage is de parkeersituatie van de eindsituatie inzichtelijk gemaakt conform de normen van de gemeente. De volledige parkeeronderbouw (kenmerk: 016293.20240123.R1.09 d.d. 21-11-2024) is te vinden in Bijlage 13 van deze motivering. Hieronder worden de conclusies van onderbouw benoemt.

De voorgenomen ontwikkeling ligt op ongeveer 300 meter loopafstand van het treinstation van Deurne. Bij het station stoppen intercity's, sprinters en bussen. Het parkeren bij het station Deurne is gratis, in totaal zijn er 184 parkeerplaatsen aanwezig aan de Fabriekstraat en Stationsplein. Bij het station bevindt zich tevens een P+R met ongeveer 35 parkeerplaatsen waar maximaal 4 uur geparkeerd kan worden op werkdagen tussen 9.00 en 18.00 uur. Onderstaand is een afbeelding van de geplande parkeerplaatsen weergegeven.



Op basis van het functieprogramma en de parkeernormen is de parkeerbehoefte van de voorgenomen ontwikkeling inzichtelijk gemaakt. De parkeerbehoefte is in het onderzoek vergeleken met de te realiseren parkeercapaciteit in het plangebied. De resultaten zijn in onderstaande tabel weergegeven.

functie ontwikkelaar	omvang	parkeernorm	parkeerbehoefte
appartement sociale huur	74	0,8	59,2
appartement koop	103	1,1	113,3
tussen-/hoekwoning sociale huur	5	1	5,0
tussen-/hoekwoning koop	137	1,2	164,4
bezoek woningen	319	0,3	95,7
totaal benodigd			438
parkeercapaciteit plangebied			439
tekort (-)/overschot			1

Conclusie

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de parkeerbehoefte van het plan in totaal (naar boven afgerond) 438 parkeerplaatsen bedraagt. Met een parkeercapaciteit van 439 parkeerplaatsen in het plangebied wordt daarmee voldaan aan de parkeereis van de gemeente Deurne op basis van de Regeling parkeernormen Deurne 2019.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast is voor het inpandig parkeren in de appartementengebouwen ten zuiden van het plangebied een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

4.12 Cultureel erfgoed

4.12.1 Kader

In bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet is de definitie van cultureel erfgoed opgenomen. Dit omvat monumenten, archeologische vindplaatsen, historische stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen, en ander cultureel erfgoed zoals beschreven in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet regelt het behoud en beheer van cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is verplicht om bij de belangenafweging de aspecten van historische (steden)bouwkunde en historische geografie te betrekken, zowel voor beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De bescherming van erfgoed wordt verder geregeld in het Besluit activiteiten leefomgeving, de omgevingsverordening en het omgevingsplan. Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed (artikel 5.130 lid 1). Dit geldt ook voor het belang van het behoud van de uitzonderlijke universele waarde van werelderfgoed (artikel 5.131 Bkl). De gemeente kan lokale regels stellen over archeologisch onderzoek (artikel 5.130 lid 3, 4 en 5 Bkl). Dit kan de gemeente doen om archeologische monumenten in de bodem te beschermen of om ze deskundig te laten opgraven. Het archeologisch onderzoek kan verschillende vormen aannemen.

Voor de bescherming van het landschap geldt in Nederland het Europees landschapsverdrag, dat erkent dat landschappen een integraal onderdeel vormen van de fysieke leefomgeving. Artikel 1.2 lid 1 sub g van de Omgevingswet classificeert 'landschappen' als een onderdeel van de fysieke leefomgeving. Het landschapsbeleid kan worden vastgelegd in een omgevingsvisie door het Rijk, provincie of gemeente.

4.12.2 Toetsing

Archeologie

Bureauonderzoek

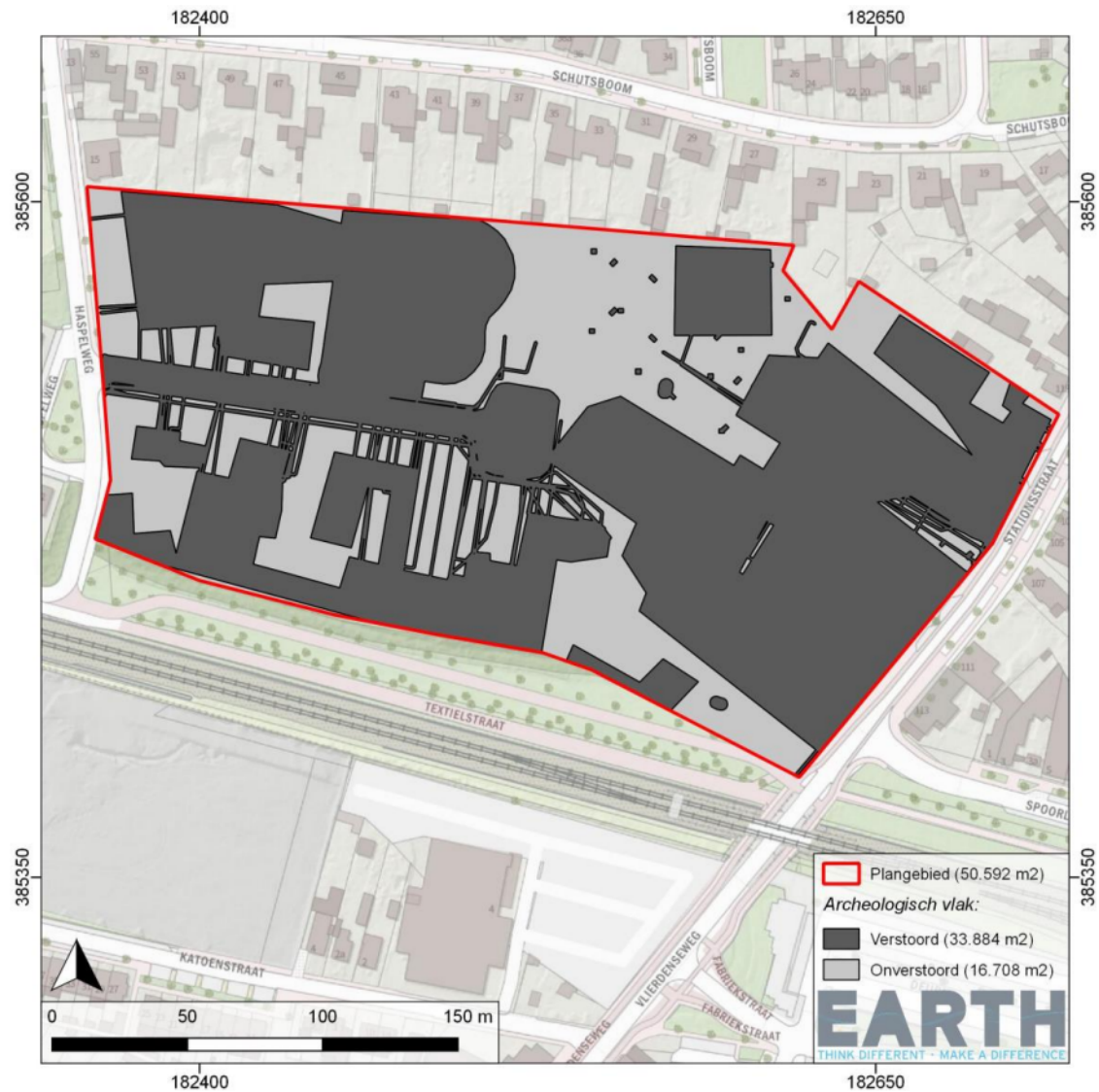
In augustus-september 2021 is door EARTH Integrated Archaeology een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. Het doel van



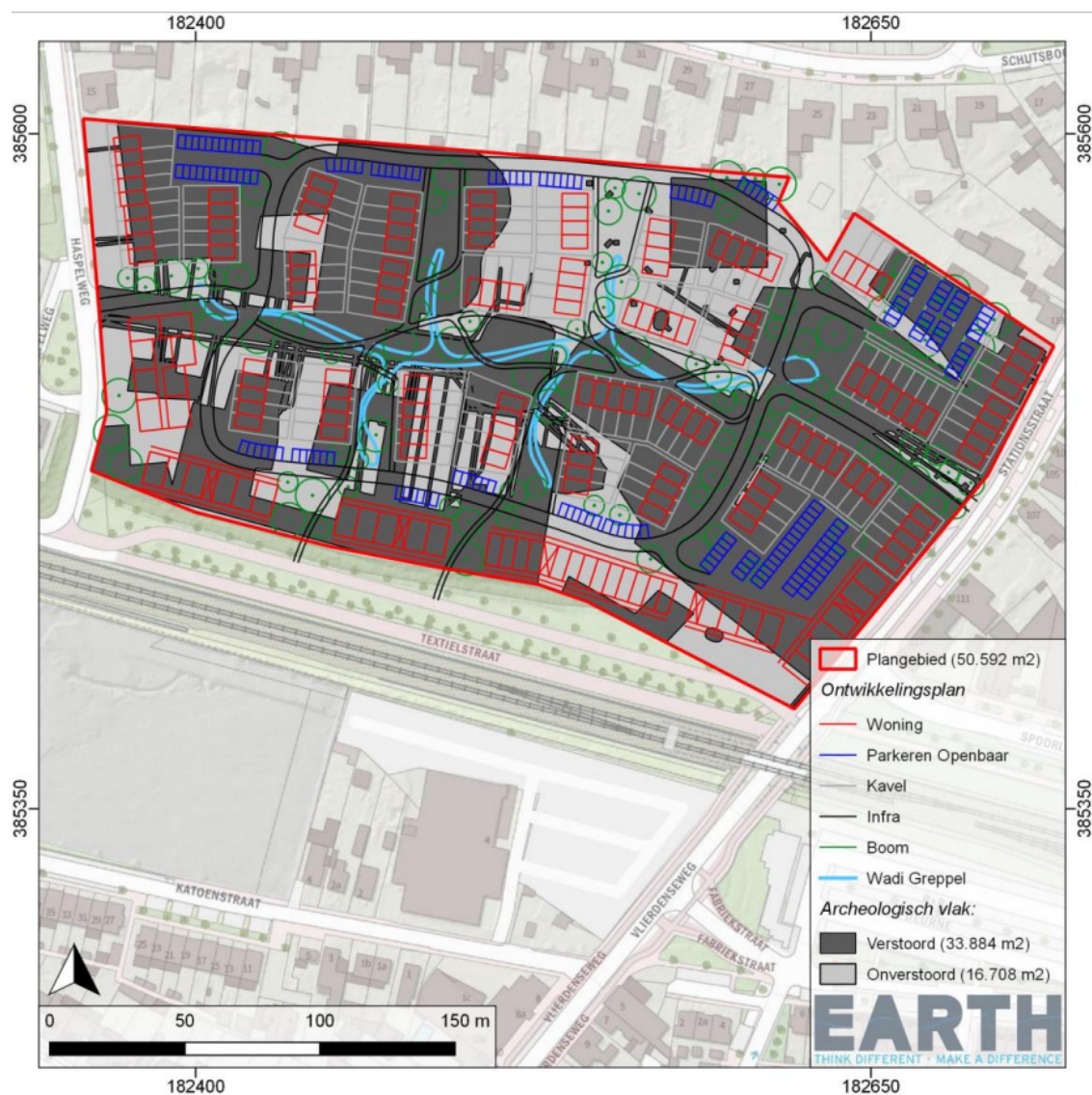
het archeologische bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel. Op basis daarvan kan de gemeente in beginsel een beslissing nemen over de behoudenswaardigheid van archeologische binnen het plangebied en eventueel overgaan tot maatregelen voor behoud in situ, het versterken van aanwezige waarden of het veiligstellen van de archeologische informatie door middel van vervolgonderzoek. De volledige rapportage van dit onderzoek (ISSN: 2211-1077 d.d. 07-07-2022) is te vinden in Bijlage 14 van deze motivering. Hieronder worden de conclusies van het onderzoek benoemd.

Voor het plangebied geldt een hoog risico op het aantreffen van archeologische resten. Door de gunstige ligging van het plangebied (hoog en droog) was het gebied in het verleden aantrekkelijk voor gebruik en bewoning. Binnen het plangebied kunnen zich archeologische resten bevinden uit alle archeologische perioden, vanaf de oude Steentijd tot de Nieuwe Tijd (12.000 voor Chr. –heden). In het plangebied is eeuwen lang geakkerd waarbij mest op de akkers is uitgereden en is geploegd. De mate waarin nog archeologische resten aanwezig zijn, hangt af van de mate waarin het oorspronkelijke bodemprofiel is afgetopt en opgenomen in het esdek. Archeologische resten zijn te verwachten op de overgang van het bruine esdek naar het onderliggende zand (overgang AC) op ca. 50 cm – maaiveld.

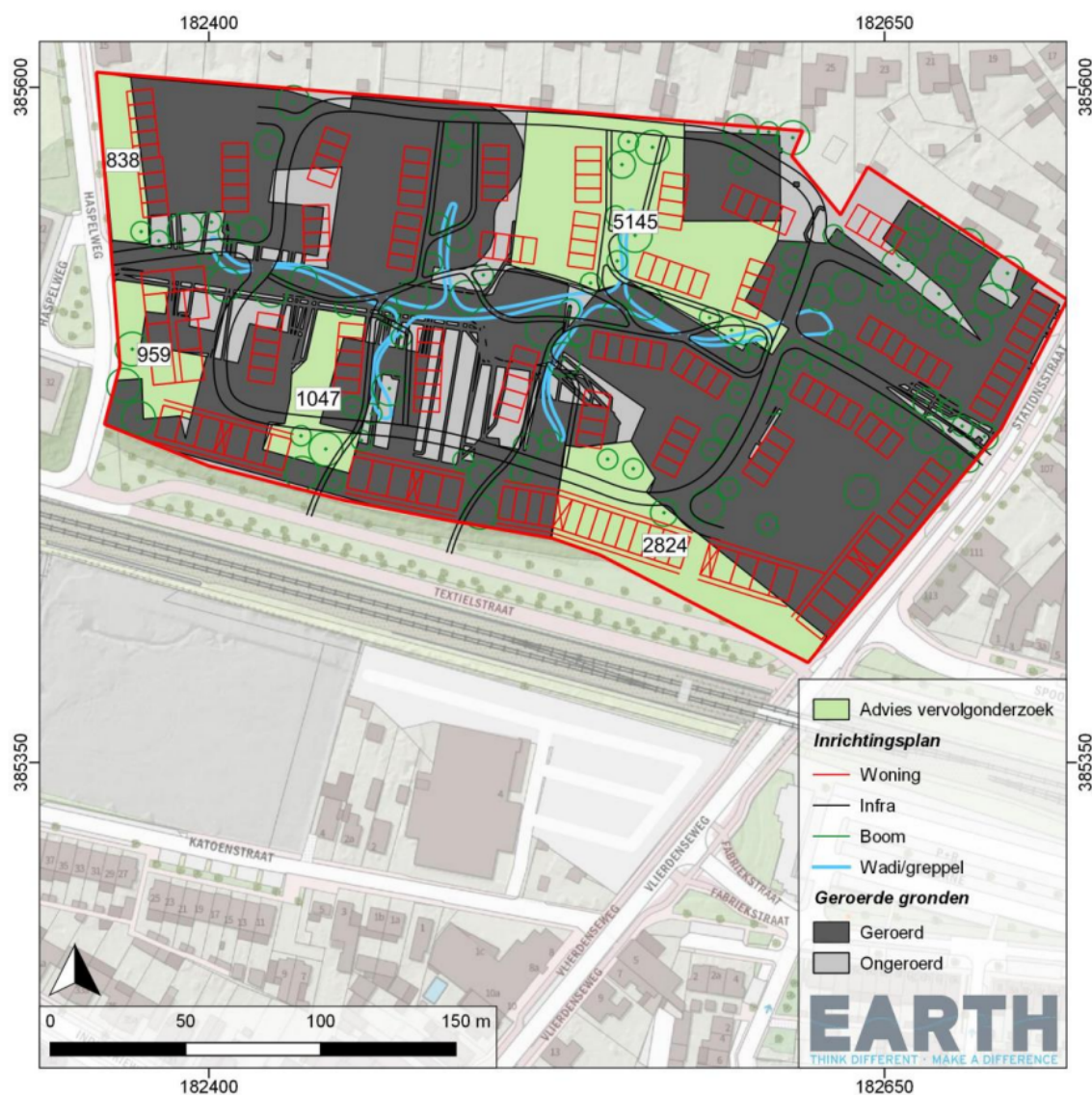
Uit het bureauonderzoek is gebleken dat grote delen van het plangebied met zekerheid tot diep in het dekzand (C-horizont) zijn verstoord als gevolg van bouw- en sloopwerkzaamheden, de aanleg van kabels & leidingen en als gevolg van saneringen. Voor de delen die reeds verstoord zijn adviseert EARTH om geen onderzoek uit te voeren (zie onderstaande figuur). Voor de overige delen van het plangebied is de kans eveneens groot dat de bodem is verstoord tot diep in de C-horizont. In het centrale noordelijke deel van het plangebied heeft een gronddepot gelegen waarbij hoogstwaarschijnlijk verstoring van de oorspronkelijke bodem heeft plaats gevonden. Ook bij het bouwrijp maken van de kavels voor bewoning ten zuiden van de Haspelweg, is de verwachting dat de gehele bodem tot in de C-horizont is vergraven. Hard bewijs hiervoor ontbreekt vooralsnog.



De onderzoekers adviseren om zoveel mogelijk grondroerende ingrepen en vergravingen te plannen binnen de reeds verstoorte delen van het plangebied. Dit kan mogelijk worden gerealiseerd door bepaalde bestemmingen te verschuiven (zie onderstaande figuur).



De onderzoekers adviseren daarbij om de delen waarvoor nog geen bewijs is dat verstoring heeft plaats gevonden, zoveel mogelijk te ontzien. Indien dit niet mogelijk is, wordt geadviseerd om een vervolgonderzoek te verrichten. Daarbij wordt vervolgonderzoek alleen zinvol geacht indien het om aaneengesloten zones gaat van voldoende oppervlakte. Een woonstalhuis zal normaliter tussen de 10 en 30 m lang zijn, een historisch erf minstens 40 x 40 m. Het onderzoeken van te kleine zones zal niet tot betekenisvolle archeologisch informatie leiden. Derhalve zijn er vijf zones waarvoor vervolgonderzoek wordt voorgesteld (zie onderstaande figuur).



Indien blijkt dat de bodem tot diep (50 cm) in de C-horizont (ca. 1 m – mv) verstoord is, kan een zone worden vrijgegeven. Indien uit een profielput blijkt dat de bodemopbouw niet tot diep in de C-horizont is verstoord, wordt geadviseerd om vervolgens een proefsleuvenonderzoek uit te voeren waarbij ca. 7,5% van het onverstoorde areaal door middel van proefsleuven wordt onderzocht. In elke proefsleuf dient een boring te worden geplaatst om vast te stellen of er dieper gelegen laat glaciële bodemniveaus aanwezig zijn, waarin zich resten uit het laat Paleolithicum kunnen bevinden.

Het vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven dient plaats te vinden aan de hand van een door het Bevoegd Gezag goedgekeurd Programma van Eisen, waarin het doel, de vraagstelling, de uitvoeringswijze en randvoorwaarden van het archeologisch veldonderzoek en specialistisch onderzoek worden vastgelegd. Op basis van de resultaten van dit onderzoek beslist de gemeente of de archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld.

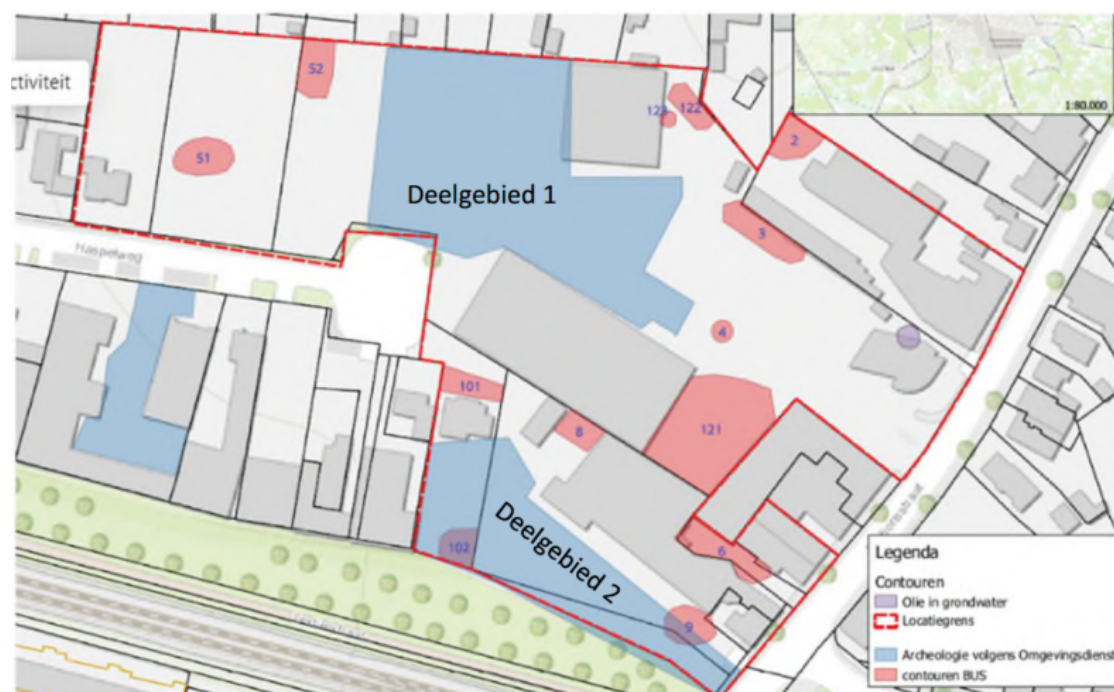
Beoordeling

Bovengenoemd rapport is in 2022 beoordeeld door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Deze beoordeling is als Bijlage 15 bijgevoegd bij deze motivering. Het advies uit het archeologisch bureauonderzoek is op 7 juni 2022 door de gemeente Deurne overgenomen. Daarbij geldt voor de vrijgegeven delen nog wel dat indien tijdens de uitvoering van het

grondwerk archeologische (toevals)vondsten worden gedaan, nog steeds de wettelijke plicht geldt om deze te melden bij de bevoegde overheid, zoals staat aangegeven in de Erfgoedwet (Art. 5.10).

Conclusie

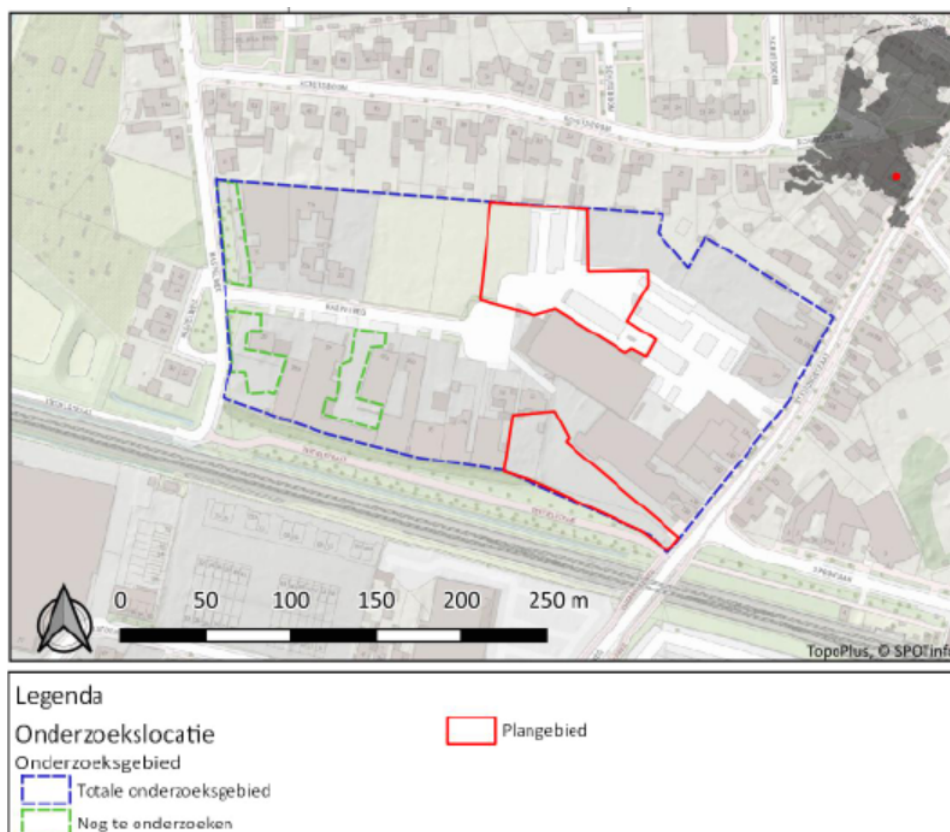
Er is mogelijk vervolgonderzoek nodig ter plaatse van de delen van het plangebied waarvoor nog geen bewijs is dat verstoring heeft plaats gevonden. Naar aanleiding van bovengenoemd onderzoek is door Antea Group een Programma van Eisen opgesteld. Dit Programma van Eisen is als Bijlage 16 opgenomen in deze motivering. Uit het bureauonderzoek volgde dat enkele deelgebieden die nader onderzocht dienen te worden, en waar de bodem waarschijnlijk nog redelijk intact is. Deelgebied 1 gelegen aan de noordzijde van de ontwikkeling heeft een omvang van circa 5.200 m² en deelgebied 2 aan de zuidoostzijde van het plangebied omvat circa 2.750 m². Zie ook onderstaande figuur. Het programma van eisen betreft alleen deze twee deelgebieden, die als eerste in ontwikkeling gaan.



Inventariserend Veldonderzoek d.m.v. Proefsleuven Groene Heerlijkheid

In oktober 2024 is door Antea Group in opdracht van AM BV een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. Het doel van het onderzoek is in de eerste plaats het toetsen van het specifieke archeologische verwachtingsmodel zoals opgesteld in het bureauonderzoek. Daarnaast wordt het plangebied systematisch onderzocht op de aanwezigheid van archeologische vondsten en/of sporen (karteren). In de laatste plaats dient het onderzoek om de aard, omvang, datering, gaafheid, conservering en inhoudelijke kwaliteit van deze archeologische resten vast te stellen (waarderen). De volledige rapportage (d.d. 16-01-2025) is te vinden als Bijlage 17 bij de deze motivering. Hieronder zijn de conclusies uit het onder vermeldt.

Onderstaand is het plangebied (rood omlijnd) van het proefsleuven onderzoek weergegeven in context van het gehele onderzoeksgebied (blauw omlijnd) en de later nog te onderzoeken zones/deelgebieden (groen omlijnd).



Het plangebied ligt aan de Haspelweg in Deurne, tussen de Stationsstraat en de Schutsboom. De oppervlakte van het plangebied bedraagt ongeveer 7.900 m². Het gebied ligt op de parkeerplaats van de Praxis en op het achterterrein van de Welkoop en is grotendeels verhard met klinkers en stelconplaten.

Uit het onderzoek is gebleken dat er binnen het plangebied aanzienlijke recente verstoringen aanwezig zijn, maar dat er ook nog voldoende intact is om archeologische resten te kunnen aantreffen. Onder een recente en een oudere bouwvoor werd een ontginningslaag aangetroffen, met daaronder de C-horizont. Er is een beperkte hoeveelheid archeologische sporen gevonden, die voornamelijk gerelateerd lijken te zijn aan landinrichting en agrarisch landgebruik. Waarschijnlijk dateren de sporen uit verschillende periodes, maar vanwege het ontbreken van vondstmateriaal kan hierover niet met zekerheid een uitspraak worden gedaan.

De vindplaats is beoordeeld als niet behoudenswaardig, en de onderzoekers adviseren daarom om het plangebied vrij te geven ten behoeve van de voorgenomen werkzaamheden. Dit is een advies. Het nemen van een selectiebesluit is voorbehouden aan het bevoegd gezag, in dit geval de gemeente Deurne. Ook voor vrijgegeven (delen van) plangebieden bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Het betreft dan vaak kleine sporen of resten die niet door middel van een booronderzoek kunnen worden opgespoord. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de Minister (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: telefoon 033-4217456). Een vondstmelding bij de gemeentelijk of provinciaal archeoloog kan ook.

Conclusie

Het onderzoeksgebied kan op basis van bovenstaand onderzoek vrij worden gegeven en vormt daarom geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Dit advies is overgenomen door de adviseur van de gemeente (Bijlage 18)

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied liggen geen landschappelijke en cultuurhistorische waardevolle elementen. In de omgeving van het plangebied zijn echter wel een aantal landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen gelegen. Het dichtstbijzijnde gebied is ten zuiden gelegen. Dit betreft de spoorlijn Eindhoven-Venlo dat reeds nog aanwezig is. Er is echter geen overlap met het plangebied. Binnen het plangebied zijn geen monumenten gesitueerd.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek is vervolgonderzoek nodig ter plaatse van de delen van het plangebied waarvoor nog geen bewijs is dat verstoring heeft plaats gevonden. Voor de deelgebieden van Voergroepzuid is al (vervolgonderzoek) proefsleuvenonderzoek uitgevoerd zoals bovenstaand vermeldt. Deze gebieden kunnen op basis van dit onderzoek worden vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling. Echter, er is nog geen selectiebesluit door de gemeente genomen over dit onderzoek. Dit betekent dat voor alle delen van het plangebied waarvoor nog geen bewijs is dat verstoring heeft plaats gevonden, de functie Waarde - Archeologie is opgenomen om mogelijke archeologische waarden te beschermen. De vervolgonderzoeken worden later, maar voor vaststelling van deze wijziging van het omgevingsplan toegevoegd als bijlage bij de motivering. Het aspect cultureel erfgoed vormt verder geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.13 Ontploffbare Oorlogsresten

4.13.1 Kader

Ontploffbare oorlogsresten kunnen een gevaar vormen wanneer er trillingen worden veroorzaakt in de grond door bijvoorbeeld heiwerkzaamheden. Deze ontploffbare oorlogsresten kunnen dan alsnog afgaan. De initiatiefnemer zal degene zijn die het onderzoek naar ontploffbare oorlogsresten zal uitvoeren. Dit gelet op de verplichting tot het doen van een risico-inventarisatie en -evaluatie ex artikel 5 Arbeidsomstandighedenwet. De burgemeester kan voor het handhaven van de openbare orde of voor het beperken van eventueel gevaar bevelen of algemeen verbindende voorschriften opstellen voor de locatie(s) waar een niet gesprongen explosief is aangetroffen (artikel 172, 175 en 176 Gemeentewet). Daarbij valt onder andere het vervaardigen, verhandelen, vervoeren, voorhanden hebben en dragen van niet gesprongen explosieven onder de Wet Wapens en Munitie. Deze opsporing dient te worden gedaan door een bedrijf die gecertificeerd is op grond van de Beoordelingsrichtlijn voor het Procescertificaat "Opsporen Conventionele Explosieven (OCE)" zoals bedoeld in artikel 4.10 Arbobesluit. Sommige gemeenten hebben een explosievenkaart waarop verdachte gebieden kunnen worden weergegeven. Indicatoren voor verdachte gebieden kunnen daarnaast worden afgeleid uit historische gegevens, militaire archieven en eerdere vondsten.

Vanwege de nadruk op openbare orde en veiligheid worden regels over ontploffbare oorlogsresten niet opgenomen in het omgevingsplan. De omgang met ontploffbare oorlogsresten wordt ook niet gereguleerd door de Omgevingswet omdat de wet- en regelgeving op het gebied van arbeidsomstandigheden voorziet in regulering.



4.13.2 Toetsing

In 2021 heeft Bombs Away B.V. een vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten uit de Tweede Wereldoorlog uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. Het onderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen van het 'Certificatieschema vooronderzoek en risicoanalyse OO'. Het doel van het vooronderzoek OO is om middels het raadplegen van diverse bronnen vast te stellen of er indicaties zijn dat er vanwege oorlogshandelingen tijdens de Tweede Wereldoorlog OO in/op de (water)bodem in het onderzoeksgebied kunnen zijn achtergebleven. In het geval dat deze indicaties er zijn, is het onderzoeksgebied verdacht op OO. De volledige rapportage van dit onderzoek (kenmerk: 21P121 d.d. 06-10-2021 Versie 2.0) is te vinden in Bijlage 19 van deze motivering. Hieronder worden de conclusies van het onderzoek benoemd.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek OO is vastgesteld dat er geen indicaties zijn dat door oorlogshandelingen tijdens de Tweede Wereldoorlog OO zijn achtergebleven in/op de (water)bodem binnen de grenzen van het onderzoeksgebied. Het onderzoeksgebied is ONVERDACHT op OO.

Hoewel er geen directe aanleiding aangetroffen wordt dat het onderzoeksgebied getroffen werd door oorlogshandelingen waardoor OO achtergebleven zouden kunnen zijn en hierdoor de kans klein is dat binnen het aandachtsgebied OO worden aangetroffen, kan een dergelijke vondst ook niet worden uitgesloten, gezien de hierboven benoemde omstandigheden te Deurne tijdens de Tweede Wereldoorlog. Om deze reden wordt door de onderzoekers geadviseerd om binnen het onderzoeksgebied te werken onder OOO-protocol. Dit protocol werd in de bijgevoegde rapportage nader toegelicht in het advies (paragraaf 5.3) en is terug te vinden in bijlage 9 van de bijgevoegde rapportage.

Conclusie

Het aspect ontplofbare oorlogsresten vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.14 Waterbelang

4.14.1 Kader

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk, provinciaal en rijks beleid als het beleid van het waterschap.

Voor het inventariseren van de wateraspecten van een project wordt vaak een geohydrologisch onderzoek voor de waterhuishouding uitgevoerd. Vervolgens worden de verschillende waterhuishoudkundige belangen afgewogen. In de onderzoeken worden niet alleen de wateraspecten opgenomen, maar ook welke maatregelen genomen kunnen worden op het gebied van onder andere klimaatadaptatie.

4.14.2 Toetsing

Door Antea Group is eind 2024 een onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de weging van het waterbelang (watertoets) op de locatie van de voorgenomen ontwikkeling. De 'Weging van het waterbelang' houdt in dat rekening gehouden moet worden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. De opvattingen van de waterbeheerder moeten daarbij worden betrokken. Aldus is sprake van een motiveringsverplichting en een meer impliciete overlegverplichting. Beoogd wordt vroegtijdig in ruimtelijke planprocessen afstemming te laten plaatsvinden tussen de betrokken overheden en gezamenlijk te zoeken hoe ruimtelijke ontwikkelingen en waterbelangen optimaal samen kunnen gaan. De waterbeheerders voor de projectlocatie zijn het Waterschap Aa en Maas, de gemeente Deurne en de provincie Noord-Brabant. In de rapportage worden de randvoorwaarden voor waterhuishoudkundige aspecten beschreven voor de voorgenomen ontwikkeling. De rapportage (d.d. 16-12-2024) is als Bijlage 20 gevoegd bij deze motivering. De conclusies van de rapportage worden hieronder beschreven.

In de toekomstige situatie zal het plangebied ingericht worden met huizen, appartementencomplexen, verhardingen (trottoir en wegen) en openbaar groen. Een aanzienlijk deel van het openbaar groen zal gebruikt worden voor de realisatie van wadi's.

Oppervlakteverdeling

Op basis van het stedenbouwkundigplan zijn de oppervlakten verharding, halfverharding, uitgeefbaar en groen bepaald. Aan de hand van deze oppervlakten is de bergingsopgave bepaald. Voor nadere toelichting op de bepaling van de oppervlakten en de daaruitvolgende bergingsopgave en een verdere uitwerking van de watercompensatie wordt verwezen naar de memo 'Memo controle bergingsopgave ontwikkeling De Groene Heerlijkheid Deurne, referentienummer 492145_20241112-3 van 12 november 2024'. Deze memo is als bijlage 2 toegevoegd aan de bijgevoegde rapportage.

Hoofdcategorie	Oppervlakte	Percentage
Verharding	11.010 m ²	22,2%
Halfverharding	4.227 m ²	8,5 %
Uitgeefbaar	22.438 m ²	45,3 %
Groen	11.849 m ²	23,9 %

Wateropgave

Waterschap de Aa en Maas en gemeente Deurne hebben beide eisen met betrekking tot de waterbergingsopgave. Het waterschap heeft deze eisen vastgelegd in de Waterschap verordening waterschap Aa en Maas. Gemeente Deurne heeft eisen vastgelegd in GRP Deurne 2019-2023. Bij de berekening van de benodigde watercompensatie wordt zowel de door het waterschap als de door de gemeente geëiste berging afzonderlijk berekend. De grootste bergingsopgave is dan leidend.

Bepaling wateropgave

De wateropgave vanuit het waterschap wordt berekend met de volgende formule:

Benodigde compensatie (m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x <gevoeligheidsfactor> (normwaarde in geo-object) x 0,06 (in m).

Voor het plangebied geldt een gevoeligheidsfactor van 1 waardoor deze formule vereenvoudigd kan worden naar: Benodigde compensatie (m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x 0,06 (in m).

Gemeente Deurne eist een berging van 60 mm bij nieuwbouw. Wat betekent dat bovenstaande formule ook gebruikt mag worden voor de bergingsopgave vanuit de gemeente.

Onderstaand is de uitwerking van de berging beknopt uiteengezet. De uitwerking van de

waterbergingsopgave binnen het plangebied is in meer detail uitgewerkt in 'memo bergingsvoorziening', dit document is aan de bijgevoegde rapportage toegevoegd in bijlage 2.

De bergingsopgave voor alle afvoerende verharding binnen het plangebied bedraagt 60 mm. Uitgangspunt is dat alle openbare verharding (zie de tabel hierboven) afstroomt naar de openbare ruimte (afstroming coëfficiënt 100%) en het hemelwater vervolgens in wadi's in de openbare ruimte wordt geborgen. De afstromingscoëfficiënt van halfverharding is in werkelijkheid, mede afhankelijk van het toegepaste type, niet geheel 100%. Echter, vanuit het oogpunt van een robuust ontwerp is in het bepalen van de bergingsopgave gerekend met een volledige afvoer vanaf halfverharding. Een overzicht van de bergingsopgave is weergegeven in onderstaande tabel.

Type verharding	Oppervlak [m ²]	Afvoercoëfficiënt [%]	Bergings
Openbare verharding	15.237	100	
Uitgeefbaar (grondgebonden)	17.081	100	
Uitgeefbaar (appartementengebouw)	5.357	100	
Totaal			

Voor grondgebonden woningen geldt dat zij hemelwater op eigen perceel verwerken, het uitgangspunt is dat er voldoende ruimte rond de woning beschikbaar is om water op te vangen (60 mm berging o.b.v. perceelverharding) en dit water infiltreert op eigen terrein. Hiervoor is tevens een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van deze wijziging van het omgevingsplan onder artikel 8.9.6.

Voor appartementencomplexen geldt dat de beschikbare ruimte op eigen terrein gering is. In het ontwerp zijn een drietal aangrenzende wadi's opgenomen ten behoeve van de berging van de complexen. In onderstaande tabel staat de beschikbare bergingsopgave weergegeven.

Type verharding	Oppervlak [m ²]	Bergingsvermogen [m ³]
Bodem	2.263	1.132
Taluds	2.788	613
Totaal	5.051	1.745

In totaal is er in de wadi's 1.745 m³ aan bergingsvermogen beschikbaar, zie bovenstaande tabel. Voor de openbare verharding geldt een bergingsopgave van (afgerond) 914 m³, voor de appartementencomplexen 321 m³. Hierbij bestaat een overschot van 510 m³ berging.

Omdat er ook 60 mm neerslag valt op de wadi's zelf dient dit oppervlak, vermenigvuldigd met de 60 mm in mindering gebracht worden op de totale bergingsopgave omdat dit volume niet kan worden benut voor berging van water afkomstig van verharde terreindelen. Dit betreft 303 m³. Het bergingsoverschot neemt daarmee af tot 207 m³.

Wateroverlast

In 'Memo controle bergingsopgave ontwikkeling De Groene Heerlijkheid Deurne, referentienummer 492145_20241112-3' van 12 november 2024 welke als bijlage 2 is toegevoegd aan de bijgevoegde rapportage is voor de verschillende voorzieningen beschreven hoe overlast (bij meer dan 60 mm neerslag in korte tijd) gemitigeerd kan worden.

Grondwater

Gemeente Deurne eist een ontwateringsdiepte van minimaal 0,8 m voor bebouwing en wegen. De grondwaterstand ligt ruim beneden de gestelde ontwateringseis. Grondwateroverlast wordt daarom niet verwacht.

Oppervlaktewater

In het plangebied komt in de huidige en toekomstige situatie geen permanent

oppervlaktewater voor. In de wadi's zal wel tijdelijk water komen te staan.

Waterkwaliteit

In de toekomstige situatie mag de waterkwaliteit niet verslechteren. Derhalve dient gewerkt te worden met niet-uitlogende materialen. Indien de ontwikkeling gebruik maakt van aquathermie-, WKO-, of andere water(hergebruik)systemen dient aangetoond te worden wat de kwaliteit van het water is wat (mogelijk) wordt afgewenteld op het oppervlaktewatersysteem. Uitgangspunt is dat water wat vanuit het plangebied wordt afgewenteld op het oppervlaktewater schoon is.

Vuil- en hemelwater

Ten aanzien van nieuwbouw dient de nieuw te leggen riolering, gescheiden gerealiseerd te worden. Dit betekent het realiseren van een vuilwaterriolering (vwa/dwa) en een hemelwaterriolering (hwa). Hiervoor dient een rioolplan te worden opgesteld. De afspraken/regels over aansluitingen op het openbaarstelsel moeten worden afgestemd met de gemeente Deurne.

Er dient aangetoond te worden dat de vuilwaterriolering voldoende capaciteit heeft om toekomstig afvalwater af te voeren zodat geen hoger risico op lozingen ontstaat.

In dit gebied is de verwachting dat het afstromend regenwater geen afvalstoffen meeneemt. Het hemelwater wordt afgevoerd naar de wadi's waar het naar de bodem kan infiltreren. Omdat er te allen tijde een risico bestaat dat vanaf de straat verontreinigingen meespoelen bijvoorbeeld in geval van calamiteiten wordt geadviseerd om voldoende luthumfractie toe te passen die eventuele verontreinigingen bindt zodat die niet naar het grondwater stromen.

Conclusie

Het plangebied biedt voldoende ontwateringsdiepte voor de toekomstige functie. De doorlatendheid van de bodem wordt ook voldoende ingeschat om het afstromende hemelwater van verhard oppervlak binnen de plangebiedsgrenzen te kunnen infiltreren naar de bodem.

De wadi's in het plangebied hebben voldoende capaciteit om een bui van 60 mm te kunnen bergen. Daarbij is zelfs een overschot van circa 200 m³ beschikbaar voor boven maatgevende neerslag. Tevens is in het ontwerp rekening gehouden dat ook bij extreme neerslag geen schade ontstaat en er niet afgewenteld wordt op omliggende gebieden. Vanuit het aspect water zijn er daarom geen bezwaren om de voorgenomen ontwikkeling niet toe te kunnen staan.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.15 Ecologie

4.15.1 Kader

In het Bkl zijn regels opgenomen voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten- en diersoorten en regels ter bescherming van houtopstanden. Voorheen werd dit geregeld in de Wet natuurbescherming.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Ontwikkelingen mogen niet zonder meer plaatsvinden indien deze negatieve gevolgen hebben op beschermde natuurwaarden (soorten, gebieden en/of houtopstanden). Er is daarom inzicht gewenst in de aanwezige beschermde natuurwaarden en de mogelijke effecten die op deze beschermde natuurwaarden kunnen optreden door de ontwikkeling.

4.15.2 Toetsing

Vanaf mei 2024 is door Kruidbos ecologisch adviesbureau een flora en fauna onderzoek (Natuurtoets) uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. Dit flora en fauna onderzoek is een herverkenning en aanvulling hierop in de vorm van een uitgebreide QuickScan met een eerste aanzet tot aanvullend onderzoek, ergo: een uitgebreide QuickScan met doorkijk.

Doel van het onderzoek is om, op basis van een eerste indruk, (i) in te schatten of er op de betreffende locatie op basis van bovenstaand kader beschermde soorten aanwezig zijn dan wel te verwachten zijn en (ii) of die soorten nadelige gevolgen kunnen ondervinden van de beoogde ruimtelijke ingreep. Tevens (iii) of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden welke volgens overige natuurwetgeving zijn beschermd of deel uitmaken van het Nationaal Natuurnetwerk, tevens Provinciaal Natuurnetwerk Brabant. De conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek zijn hieronder beschreven. De rapportage (kenmerk: 2024-06R18 d.d 03-01-2025) is als Bijlage 21 bij deze motivering opgenomen.

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000- gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook inbegrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000 -gebieden.

Beschermde gebieden

Natura2000-gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van beschermde Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Deurnsche Peel & Maria Peel, ongeveer 5,5 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Deze gebieden bevatten voor stikstof gevoelige habitats en zijn daarmee relevant voor de beoordeling van het aspect stikstofdepositie (zie paragraaf 4.16). De effecten van trillingen, geluid en licht, zijn op deze afstanden uitgesloten.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied is ook geen onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) / Natuurnetwerk Brabant maar ligt op ongeveer 1000 meter. Effecten van trillingen, geluid en licht, zijn op deze afstanden uitgesloten.

Beschermde houtopstanden

Zowel binnen als op het grensgebied van de planlocatie zijn bomen en struiken aanwezig.

Deze houtopstanden dienen geïnventariseerd te worden en er dient aansluitend gespecificeerd te worden welke individuen behouden dan wel gerood dienen te worden. Afhankelijk van deze inventarisatie dient een plan van aanpak gemaakt te worden betreffende het verrichten van een zogenaamde Boom Effect Analyse (BEA) welke bedoeld is te duiden in welke mate betreffende bomen (en struiken) negatieve effecten van graafwerkzaamheden en aspecten zoals ontwatering kunnen ondervinden en hoe dit te voorkomen c.q. te mitigeren.

Soortenbescherming

Om een indruk te verkrijgen van de (mogelijk) aanwezige beschermde planten- en diersoorten binnen het onderzoeksgebied heeft Kruidbos Ecologisch Adviesbureau heeft een verkenning opgesteld (zie Bijlage 21)

Flora

Het plangebied bestaat met name uit woningen en bedrijfspanden, een parkeerterrein en een deel braakliggend terrein. In het plangebied zijn geen beschermde vaatplanten aangetroffen.

Vogels

Op basis van het veldbezoek kan gesteld worden dat er in de directe omgeving van het onderzoeksgebied verschillende algemene soorten aangetroffen zijn. merel koolmees, pimpelmees, roodborst, spreeuw, vink, houtduif, zwarte kraai, kauw en roek alsmede bonte en groene specht. Er zijn echter géén nesten van beschermde soorten aangetroffen. Er is een verlaten nest aangetroffen aan de rand van het plangebied. Volledigheidshalve hebben er nog twee veldbezoeken plaatsgevonden met betrekking tot de huismus en is hiervoor een nadere notitie opgesteld. Om het natuurlijk wisselen van nestpositie door de huismus te faciliteren zal er een aantal nestkasten in de omgeving worden opgehangen. Daarnaast wordt opgemerkt dat het verwijderen van nestposities binnen het plangebied niet zal leiden tot achteruitgang van de lokale populatie huismussen. Door het aanbrengen van nestkasten in de directe omgeving en ook later binnen het plangebied wordt juist bijgedragen aan het verstevigen van de lokale populatie. De notitie is als Bijlage 22 bij de motivering gevoegd.

Zoogdieren

Er zijn tijdens de primaire bezoeken géén beschermde soorten zoals steenmarter en vleermuizen of sporen hiervan (zoals : latrines, losse keutels of prooiresten) aangetroffen.

Vleermuizen zeer beperkt gebruik maken van het terrein om te foerageren, waaronder gewone dwergvleermuis en laatvlieger; enkele gewone dwergvleermuismannetjes gedurende de balts gebruik maken van delen van het terrein maar het zwaartepunt van hun territorium in flankerende terreindelen hebben. Er zijn géén duidelijke vliegroutes aanwezig.

Wel wordt er structureel door enkele individuele gewone dwergvleermuizen gefoerageerd boven en tussen de bomen en struiken langs het fietspad en de daarop vleermuizen zeer beperkt gebruik maken van het terrein om te foerageren, waaronder gewone dwergvleermuis en laatvlieger; enkele gewone dwergvleermuismannetjes gedurende de balts gebruik maken van delen van het terrein maar het zwaartepunt van hun territorium in flankerende terreindelen hebben. Er zijn géén duidelijke vliegroutes aanwezig.

Wel wordt er structureel door enkele individuele gewone dwergvleermuizen gefoerageerd boven en tussen de bomen en struiken langs het fietspad en de daarop aansluitende Haspelweg, hetgeen normaal is.

Vleermuizen maken géén gebruik van de aanwezige panden als verblijf of paarplaats.

Amfibieën, vissen, libellen, dagvlinders, grondgebonden zoogdieren en overige ongewervelden

Gezien de ligging en inrichting van het onderzoeksgebied zijn er geen aanwijzingen voor het voorkomen van reptielen, amfibieën of vissen.

De Teunisbloempijlstaart komt niet voor op de planlocaties of in de direct aangrenzende terreindelen. In de nabijheid van het plangebied zijn enkele relatief zeldzame

nachtvlindersoorten aangetroffen. Echter zijn deze niet aangetroffen op de planlocatie. Ook zijn er relatief veel (loop)keversoorten aangetroffen op het terrein en de flankerende terreindelen. De aangetroffen keversoorten hebben echter géén specifieke beschermde status.

Specifieke zorgplicht

De algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming is onder de Omgevingswet opgenomen als een specifieke zorgplicht voor een flora- en fauna-activiteit (artikel 11.27, Bal). De zorgplicht houdt in dat planten en dieren niet onnodig beschadigd, gedood of verstoord mogen worden. Het kan niet uitgesloten worden dat niet-beschermde of vrijgestelde plant- en diersoorten aanwezig zijn of gebruik maken van het werkgebied, dus dient er zorgvuldig gehandeld te worden. De initiatiefnemer/uitvoerder is verantwoordelijk voor een adequate naleving van de specifieke zorgplicht tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

Conclusie

Voor onderhavig plan is een natuurtoets opgesteld. Uit het onderzoek blijkt dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.16 Stikstof

4.16.1 Kader

Vaak wordt geadviseerd om bij een wijziging van het omgevingsplan voor het bieden van ontwikkelmogelijkheden voor woningbouw waar mogelijk ofwel in de planregels te waarborgen dat geen toename van stikstofdepositie plaatsvindt ofwel bij het opstellen van een passende beoordeling uit te gaan van de maximale mogelijkheden die het plan biedt om zeker te stellen dat zich geen aantasting van de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied kan plaatsvinden. Net als onder het huidige recht is een QuickScan gebiedsbescherming de eerste stap. Als niet uit te sluiten is dat een ontwikkeling voor een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige gebieden kan veroorzaken, is een passende beoordeling nodig. De passende beoordeling blijft net als onder het huidige recht gekoppeld aan een m.e.r.-procedure.

Bij een stikstoftoename als gevolg van een ontwikkeling blijft het mogelijk om een omgevingsvergunning voor natuur één op één in te passen in het omgevingsplan. In dat geval moet dus eerst een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit zijn verleend voordat het omgevingsplan voor de gevraagde ontwikkeling is vast te stellen. Als de ontwikkeling aan te merken is als een project in de zin van de Habitatrichtlijn, geldt op grond van artikel 5.1, eerste lid, de Omgevingswet de verplichting om een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit aan te vragen.

4.16.2 Toetsing

De stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied kan berekend worden met behulp van het verplicht te gebruiken rekenprogramma AERIUS Calculator. Van elke te berekenen situatie wordt een model gemaakt met invoergegevens waarmee vervolgens de berekening wordt uitgevoerd. Op basis van de invoer bepaalt het rekenprogramma AERIUS Calculator zelf de correcte berekening van de bijdrage ten opzichte van de referentiesituatie, indien aanwezig. Tevens bepaalt zij zelf de rekenpunten binnen de Nederlandse Natura 2000-gebieden. De bijdrage aan de stikstofdepositie in de omliggende Natura 2000-gebieden wordt berekend ter plaatse van voor stikstofgevoelige habitats. In November 2024 is door Antea Group een stikstof berekening uitgevoerd in het kader van de voorgenomen ontwikkeling. Het volledige stikstof rapport (kenmerk: 20250416-492145 d.d. 16-04-2025) is te vinden in Bijlage 23 van deze motivering. De conclusies van dit onderzoek worden hieronder toegelicht.

In dit onderzoek is uitgegaan van 319 woningen. Met behulp van het rekenprogramma



AERIUS Calculator (versie 2024) zijn de effecten m.b.t. stikstofdepositie als gevolg van de voorliggende ontwikkeling in beeld gebracht. Er zijn twee berekeningen uitgevoerd, voor de realisatiefase en voor de gebruiksfase. De stikstofdepositie is voor beide berekeningen niet hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Hierdoor zijn significante gevolgen op Natura 2000-gebieden door het plan uit te sluiten.

Conclusie

Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.17 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Overheden dragen zorg voor de fysieke leefomgeving. Zij dienen deze leefomgeving te beschermen. Tegelijkertijd dienen zij het gebruik daarvan mogelijk te maken. Bij het vinden van deze balans speelt het komen tot 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL) een belangrijke rol.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 319 woningen in westen van de plaats Deurne, in de gelijknamige gemeente. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het Omgevingsplan nodig met bijbehorende regels en motivering. Een dergelijk wijziging van het omgevingsplan kan alleen mogelijk worden gemaakt wanneer is aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In de voorgaande hoofdstukken 3 en 4 en bijbehorende paragrafen is beschreven hoe de voorgenomen ontwikkeling van de woonwijk ter plaatse van het plangebied past binnen het beleid. Daarnaast is aangetoond met de toetsing aan de omgevingsaspecten dat de ontwikkeling geen negatieve effecten op milieu- en/of omgevingsaspecten heeft. Op basis van voorliggende motivering kan worden geconcludeerd dat met de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



Hoofdstuk 5

Inspraak en overleg

5.1 Participatieleidraad Deurne

Gemeente Deurne vindt het belangrijk dat de omgeving in een vroegtijdig stadium wordt betrokken bij plannen die mogelijk een effect hebben op die omgeving. Hiermee kan het plan beter passend in de omgeving worden gemaakt. Om deze reden heeft de gemeente de 'Participatieleidraad Deurne' d.d. december 2021 opgesteld. Voor de gemeente geldt dat participatie verplicht is bij het opstellen van een omgevingsplan. Hieronder valt dus ook het wijzigen van het omgevingsplan. In deze leidraad wordt aangegeven wat de gemeente Deurne van initiatiefnemers verwacht als het gaat om participatie en hoe je inwoners en andere betrokkenen kunt betrekken bij jouw plannen. De Participatieleidraad is als Bijlage 24 gevoegd bij deze motivering.

5.2 Participatietraject

Voor de participatie bijeenkomsten voor de voorgenomen ontwikkeling is een notitie opgesteld waarin het participatietraject uiteen is gezet. Deze is opgenomen als Bijlage 25 bij deze motivering. In termen van participatie heeft de initiatiefnemer (samen met de gemeente) meerdere stappen ondernomen om de omgeving bij het plan te betrekken. Een compleet overzicht van de bijeenkomsten staat in het participatieverslag.

Tijdens deze bijeenkomsten zijn dan ook meerdere aandachtspunten en suggesties naar voren gekomen. Hieronder is een beknopte samenvatting gegeven van hoe is omgegaan met verschillende suggesties vanuit de omgeving.

(Bouw)overlast

Er is een aantal vragen gesteld over (bouw)overlast en vooral over het voorkomen daarvan. AM geeft aan dat overlast tijdens de bouw niet te voorkomen is, maar dat dit de volle aandacht heeft bij zowel de ontwikkelaar als bij de toekomstig bouwer van het plan. Daarbij zal bij de faseringsplannen er ook rekening worden gehouden om het bouwverkeer voornamelijk te laten plaatsvinden via de Stationsstraat en dus niet (of bij hoge uitzondering) via de Haspelweg. Dit mede op verzoek en vanuit de zorg van omwonende.

Integrale ontwikkeling

Uit de gestelde vragen lijken er zorgen te zijn over de samenhang/ integrale afstemming van de verschillende plannen van enerzijds De Groene Heerlijkheid en Grote Bottel, alsook de overige woningbouwplannen in Deurne. Aangegeven is dat de ontwikkeling van deze plannen een langdurig traject is. De ontwikkelingen worden zoveel mogelijk op/ met elkaar afgestemd maar blijven als separate Ruimtelijke Orderingsprocedure behandeld worden.

Parkeerdruk en verkeersdrukte

Tevens hebben we er ook voor gezorgd dat het plan voldoet aan de geldende parkeernorm van de gemeente Deurne, zodat er geen toename van parkeerdruk verwacht wordt bij omliggende straten. Hiermee is in feite De Groene Heerlijkheid een op zichzelf staand parkeergebied. De nieuwbouwwijk krijgt meerdere ontsluitingen, wat ook verwerkt en onderzocht is in de verkeersstudie. De verwachte toename conform verkeersstudie laten zien dat deze passen binnen de functie en inrichting van de omliggende bestaand wegen.

Stedenbouwkundige inpassing nieuwe woningen

De nieuwe woningen worden zoveel mogelijk niet direct tegen de bestaande achertuinen aangezet, maar zoveel mogelijk sluiten de achertuinen van de nieuwe woningen aan op de tuinen van de bestaande woningen, straat of groenzone. Hierdoor wordt zo optimaal rekening gehouden met ruimtelijkheid.



Aandacht voor inzicht en inblik

Vanuit de gesprekken komen aandachtspunten als uitzicht naar voren. Initiatiefnemer heeft hier met de stedenbouwkundige opzet zo goed als mogelijk rekening gehouden, zie ook voorgaand punt. Daarbij is de afstand tussen appartementengebouwen en bestaande woningen zoveel mogelijk rekening gehouden met privacy betreft de bestaande woningen om het plangebied.

Vervolg

Tijdens de informatiebijeenkomsten en andere contactmomenten hebben omwonenden en andere belanghebbenden de gelegenheid gekregen om antwoord te krijgen op hun vragen. Bij de uitwerking van de plannen heeft initiatiefnemer de aandachtspunten en suggesties zo goed als mogelijk verwerkt.

De aandachtspunten rondom onderwerpen als bouwoverlast, parkeren, fasering, bouwhoogte en verkeersontsluiting blijven uiteraard wel een terugkerend element in de verdere uitwerking van de plannen voor de woningen en de openbare ruimte. Daarbij gaat initiatiefnemer ook een compleet hoogteplan maken, waarbij deze een inventarisatie gaat maken van de bestaande erfafscheidingen om een goede aansluiting van de bestaande tuinen en woningen op de nieuwe situatie te maken. Dit zodat oud en nieuw goed op elkaar aansluiten en er een echte integrale gebiedsontwikkeling ontstaat.

Initiatiefnemer blijft de geïnteresseerden en omwonenden (ca. 1775 aangemelde) via de digitale nieuwsbrief en website www.groeneheerlijkheid.nl op de hoogte houden van nieuwe ontwikkelingen, en ook blijft initiatiefnemer met betrokkenen (o.a. direct omwonende zoals de bewoners aan de Haspelweg) in gesprek. De Website www.groeneheerlijkheid.nl blijft als informatiebron bestaan.

5.3 Zienswijzen

Het TAM-omgevingsplan Stationsstraat - Haspelweg heeft van 16 januari 2025 tot 27 februari 2025 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode van terinzagelegging zijn er 13 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop zijn weergegeven in de als bijlagen bij de motivering (Bijlage 26) bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en wijzigingen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, Stationsstraat - Haspelweg, Deurne'. Naar aanleiding hiervan is het TAM-omgevingsplan op enkele onderdelen aangepast.



Gemeente Deurne

Projectnummer 0492145

Hoofdstuk 6

Economische uitvoerbaarheid

Voor de ontwikkeling van Groene Heerlijkheid werken de gemeente Deurne en AM samen. De gronden zijn voor een deel nog niet in eigendom van gemeente dan wel AM. In de begroting is derhalve rekening gehouden met de te verwachten kosten. Als een omgevingsplan, omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit een in het Omgevingsbesluit aangewezen bouwplan of functieverandering mogelijk maakt, en er verhaalbare kosten zijn, moeten die kosten in beginsel verhaald worden. Om deze reden heeft de gemeente middels deze omgevingsplanwijziging kostenverhaalregels opgenomen. Deze manier maakt het mogelijk verhaalbare kosten naar evenredigheid te verhalen op een initiatiefnemer. De beoogde ontwikkeling van het plangebied is gelet op voorgaande economisch uitvoerbaar.



Gemeente Deurne

Projectnummer 0492145

Hoofdstuk 7

Juridische planopzet

7.1 Het omgevingsplan

Tot 1 januari 2024 golden in de gemeente meerdere bestemmingsplannen waarmee ontwikkelingen mogelijk werden gemaakt. Vanaf 1 januari 2024 heeft de gemeente één tijdelijk omgevingsplan. Dit omgevingsplan bestaat onder andere uit alle voor 1 januari 2024 geldende bestemmingsplannen. Elke gemeente heeft nu dus maar één omgevingsplan voor het gehele grondgebied. De bestemmingsplannen moeten op termijn worden omgezet naar het nieuw deel van het omgevingsplan.

Het omgevingsplan stelt regels over de fysieke leefomgeving. In het omgevingsplan stelt zij welke activiteiten wel of niet worden toegestaan en welke regels gelden voor de activiteiten. Het omgevingsplan van de gemeente is digitaal raadpleegbaar via het Omgevingsloket.

Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet is een aantal regels op rijksniveau komen te vervallen. Deze regels zijn overgeheveld naar het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Deze zogeheten bruidsschat is opgenomen in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan. Gemeenten kunnen deze regels (gewijzigd) overnemen in het nieuw deel van het omgevingsplan.

Het omgevingsplan kan gewijzigd worden. Een wijziging van het omgevingsplan dient te voldoen aan de eisen van de Omgevingswet en deze dient te worden gedaan via STOP-TPOD. STOP-TPOD is de afkorting van de Standaard voor officiële publicaties (STOP) en Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD).

7.2 Wat is een TAM-omgevingsplan

Het is, gelet op de grote veranderingen van de Omgevingswet en de nog niet altijd werkende techniek, mogelijk om gebruik te maken van de tijdelijke maatregel voor het wijzigen van het omgevingsplan. Er is een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) genomen zodat het omgevingsplan van de gemeente wel gewijzigd kan worden met gebruik van de 'oude' bestemmingsplan software 'Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO). TAM-IMRO is door de Minister in 2021 beschikbaar gesteld om urgente gebiedsontwikkeling niet te laten vertragen.

Een TAM-omgevingsplan kan eruitzien als een bestemmingsplan, maar deze kan er ook al uitzien als een omgevingsplan. Bij het TAM-omgevingsplan behoort ook een plankaart. Het TAM-omgevingsplan wordt gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl en wordt automatisch doorgestuurd naar het Omgevingsloket.

Het TAM-omgevingsplan is juridisch onderdeel van het omgevingsplan, maar ziet eruit als een losstaand plan. Het TAM-omgevingsplan wordt een nieuw hoofdstuk van het omgevingsplan. Het TAM-omgevingsplan wordt in hoofdstuk 22a ingevoegd in het omgevingsplan.

7.3 Toelichting op de planregels

7.3.1 Preambule

De preambule regelt de verhouding tussen het TAM-omgevingsplan en het omgevingsplan. Zo bepaalt de preambule dat het TAM-omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk 22a en dat de artikelen gelezen moeten worden als artikel 22a.1, 22a.2, etc.

7.3.2 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Toepassingsbereik

lid 1

Dit lid bepaalt op welke locatie dit hoofdstuk van toepassing is en koppelt de plankaart aan het TAM-omgevingsplan.

lid 2

Dit lid bepaalt dat de regels uit onder andere oude bestemmingsplannen (en andere planologische besluiten) niet van toepassing zijn op de locatie zoals bedoeld in lid 1. Het TAM-omgevingsplan kan er (technisch) niet voor zorgen dat de onderliggende regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan worden verwijderd. Daarom dienen deze in een juridische regel niet van toepassing te worden verklaard.

lid 3

Dit lid bepaalt dat een groot deel van de regels uit de bruidsschat niet van toepassing zijn als deze regels in strijd zijn met de regels uit dit hoofdstuk. Is er geen sprake van strijd, dan gelden de regels wel.

lid 4

Omdat het mogelijk niet altijd duidelijk blijkt uit de opgestelde regels in dit hoofdstuk of er strijd is met enige regel uit de bruidsschat, is een aanvullende regel op lid 3 opgenomen. Dit lid geeft aan dat de artikelen uit de bruidsschat over het vergunningvrij bouwen, en dan specifiek artikel 22.27 en 22.36 sub b. niet van toepassing zijn. Door artikel 22.27 niet van toepassing te verklaren, betekent dit dat er geen sprake meer is van een vergunningvrije activiteit ook al is een aanvraag voor een bouwactiviteit in overeenstemming met de beoordelingsregels uit dit hoofdstuk én in overeenstemming met de regels in artikel 22.27. Het vergunningvrije bouwen, zonder dat gekeken hoeft te worden naar de beoordelingsregels uit dit hoofdstuk is wel nog steeds van toepassing. Enige uitzondering is het vergunningvrij bouwen van erfafscheidingen. Het bouwen van een erfafscheiding binnen het plangebied is dus altijd vergunningplichtige bouwactiviteit (voor zover er geen expliciet verbod is opgenomen in de regels).

Artikel 2 Begripsbepalingen

Dit artikel bevat de voor dit hoofdstuk noodzakelijke begrippen. Dit zorgt voor duidelijkheid en daarmee rechtszekerheid.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

Dit artikel legt uit hoe bij de toepassing van een regel gemeten moet worden.

Artikel 4 Aanvraagvereisten

Door dit artikel worden de aanvraagvereisten uit de bruidsschat ook van toepassing verklaard op een omgevingsvergunning op grond van dit hoofdstuk. Bij het opnemen van een vergunningplicht in het omgevingsplan worden tevens beoordelingsregels en aanvraagvereisten opgenomen. In dit artikel is tevens aangegeven dat er in dit hoofdstuk ook aanvraagvereisten zijn opgenomen. Deze aanvraagvereisten zijn dan aanvullend op de aanvraagvereisten zoals genoemd in lid 1.

Algemeen gebruiksverbod

Met het algemeen gebruiksverbod wordt al het gebruik verboden dat niet is toegestaan op grond van dit hoofdstuk. Dit artikel is noodzakelijk om ander gebruik van de gronden uit te kunnen sluiten.

7.3.3 Hoofdstuk 2 Regels over functies en activiteiten

Artikel 6 Groen

De functie 'Groen' is opgenomen voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden, speelvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, straatmeubilair en voet- en fietspaden. Deze functie is toegekend voor openbaar toegankelijke ruimte binnen het plangebied. Er geldt een verbod om erf- of terreinafscheidingen te bouwen. Er geldt een vergunningplicht voor het bouwen van gebouwen voor nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en verkeersvoorzieningen en voor bouwwerken geen gebouwen zijnde, niet zijnde erfafscheidingen. In het kader van flexibiliteit kan het college van burgemeester en wethouders afwijken van de beoordelingsregels middels een maatwerk- of vergunningvoorschrift.

Artikel 7 Verkeer - Verblijfsgebied

De functie 'Verkeer - Verblijfsgebied' is toegekend aan gronden hoofdzakelijk bedoeld voor wegen en straten in de openbaar toegankelijke ruimte, ten behoeve van de ontsluiting van de andere functies binnen het plangebied. Er geldt een verbod om erf- of terreinafscheidingen te bouwen. Er geldt een vergunningplicht voor het bouwen van gebouwen voor nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en verkeersvoorzieningen en voor bouwwerken geen gebouwen zijnde, niet zijnde erfafscheidingen. In het kader van flexibiliteit kan het college van burgemeester en wethouders afwijken van de beoordelingsregels middels een maatwerk- of vergunningvoorschrift. Tevens is er een specifieke functieregel opgenomen in aanvulling op of verduidelijking van artikel 5, waarbij enkele specifieke vormen van gebruik worden benoemd als vormen van verboden gebruik.

Artikel 8 Woongebied

Deze functie is opgenomen voor de bouw van grondgebonden woningen en gestapelde woningen. Dit artikel is als volgt opgebouwd:

- toepassingsbereik
- functieomschrijving
- bouwverbod
- beoordelingsregels voor het bouwen
- aanvullende beoordelingsregels voor het bouwen
- afwijkende beoordelingsregels voor het bouwen
- aanvullende aanvraagvereisten
- maatwerkvoorschriften en vergunningvoorschriften
- specifieke functieregels
- vergunningplichten voor functies
 1. vergunningplicht
 2. beoordelingsregels
 3. aanvraagvereisten

Regels voor het bouwen

Het vergunningvrij bouwen in artikel 22.36 met uitzondering van sub a en b is van toepassing binnen deze locatie. Dit is bepaald in het algemene toepassingsbereik in artikel



1.

Per type gebouw beoordelingsregels opgenomen. Er gelden beoordelingsregels voor hoofdgebouwen in de vorm van grondgebonden woningen (uitsluitend rijwoningen) en aparte beoordelingsregels voor gestapelde woningen. Tevens zijn er beoordelingsregels opgenomen voor bijbehorende bouwwerken in de vorm van gebouwen en overkappingen en apart voor bouwwerken geen gebouwen zijnde. Voor (het verlengde van) de voorgevel van een hoofdgebouw is het verboden om een erf- of terreinafscheiding te bouwen. Wel mag er voor de voorgevel, aan de voorgevel een gebouwde zonwering/aangebouwde overkapping gerealiseerd worden.

Naar aanleiding van de uitgevoerde onderzoeken, gelden er ook aanvullende beoordelingsregels voor het bouwen van geluidgevoelige gebouwen en trillinggevoelige gebouwen om zo een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Ook in het kader van de omgevingsveiligheid zijn er aanvullende beoordelingsregels opgenomen voor de bouw van kwetsbare gebouwen.

In het kader van de flexibiliteit zijn er ook afwijkende beoordelingsregels opgenomen. Er kan afgeweken worden van specifieke beoordelingsregels en gelden er meer open normen als beoordelingsregel.

Een aanvraag omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen moet tevens de gegevens en bescheiden bevatten zoals genoemd in artikel 8.7.

Het college van burgemeester en wethouders kan een maatwerkvoorschrift stellen of een vergunningvoorschrift verbinden aan een omgevingsvergunning ter waarborging van een goede woonsituatie of een goede milieusituatie danwel voorschriften opnemen ten aanzien van de plaats en afmetingen van bouwwerken voor een beter straatbeeld, vanwege verkeersveiligheid, sociale veiligheid of gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Regels voor functies

Het is onder voorwaarden vergunningvrij toegestaan om een beroep aan huis te verrichten. Daarnaast mag in een woning ook maximaal vier arbeidsmigranten worden gehuisvest.

Er is een specifieke functieregel opgenomen in aanvulling op of verduidelijking van artikel 5, waarbij enkele specifieke vormen van gebruik worden benoemd als vormen van verboden gebruik.

Er geldt een voorwaardelijke verplichting voor geluid. Het gebruik van gronden en bouwwerken binnen de aangeduide zone is alleen toegestaan als binnen 2 jaar na ingebruikname, de gestapelde woningen binnen de aanduiding 'gestapeld' zijn gebouwd en in stand worden gehouden. Deze gebouwen hebben namelijk een geluidafschermende werking voor het spoorweglawaai richting de grondgebonden binnen de zone. Een goed woon- en leefklimaat kan (o.a.) alleen maar binnen de zone gegarandeerd worden als de gestapelde gebouwen zijn gebouwd.

Er geldt een voorwaardelijke verplichting voor de realisatie van waterberging en een voorwaardelijke verplichting voor de realisatie van inpandige parkeerplaatsen ter plaatse van het zuidwestelijk gelegen appartementengebouwen.

Er geldt een vergunningplicht voor een beroep aan huis, indien niet voldaan wordt de omvang zoals bepaald in sublid 7.1. Er wordt een vergunning verleend voor een omvang van 75 m² indien er aan bepaalde beoordelingsregels wordt voldaan. Tevens zijn er aanvraagvereisten opgenomen. Daarnaast geldt er een vergunningplicht voor:

- een internetwinkel aan huis;
- een bed & breakfastvoorziening aan huis en
- kamerverhuur en logies.

Voor deze vormen van ondergeschikt gebruik zijn beoordelingsregels opgenomen in de planregels.

Daarnaast geldt er een vergunningplicht voor een afhankelijke woonruimte in een bijbehorend bouwwerk bij een woning. Ook geldt er een informatieplicht indien de afhankelijke woonruimte niet meer wordt gebruikt door diegene(n) ten behoeve waarvan de omgevingsvergunning is verleend. Als de noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is wordt de omgevingsvergunning voor een afhankelijke woonruimte ingetrokken.

Artikel 9 Waarde - Archeologie

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn opgenomen ten behoeve van het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Er gelden in het kader van archeologie aanvullende beoordelingsregels voor het bouwen van bouwwerken met daarbij behorende aanvullende aanvraagvereisten (archeologisch onderzoek). Aan de omgevingsvergunning kan het college van burgemeester en wethouders vergunningvoorschriften opnemen ten behoeve van de bescherming van de archeologische waarden. Er geldt tevens een vergunningplicht voor het slopen van bouwwerken. Ook hiervoor zijn met het oog op de archeologische monumentenzorg beoordelingsregels opgenomen met aanvraagvereisten. Tevens zijn er bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden vergunningplichtig.

7.3.4 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Aanwijzing explosievoorschriftengebied

Dit artikel wijst een explosievoorschriftengebied aan ten behoeve van het waarborgen van de omgevingsveiligheid. Er gelden aanvullende beoordelingsregels voor het bouwen van nieuwe kwetsbare gebouwen die zijn opgenomen in artikel 8.5.3 Kwetsbare gebouwen.

Artikel 12 Algemene bouwregels

Binnen de verschillende functies zijn specifieke bouwregels opgenomen. In dit artikel zijn bouwregels opgenomen die van toepassing zijn binnen elke functie.

- ondergeschikte bouwdelen worden buiten beschouwing gelaten, indien de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt.
- bestaande maten die op basis van een rechtsgeldige vergunning aanwezig zijn, gelden als maximaal toelaatbaar. Als er sprake is van herbouw, dan mogen die bestaande maten aangehouden worden, mits de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- ondergronds bouwen is toegestaan, onder gebouwen en de gronden aansluitend aan gebouwen. De verticale diepte mag niet meer bedragen dan 4 meter.

Daarnaast is in dit artikel, in aanvulling op de beoordelingsregels voor bouwen een parkeerregeling opgenomen. Er dienen voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd binnen het plangebied bij de oprichting, uitbreiding of wijziging van een gebouw.

Artikel 13 Algemene functieregels

In aanvulling op de beoordelingsregels voor het toestaan van bepaalde functies zijn er ook regels gesteld ten behoeve van voldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied bij het toestaan van nieuwe (ondergeschikte) functies.

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een



ander bouwwerk.

Artikel 14 Omgevingsplanactiviteiten

In dit artikel staan enkele flexibiliteitsmogelijkheden met bijbehorende beoordelingsregels.

7.3.5 Hoofdstuk 4 Overgangsrecht

Artikel 15 en Artikel 16 Overgangsrecht bouwwerken en gebruik

Dit artikel bevat standaard overgangsrecht voor bouwen en gebruik.

7.3.6 Hoofdstuk 5 Financiële regels

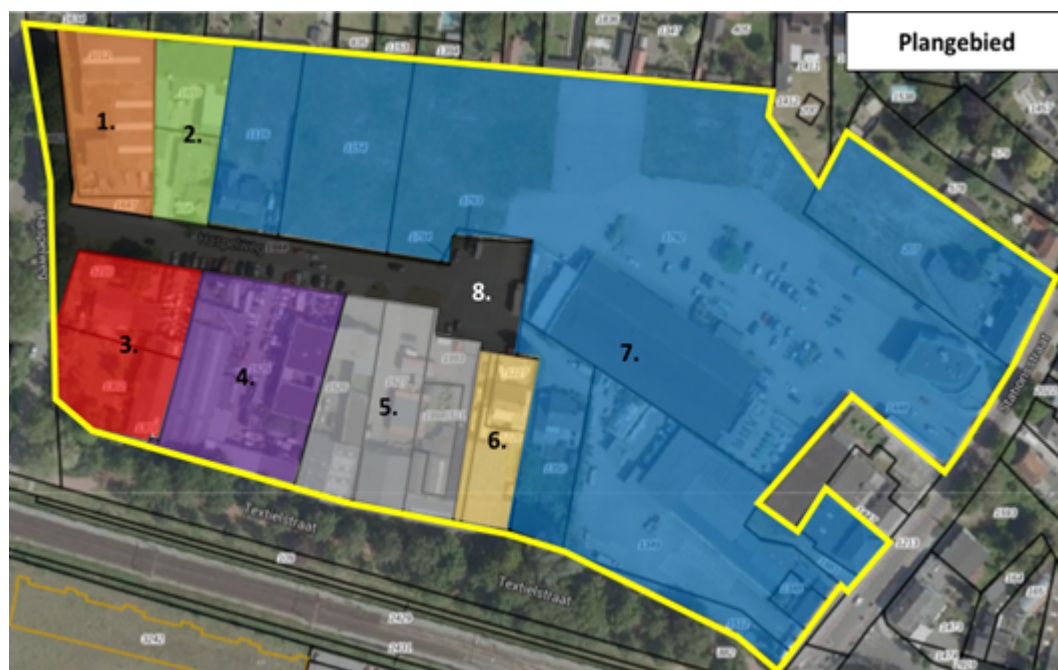
Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet dienen kosten te worden verhaald op degene die een bouwactiviteit verricht. De wijziging van het omgevingsplan maakt bouwactiviteiten mogelijk.

Artikel 13.12 Omgevingswet bepaalt dat een bouwactiviteit niet mag worden verricht voordat de verschuldigde kosten zijn betaald. De betaling van deze verschuldigde kosten kan bepaald worden in een privaatrechtelijke overeenkomst (artikel 13.13 Omgevingswet) tussen de gemeente en een derde. Hiermee is dan het kostenverhaal anderszins verzekerd (anterieure overeenkomst met grondeigenaar en/of verkoop van gemeentelijk grondeigendom). Daarnaast kan er sprake zijn van zogenaamde financiële kruimelgevallen (artikel 8.14 Omgevingsbesluit), waardoor kan worden afgezien van het verhalen van kosten.

De gronden in het Kostenverhaalgebied 'overige zone - kostenverhaalgebied' zijn deels in eigendom van de gemeente en deels in eigendom van private partijen. Met een van deze private partijen, de ontwikkelaar, heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten, voor de andere partijen is dit (nog) niet het geval. Als gevolg hiervan is de gemeente gehouden om kostenverhaalsregels voor het deze ontwikkeling op te nemen.

17.1 Kostenverhaalgebied

Een kostenverhaalgebied heeft niet vanzelfsprekend dezelfde grenzen als het plangebied van een wijziging van een deel van het omgevingsplan. Omdat het gehele gebied wordt ontwikkeld is het kostenverhaalgebied (overige zone - kostenverhaalgebied) gelijk aan het gehele werkingsgebied van deze wijziging van het omgevingsplan. Het plangebied en tevens kostenverhaalgebied verdeeld in eigenaren is hieronder weergegeven:



figuur 7.1 luchtfoto met globale begrenzing van de wijziging van het omgevingsplandeel en kostenverhaalgebied

17.2 Specifieke aanvraag vereisten kostenverhaalsbeschikking

Degene die wil (ver)bouwen op een plek die in de kostenverhaalsregel van het betreffende kostenverhaalgebied is aangewezen als een kostenverhaalsplichtige activiteit, dient voordat hij start met de uitvoering de kostenverhaalsbijdrage (anders gezegd: de verschuldigde geldsom) betaald te hebben aan de gemeente. Daartoe moet hij, volgens artikel 13.18 lid 1 Omgevingswet, een kostenverhaalsbeschikking aanvragen, als hij geen kostenverhaalovereenkomst met de gemeente heeft.

Om die beschikkingsaanvraag te kunnen behandelen heeft de gemeente tenminste de gegevens nodig die genoemd zijn in dit artikel:

sub a: een lijst met soort en aantal van de kostenverhaalsplichtige activiteiten is nodig opdat de gemeente kan bijhouden hoeveel van de aantallen er benut zijn die het omgevingsplan mogelijk maakt. Dit is voor de gemeente nodig om te kunnen nagaan of de kostenverhaalsregel voor het betreffende kostenverhaalgebied nog actueel is. Nu de gemeente voor het betreffende kostenverhaalgebied ervoor kiest om een bedrag per activiteit in rekening te brengen zijn deze gegevens ook nodig om de kostenverhaalsbijdrage voor de beschikkingslocatie te kunnen berekenen.

sub b: de gemeente moet weten welke locatie het betreft. Nu de gemeente voor het betreffende kostenverhaalgebied ervoor kiest om een bedrag per activiteit in rekening te brengen zijn deze gegevens nodig om de kostenverhaalsbijdrage voor de beschikkingslocatie te kunnen berekenen.

sub c: op grond van artikel 13.18 lid 2 sub b Omgevingswet berekent de gemeente een bruto-kostenverhaalsbijdrage. Op het bedrag daarvan worden de kosten in mindering gebracht die de aanvrager van de kostenverhaalsbeschikking heeft gemaakt. Het gaat om de kosten die zijn gemaakt tot het moment van de aanvraag van de beschikking. En het kan alleen gaan om kosten voor werkzaamheden die de aanvrager zelf heeft verricht in aansluiting met de werken, werkzaamheden en maatregelen die in de kostenverhaalsregel van het betreffende kostenverhaalgebied zijn opgenomen voor de raming van de kosten. Het bedrag dat in mindering wordt gebracht kan niet hoger zijn dan de bedoelde raming ervan.

Om te bepalen of dat het geval is, en om te bepalen of er niet teveel kosten in mindering worden gebracht, dient de aanvrager de facturen ervan te overleggen bij de aanvraag.

17.3 Aanspraak op vergoeding kosten inrichting openbare ruimte

Zoals uit de toelichting op het artikel 17.2 blijkt, worden kosten, die een aanvrager zelf heeft gemaakt voor de voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen, afgetrokken van de bruto-kostenverhaalsbijdrage. Veelal zullen dat kosten zijn die gemaakt zijn om de uitgeefbare gebieden, anders gezegd de kavel(s) waarvoor de kostenverhaalsbeschikking wordt aangevraagd bouwrijp te maken. Het is ook mogelijk dat een aanvrager daarnaast kosten maakt voor de inrichting van (delen van) de openbare ruimte. De praktijk laat zien dat het inrichten van de openbare ruimte meestal plaatsvindt nadat de kavels bouwrijp zijn gemaakt en bebouwd worden. Op dat moment bestaat er geen recht meer op aftrek van de bruto-kostenverhaalsbijdrage. Want die beschikking is dan al verleend. De kosten van de inrichting van de openbare ruimte zijn echter wel geraamd in de kostenverhaalsregel en daarmee verdisconteerd in de kostenverhaalsbijdrage. Als er geen mogelijkheid van vergoeding zou worden geboden, zou de aanvrager dergelijke inrichtingskosten tweemaal betalen, eenmaal via de kostenverhaalsbijdrage en eenmaal als opdrachtgever. Dat is niet de bedoeling. Daarom is in dit artikel een regeling opgenomen voor vergoeding van die kosten.

De vergoeding hoeft overigens niet beperkt te zijn tot kosten van inrichting van de openbare ruimte. Het kan ook gaan om kosten die de aanvrager maakt op de kavel(s) waarvoor hij een kostenverhaalsbeschikking maakt. De situatie kan zich immers voordoen dat hij vroeg wil beschikken over zo'n beschikking en zijn uitgeefbare gronden nog niet bouwrijp heeft gemaakt. Dan kan hij aanspraak maken op de vergoeding daarvan. De kosten ervan zijn immers mee betrokken in de raming ervan in de kostenverhaalsregel.

17.4 Methode raming inbrengwaarden

Artikel 15.5 van het Omgevingsbesluit geeft aan dat de inbrengwaarde in het geval van kostenverhaal kan zijn gebaseerd op een taxatie of op de WOZ-waarde. De inbrengwaarden zijn gebaseerd op de WOZ-methodiek. Deze keuze is gemaakt om dure en tijdrovende taxaties te voorkomen.

17.5 Behandeltermijnen tijdstip indiening verzoek om eindafrekening

De betekenis van dit artikel is dat, als de gemeente verzoeken om een tussentijdse eindafrekening verspreid over een kalenderjaar ontvangt, zij niet steeds per verzoek de herberekeningen hoeft te maken. De gemeente bundelt deze verzoeken en behandelt ze op één gezamenlijk moment in het jaar. Om dat goed te kunnen doen is vereist dat de verzoeken binnen 8 weken voor dat behandelmoment zijn ingediend. Worden ze later ingediend dan schuift de behandeling ervan dus door naar het volgende jaar.

17.6 Eindafrekening

In sublid 1 wordt de termijn bepaald waarop de gemeente de eindafrekening vaststelt. Dit betreft een andere kwestie dan de behandeling van verzoeken om tussentijdse afrekening als bedoeld in artikel 17.3 en 17.5. In dit artikel gaat het om een ambtshalve eindafrekening, dus niet op een (tussentijds) verzoek van de houders van kostenverhaalsbeschikkingen. Omdat zij reeds een eindafrekenbesluit (op hun verzoek) hebben gekregen, wordt voor hen niet opnieuw een eindafrekenbesluit in het kader van artikel 17.6 opgenomen.

Het opstellen van een eindafrekening is bedoeld om vast te stellen of de ontvanger van een kostenverhaalsbeschikking niet teveel heeft betaald. Hij betaalt in een stadium dat niet alle werken, werkzaamheden en maatregelen zijn uitgevoerd en de kosten dus nog een raming betreffen. Als de werken, werkzaamheden en maatregelen zijn uitgevoerd kan zich de situatie voordoen dat sommige ervan goedkoper blijken te zijn uitgevallen en andere duurder. De Omgevingswet bepaalt dat, als het saldo van de totale werkelijke kosten lager is, de ontvanger van de kostenverhaalsbeschikking recht op terugbetaling als het herberekende

bedrag meer dan 5% lager blijkt te zijn dan het betaalde bedrag. Hij krijgt dan het meerdere boven die 5%-meevaller terugbetaald met rente. De gemeente werkt daarvoor met de rekenrente die zij voor de eigen grondexploitaties hanteert in 2024. Met andere woorden: als er in totaalopzicht een meevaller is komt die met een marge van 5% ten gunste van de gemeente. Blijken de werkelijke kosten hoger te zijn dan hoeft, ook volgens de Omgevingswet, de houder van de kostenverhaalsbeschikking geen bedrag bij te betalen.

Om een herberekening te kunnen maken vanuit de werkelijke kosten kiest de gemeente ervoor om de eindafrekening op te stellen als alle werken, werkzaamheden en maatregelen zijn voltooid. Vervolgens is rekening gehouden met een bepaalde periode voor ontvangst en verzameling van de facturen.

De situatie kan zich voordoen dat weliswaar alle werken, werkzaamheden en maatregelen zijn voltooid, maar dat nog niet voor alle bouwactiviteiten kostenverhaalsbeschikkingen zijn aangevraagd. Dan doet zich de vraag voor hoe kan worden omgegaan met een eindafrekening voor degenen die na het moment van eindafrekening een kostenverhaalsbeschikking vragen. Omdat de gemeente er met sublid 1 van dit artikel van uit gaat dat deze eindafrekening plaatsvindt als alle voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen voltooid zijn, worden de werkelijke kosten dan geacht bekend te zijn. Dat betekent dat er geen verschil meer kan zijn tussen geraamde en werkelijke kosten. De kostenverhaalsbeschikkingen van degenen die deze aanvragen na de eindafrekening gaan per definitie uit van de werkelijke kosten. Omdat er geen verschil kan zijn, kan een recht op terugbetaling ook niet aan de orde zijn. Om die reden is in onder 17.6 lid 2 op voorhand duidelijk gemaakt dat er geen sprake kan zijn van zo'n terugbetaling.

17.7 Aanvraagvereisten verzoek om eindafrekening

Om het verzoek te kunnen behandelen heeft de gemeente de in dit artikel genoemde gegevens en bescheiden nodig.

17.8 Tijdvak voor het kostenverhaal

Voor het kostenverhaalgebied gaat de gemeente, ten tijde van het eerste besluit tot vaststelling van de kostenverhaalsregel in het omgevingsplan voor het kostenverhaalgebied uit van een periode van zeven jaren tot afronding. De gemeente is reeds enige tijd bezig geweest met de voorbereiding van deze bouwontwikkeling. Deze jaren zijn niet meegerekend bij de vaststelling van het tijdvak van de ontwikkeling. Gerekend is met een peildatum die is vastgesteld op 1 januari van het jaar waarin het besluit is genomen tot wijziging van het omgevingsplan met het oog op dit kostenverhaalgebied. Daarmee wordt bedoeld op het eerste besluit tot wijziging van het omgevingsplan waardoor een kostenverhaalsregel voor dit kostenverhaalgebied in het omgevingsplan is opgenomen.

Voor de looptijd en de fasering is gerekend met het volgende:

- a. Prijspeil 1-1-2024, waarbij 2024 een voorbereidingsjaar is;
- b. Inbreng van gronden in 2025 t/m 2028;
- c. Sloop en sanering in 2025 t/m 2030;
- d. Overig bouwrijp maken in 2025 t/m 2030;
- e. Woonrijp maken in 2025 t/m 2030;
- f. Planontwikkelingskosten in 2024 t/m 2030;
- g. Uitgifte woningen 2026 tot 2028.

Met de aanduiding 'eerste besluit' wordt bedoeld op de mogelijkheid dat de gemeente de kostenverhaalsregel kan herzien door een besluit tot wijziging van het omgevingsplan op dit punt. Grondexploitatie is een dynamisch geheel. De raming van kosten kan veranderen (bijvoorbeeld door stijging of daling van arbeidsloon of prijzen van grondstoffen). Ook de periode kan veranderen. Veranderingen in de markt kunnen ertoe leiden dat de ontwikkeling sneller of juist langzamer verloopt. Het is daarom denkbaar dat het tijdvak onderhevig is

aan aanpassing. Om een meetmoment te hebben moet duidelijk zijn wanneer de gemeente voor het eerst heeft besloten voor dit gebied een kostenverhaalsregel in het omgevingsplan op te nemen. Het werken met een prijspeildatum werkt door in de hoogte van de kostenverhaalbijdrage. De reden daarvan is dat de kosten en opbrengsten in de tijd worden uitgezet en er over die tijd rekening wordt gehouden met rente (over kosten en opbrengsten die al gerealiseerd zijn) en indexeringen (over kosten en opbrengsten waarvan de realisering nog verwacht wordt). Door de prijspeildatum te koppelen aan het jaar waarin dat eerste besluit wordt genomen ontstaat er een meetmoment dat doorwerkt in de eindafrekening.

17.9 Opbrengsten

Op grond van artikel 8.17 Omgevingsbesluit is de raming van de opbrengsten verricht. In het kostenverhaalgebied worden tot de raming van de opbrengsten gerekend:

- h. Uitgifte van de gronden in het kostenverhaalgebied;
- i. Bijdrage en subsidies van derden;

In het kostenverhaalgebied omvat het woningbouwprogramma in totaal 319 woningen, als volgt verdeeld:

- j. 5 sociaal eengezinswoning
- k. 74 sociaal meergezinswoning
- l. 63 middeldure koop eengezinswoning
- m. 103 middeldure koop meergezinswoning
- n. 74 dure koop eengezinswoning

In onderstaande tabel 1 wordt aangegeven welke opbrengsten, incl. opbrengstenstijging, worden verkregen uit de uitgifte van gronden in het kostenverhaalgebied:

tabel 1 Grondopbrengsten

Opbrengsten			Nominaal		Geïndexeerd	
			Per eenheid	Totaal		
Woningen				€	16.573.631	€
Sociaal EGW	5 st.	€	23.540	€	117.700	€
Sociaal MGW	74 st.	€	22.880	€	1.693.120	€
Middeldure koop EGW	63 st.	€	68.188	€	4.295.844	€
Middeldure koop MGW	103 st.	€	38.719	€	3.988.057	€
Dure koop EGW	74 st.	€	87.553	€	6.478.910	€
Fondsbijslagen				€	1.604.732	€
WBI subsidie	1 post	€	1.604.732	€	1.604.732	€
Totaal opbrengsten				€	18.178.363	€
Totaal opbrengsten				€	18.178.363	€

Per eigendom zijn de opbrengsten verdeeld conform de hierna opgenomen:

tabel 2 Grondopbrengsten per eigendom

Programma per eigenaar:									
Wonen:	Eigenaar 1	Eigenaar 2	Eigenaar 3	Eigenaar 4	Eigenaar 5	Eigenaar 6	Eigenaar 7	Eigenaar 8	Aantal (st.)
Sociaal EGW	5								5
Sociaal MGW				33	37	4			74
Middeldure koop EGW	6	5		4			44	4	63
Middeldure koop MGW			35				68		103
Dure koop EGW	2	4		2	5	4	52	5	74

Deze prijzen zijn ontleend aan de samengestelde GREX van de gemeente Deurne.

17.10 Inbrengwaarde van gronden en te slopen opstallen

In de begripsbepalingen is het begrip inbrengwaarde gedefinieerd. In artikel 8.17



Gemeente Deurne

Projectnummer 0492145

Omgevingsbesluit is opgenomen dat gemeenten nog steeds de onteigeningsprincipes mogen hanteren om de inbrengwaarde te berekenen (middels taxaties), maar dat gemeenten ook de WOZ-waarde mogen hanteren in het publiekrechtelijk kostenverhaal. Voor dit kostenverhaalgebied is de inbrengwaarde van grond gebaseerd op de WOZ-waarde.

In artikel 8.17 Omgevingsbesluit worden onder inbrengwaarden verstaan de onderdelen B1 tot en met B4. Deze zijn in dit artikel kort aangeduid met de termen:

- a. Waarde van gronden en te slopen opstellen;
- b. Kosten vrijmaken van rechten, etc.;
- c. Kosten van sloop en verwijdering/verplaatsing opstellen, obstakels;
- d. Saneringskosten en kosten van grondwerk.

Onderdeel d als bedoeld in de definitie van inbrengwaarden, is verdisconteerd in de raming zoals opgenomen in artikel 17.9 en is daarom niet in de navolgende tabel opgenomen.

tabel 3 Inbrengwaarden gronden, te slopen opstellen en saneringskosten

Inbrengwaarden (NCW 1-1-2024)	Inbrengwaarde: Inbrengwaarde	Inbrengwaarde: Sloop	Inbrengwaarde: Saneren	Inbrengwaarde: Grondwerk	Totaal
Eigenaar 1	€ 513.635	€ 32.961	€ 11.878	€ 98.610	€ 657.084
Eigenaar 2	€ 702.631	€ 32.454	€ 11.696	€ 97.096	€ 843.877
Eigenaar 3	€ 823.806	€ 63.635	€ 22.933	€ 190.379	€ 1.100.753
Eigenaar 4	€ 1.236.160	€ 56.485	€ 20.356	€ 168.988	€ 1.481.989
Eigenaar 5	€ 1.004.663	€ 60.308	€ 21.734	€ 180.427	€ 1.267.132
Eigenaar 6	€ 439.484	€ 20.742	€ 7.475	€ 62.056	€ 529.757
Eigenaar 7	€ 4.024.548	€ 330.156	€ 172.369	€ 830.060	€ 5.357.133
Eigenaar 8	€ -	€ 33.364	€ 12.024	€ 99.816	€ 145.204
Totaal	€ 8.744.927	€ 630.105	€ 280.465	€ 1.727.432	€ 11.382.929

17.11 Overige kosten waaronder bovenwijksekosten

Naast een raming van de inbrengwaarde, zijn de andere kosten in verband met het kostenverhaalgebied geraamd. Tabel 4 geeft het overzicht van alle geraamde kosten.

tabel 4 Overige kosten

Kosten	Nominaal	
	Per eenheid	Totaal
Verwervingskosten / inbrengwaarden		€ 10.659.336
Inbrengwaarden (WOZ-waarden 1-1-2023)	€ 9.825.000	€ 9.825.000
Overdrachtsbelasting	€ 369.336	€ 369.336
Notariskosten/registratie en kadaster	€ 45.000	€ 45.000
Bemiddeling- en advies kosten	€ 300.000	€ 300.000
Verwervingskosten	€ 120.000	€ 120.000
Sloop en sanering		€ 1.147.156
Sloopkosten	€ 724.656	€ 724.656
Opruimen en egaliseren	€ 22.500	€ 22.500
Verwijderen onder- en bovengrondse infra	€ 5.000	€ 5.000
Onderzoeken bodem en grondwater	€ 45.000	€ 45.000
Aanvullende milieuonderzoeken	€ 50.000	€ 50.000
Kosten bodemsanering	€ 300.000	€ 300.000
Bouwrijp maken		€ 1.953.910
Bouwrijpmaken	€ 1.953.910	€ 1.953.910
Woonrijp maken		€ 2.712.794
Verlenging muur noordgrens	€ 9.905	€ 9.905
Woonrijpmaken	€ 2.702.889	€ 2.702.889
Planontwikkelingskosten		€ 1.917.647
Planstructurele voorzieningen	€ 100.000	€ 100.000
Voorbereiding en begeleiding	€ 1.466.176	€ 1.466.176
Afdelings kosten gemeente (cf. A.O.)	€ 351.471	€ 351.471
Beheer slaten		€ 131.000
Tijdelijk beheer	€ 131.000	€ 131.000
Totaal kosten		€ 18.521.842

In de tabel worden de diverse werken, werkzaamheden en maatregelen toegerekend aan het kostenverhaalgebied en leveren geen profijt op voor andere gebieden. Er zijn geen bovenwijkse voorzieningen die worden toegerekend aan het kostenverhaalgebied.

De plankosten worden bepaald voor de voorbereiding en ontwikkeling van het gehele kostenverhaalgebied zoals dat in het Omgevingsplan is aangewezen. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft een rekenmodel beschikbaar gesteld (versie 2024-2) waarin op basis van projectinformatie een raming wordt gemaakt van de te verwachten plankosten. Dit rekenmodel kan worden toegepast bij omgevingsplannen, projectbesluiten en omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten.

17.12 en 17.13 Rekenparameters,fasering en contante kosten en opbrengsten

Om rekening te houden met invloeden van rente en kosten- en opbrengstenstijgingen (indexering) zijn de kosten en opbrengsten in de tijd uitgezet. Er is gedurende de tijdsduur van het gekozen tijdvak artikel 17.8 rekening gehouden met rente (over kosten en opbrengsten die al gerealiseerd zijn) en indexeringen (over kosten en opbrengsten waarvan de realisering nog verwacht wordt). De parameters voor rente en indexering zijn opgenomen in de tabel 5. Door rekening te houden met invloeden van rente en indexering ontstaan geraamde bedragen op eindwaarde. Aan de hand van de aangehouden disconteringsvoet zijn deze bedragen teruggerekend naar een waarde op de prijspeildatum (de netto contante waarde).

tabel 5 Parameters

Indexatie	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Rente	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Disconto	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Verwerving	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
GWW - kosten	3,5%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Plankosten & VTU	3,5%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Woning opbrengsten	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Overige opbrengsten	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Prijspeildatum	1-1-2024					
NCW datum	1-1-2024					
Einddatum	31-06-2030					

Artikel 17.13 geeft vervolgens de contante waarden van de kosten en opbrengsten door toepassing van deze parameters. Bij het contant maken is uitgegaan van tijdvak en fasering zoals toegelicht bij artikel 17.8.

tabel 6 Contante kosten

Kosten	NCW 1-1-2024	
Verwervingskosten / inbrengwaarden		
Inbrengwaarden (WOZ-waarden 1-1-2023)	€	8.778.330
Overdrachtsbelasting	€	322.757
Notariskosten/registratie en kadaster	€	41.576
Bemiddeling- en advieskosten	€	285.168
Verwervingskosten	€	106.680
Sloop en sanering		
Sloopkosten	€	672.295
Opruimen en egaliseren	€	21.630
Verwijderen onder- en bovengrondse infra	€	4.807
Onderzoeken bodem en grondwater	€	41.475
Aanvullende milieuonderzoeken	€	47.086
Kosten bodemsanering	€	279.828
Bouwrijp maken		
Bouwrijp maken	€	1.795.138
Woonrijp maken		
Verlenging muur noordgrens	€	8.931
Woonrijpmaken	€	2.474.935
Planontwikkelingskosten		
Planstructurele voorzieningen	€	92.591
Voorbereiding en begeleiding	€	1.366.182
Afdelingskosten gemeente (cf. A.O.)	€	311.668
Beheerslasten		
Tijdelijk beheer	€	121.056
Rentekosten		
Rente	€	121.722
Totaal	€	16.893.856

tabel 7a Contante opbrengsten per woningcategorie

Activiteit	Aantal woningen	Nominaal	NCW 1-1-2024
Woningen			
Sociaal EGW	5	€ 117.700	€ 103.074
Sociaal MGW	74	€ 1.693.120	€ 1.513.425
Middel dure koop EGW	63	€ 4.295.844	€ 4.205.815
Middel dure koop MGW	103	€ 3.988.057	€ 3.632.107
Dure koop EGW	74	€ 6.478.910	€ 6.125.812
Totaal		€ 16.573.631	€ 15.580.234

tabel 7b Contante opbrengsten per eigenaar

Opbrengsten per eigenaar	Nominaal	NCW 1-1-2024
Eigenaar 1	€ 701.934	€ 669.191
Eigenaar 2	€ 691.151	€ 664.920
Eigenaar 3	€ 1.355.165	€ 1.234.211
Eigenaar 4	€ 1.202.898	€ 1.107.504
Eigenaar 5	€ 1.284.324	€ 1.170.619
Eigenaar 6	€ 441.731	€ 412.932
Eigenaar 7	€ 10.185.912	€ 9.639.916
Eigenaar 8	€ 710.516	€ 680.942
Totaal	€ 16.573.631	€ 15.580.234

In tabel 6 met contante kosten is een post inbrengwaarde opgenomen. Zoals toegelicht in artikel 17.9 is de inbrengwaarde van de grond gebaseerd op de WOZ-waarde. Voor het totaal is er een bedrag van € 8.778.330 aan inbrengwaarden.

17.14 Verhaalbare kosten na toepassing macro-aftoppingstoets

Dit artikel is ervoor bedoeld om duidelijk te maken wat het totaal aan geraamde kosten is. Artikel 13.14 lid 2 van de Omgevingswet verwoordt het zogenaamde principe van macro-aftopping: "Als de te verhalen kosten, verminderd met de door het bestuursorgaan ontvangen of te ontvangen bijdragen en subsidies van derden, hoger zijn dan de opbrengsten van de gronden binnen het kostenverhaalgebied, kan het bestuursorgaan die kosten slechts verhalen tot ten hoogste het bedrag van de opbrengsten."

Om te kunnen bepalen of alle kosten opwegen tegen de opbrengsten moeten ze met elkaar in verband worden gebracht. Voor dat doel is in dit artikel het totaal weergegeven van de geraamde (contant gemaakte) kosten die in principe verhaalbaar zijn. Dit grijpt terug op de geraamde opbrengsten, zoals opgenomen in artikel 17.9 maar dan contant gemaakt, en vergelijkt die met de totale contant gemaakte kosten, zoals opgenomen in artikel 17.10 en 17.11. Ook subsidies en bijdragen van derden worden in deze vergelijking betrokken, namelijk door ze in mindering te brengen op het totaal aan contant gemaakte kosten. Door deze vergelijking wordt duidelijk tot welk niveau de kosten te verhalen vallen.

De totaalsom van de contante kosten is derhalve lager dan de totaalsom van de contante opbrengsten. Aldus kunnen alle contante kosten worden verhaald, zijnde € 15.410.191,-.

tabel 8 Verhaalbare kosten

Macro aftopping	Netto contante waarde
Bruto te verhalen kosten	€ 16.893.856
Overige opbrengsten	€ 1.483.665
Netto te verhalen kosten	€ 15.410.191
Opbrengsten	€ 15.580.234
Maximaal te verhalen kosten	€ 15.410.191
Saldo:	€ 170.043

17.15 Verdeling van de verhaalbare kosten over de activiteiten

In tabel 9 is opgenomen met welk bedrag (welke kostenverhaalsbijdrage) per activiteit is gerekend.

Met het bedrag per activiteit is hier bedoeld het bedrag per prijscategorie woning. Onderscheiden worden de volgende prijscategorieën:

- Sociaal EGW
- Sociaal MGW
- Middeldure koop EGW
- Middeldure koop MGW
- Dure koop EGW

Deze activiteiten zijn opgenomen in de bijlage GREX Groene Heerlijkheid bij de regels van deze wijziging van omgevingsplan.

Voor deze activiteiten is gerekend met de residuele grondwaardes zoals die ontleend zijn aan de GREX van de gemeente Deurne. Door deze bij elkaar op te tellen ontstaat een totaal aan grondopbrengsten. Vervolgens is voor elke activiteit een aandeel per eenheid van de betreffende activiteit bepaald.

Zoals blijkt uit artikel 17.14 kunnen alle netto contante kosten worden verhaal omdat de opbrengsten hoger zijn dan de kosten. In tabel 9 zijn de grondopbrengsten vertaald naar aantallen gewogen eenheden. Dat is in diezelfde tabel 9 vertaald naar maximaal te verhalen kosten voor het totaal aantal woningen per prijscategorie. Door het totaalbedrag aan te verhalen kosten per prijscategorie te delen op het aantal woningen in die categorie, wordt het bedrag van één woning in de betreffende categorie verkregen.

tabel 9 Bruto bijdrage per prijscategorie

Activiteit	Totale contante opbrengsten	Aantal woningen	Contante opbrengst per eenheid	Bruto kostenbijdrage per eenheid
Woningen				
Sociaal EGW	€ 103.074	5	€ 20.615	€
Sociaal MGW	€ 1.513.425	74	€ 20.452	€
Middeldure koop EGW	€ 4.205.815	63	€ 66.759	€
Middeldure koop MGW	€ 3.632.107	103	€ 35.263	€
Dure koop EGW	€ 6.125.812	74	€ 82.781	€
Totaal	€ 15.580.234			

Om dit te verduidelijken worden een voorbeeld gebruikt. Het voorbeeld betreft de aanvraag van een kostenverhaalsbeschikking voor 74 appartementen in de sociale huursector. In die beschikking wordt de kostenverhaalsbijdrage bepaald door de contante opbrengst per eenheid (€ 20.452 /st.) te delen door het totaal aan contante opbrengsten (€ 15.580.234).

Vervolgens dient er rekening te worden gehouden met de maximaal te verhalen kosten van € 15.410.191,-. Dat komt neer op een bruto kostenbijdrage per eenheid van € 20.228,-.

Het betreft bedragen die netto contant berekend zijn op de peildatum van 1 januari 2024. De kostenverhaalsbeschikkingen worden later aangevraagd, namelijk voordat de eigenaar de activiteit wil gaan uitvoeren. Dan behoort op het berekende bedrag een vermeerdering plaats te vinden met de rente. Daarmee wordt het rentepercentage bedoeld zoals dat in de rekenparameters is betrokken. Deze rente is opgenomen in artikel 17.12 rekenparameters met de bij dat artikel behorende tabel 5.

Deze bedragen vormen dan de bruto-kostenverhaalsbijdrage. Vervolgens wordt, op basis van artikel 13.18 lid 2 Omgevingswet, de inbrengwaarde in aftrek gebracht van de gronden waarvoor deze beschikking wordt aangevraagd en, als de aanvrager kosten heeft gemaakt die zijn opgenomen in de kostenraming van tabel 4, dan worden deze ook in aftrek gebracht. Zie voor de te volgen handelwijze hierbij de toelichting op artikel 17.14 sub c.

17.16 Verplichte financiële bijdragen

De gemeenteraad kan in een omgevingsplan een regeling opnemen voor een verplichte financiële bijdrage als bedoeld in de artikelen 13.23 en 13.24 van de Omgevingswet. Deze bijdrage wordt verhaald op degene die aangewezen bouwactiviteiten verricht, mits er na kostenverhaal nog voldoende financiële ruimte is.

Om de afdwingbare financiële bijdrage kwaliteitsverbetering in het omgevingsplan mogelijk te maken moet de gemeente de volgende regels toevoegen:

- a. Regels die de ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving aanwijst;
- b. Regels die bepalen op welke activiteiten een financiële bijdrage voor die ontwikkelingen wordt verhaald;
- c. Regels over de hoogte van de te verhalen financiële bijdrage per activiteit;
- d. Regel dat de bijdragen alleen worden besteed aan ontwikkelingen waarvoor de bijdragen zijn verhaald;
- e. Regels over de wijze van periodieke verantwoording van de besteding van de bijdragen;
- f. Regels over de eindafrekening en de termijn waarbinnen eindafrekening plaatsvindt.

Voor dit kostenverhaalgebied is geen sprake van macro-aftopping. Hierdoor kunnen er voor dit kostenverhaalgebied financiële bijdrage worden geëffectueerd. Echter zijn er geen financiële bijdragen van toepassing in de Groene Heerlijkheid. Daarom is er geen regel voor opgenomen.

Artikel 18 Locatie-eisen voor kostenverhaalgebied

18.1 Locaties voor woningbouwcategorieën

Bij dit lid hoort de bijlage Grondgebruikskaart bij de regels van voorliggende wijziging van het omgevingsplan. Daarop is te zien in welk deel van het kostenverhaalgebied voorzien wordt in bebouwing met sociale huurwoningen. Daar mogen alleen woningen in de sociale huur worden gerealiseerd.

Deze regel betekent dat, als de aanvraag niet voorziet in realisatie van het genoemde aantal van de betreffende categorie, de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt geweigerd.

18.2 Doelgroep sociale huurwoningen

Het betreft hier inkomensdoelgroepen. Ten aanzien van sociale huurwoningen houdt deze bepaling in dat, bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen, de aanvrager duidelijk moet maken dat de eigenaar/verhuurder de woningen verhuurt aan een huishouden (de huurder) binnen de aangewezen inkomensdoelgroep. Elke eventuele opvolgende verhuur dient plaats te vinden aan een huurder met een huishoudinkomen



Gemeente Deurne

Projectnummer 0492145

binnen de inkomensdoelgroep. Deze inkomensdoelgroep betreft een groep met een inkomen tot maximaal de inkomensgrens (zoals dat begrip is in de begripsbepalingen van het omgevingsplan). Het betreft de inkomensgrens als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet. Voor sociale huurwoningen geldt dat, ook na huurprijsstijgingen, de maximale huur niet uitkomt boven de liberalisatiegrens, zoals bedoeld in de begripsbepalingen.

18.3 Instandhoudingstermijn sociale huurwoningen

Het doel van lid 2 is dat de betreffende woningen bij de betreffende inkomensdoelgroepen in gebruik komen. Met de instandhoudingstermijn is aangegeven tot welk moment na ingebruikname dit verzekerd moet zijn.

