Bestemmingsplan "Koolhof"

Gemeente Deurne

Vastgesteld

BRO
Ruimte | om *in* te leven

Bestemmingsplan “Koolhof”

Gemeente Deurne

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x04138/De-Ko NL.IMRO.0762.BP201012-C001
Datum:	16 juli 2012
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. H. Smit
Projectteam BRO:	Dhr. P. van de Ligt, mevr. R. Selten
Concept:	September 2005
Voorontwerp:	21 november 2005
Ontwerp:	12 januari 2012
Vaststelling:	26 juni 2012
Trefwoorden:	Koolhof, bestemmingsplan, Deurne
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

BRO
Ruimte | om *in* te leven

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING **5**
1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan 5
1.2 Situering en planbegrenzing 6
1.3 Geldende plannen 7
1.4 Opzet plantoelichting 7

2. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID **9**
2.1 Inleiding 9
2.2 Rijksbeleid 9
2.3 Provinciaal beleid 11
2.4 Gemeentelijk beleid 16

3. INVENTARISATIE EN ANALYSE **23**
3.1 Inleiding 23
3.2 Cultuurhistorische aspecten 23
3.2.1 Archeologie 23
3.2.2 Geologie en geomorfologie 24
3.2.3 Historische bouwkunst/groen 26
3.3 Functioneel-ruimtelijke structuur 29
3.3.1 Ruimtelijke hoofdstructuur 29
3.3.2 Waterstructuur 30
3.3.3 Groenstructuur 30
3.3.4 Verkeersstructuur 30
3.3.5 Bebouwing 32
3.3.6 Functies in het plangebied 35
3.4 Bevolking en woningvoorraad 37
3.5 Bodem en waterhuishouding 37
3.5.1 Bodem en landschap 37
3.5.2 Waterhuishouding 38
3.6 Milieu 42
3.6.1 Wet geluidhinder 42
3.6.2 Bodem 47
3.6.3 Milieu-invloed bedrijvigheid 47
3.6.4 Luchtkwaliteit 48
3.7 Integrale veiligheid 50
3.7.1 Externe veiligheid 50
3.7.2 Hulpdiensten 56

3.7.3 Sociale veiligheid 58
3.8 Kabels en leidingen 58
3.9 Flora en fauna 58

4. PLANUITGANGSPUNTEN 61
4.1 Uitgangspunten volgend uit beleid 61
4.2 Uitgangspunten volgend uit de functioneel-ruimtelijke structuur 62
4.2.1 Hoofdstructuur 62
4.2.2 Water 62
4.2.3 Groen 62
4.2.4 Verkeer 63
4.2.5 Bebouwing 63
4.2.6 Functies in het plangebied 63
4.3 Centrum Koolhof 65
4.4 Overige uitgangspunten 65

5. JURIDISCHE OPZET BESTEMMINGSPLAN 67
5.1 Planstukken 67
5.2 Planvorm en plansystematiek 67
5.3 Toelichting op de regels 69
5.3.1 Inleidende regels 69
5.3.2 Bestemmingsregels 69
5.3.3 Algemene regels 72
5.4 Handhaving 73

6. INSPRAAK EN OVERLEG 75
6.1 Inspraak 75
6.2 Overleg 75

7. PROCEDURE 81

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 83

Bijlagen in separaat bijlagenboek

Bijlage 1:	Overzicht geldende bestemmingsplannen
Bijlage 2:	Kaart bestaande functies in het plangebied
Bijlage 3:	Concreet ingediende verzoeken
Bijlage 4:	Rapporten Wet geluidhinder
Bijlage 5:	Rapporten Integrale veiligheid en advies Veiligheidsregio Brabant Zuid-Oost d.d. 05-03-2012
Bijlage 6:	Besluit Hogere waarden Wet geluidhinder 01-04-2008
Bijlage 7:	Inspraakreacties op voorontwerpbestemmingsplan en eindverslag inspraakprocedure
Bijlage 8:	Reactie Waterschap Aa en Maas
Bijlage 9:	Reactie SRE
Bijlage 10:	Advies PPC met advies van de directie ROH
Bijlage 11:	Beantwoording ingediende zienswijzen ontwerpbestemmingsplan
Bijlage 12:	Raadsvoorstel en –besluit bestemmingsplan Koolhof

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

Voor de kern Deurne geldt een groot aantal bestemmingsplannen. Een groot gedeelte hiervan is verouderd. Op 12 maart 2002 is door het College van Burgemeester en Wethouders besloten om binnen 10 jaar alle op dat moment geldende bestemmingsplannen te actualiseren en terug te brengen tot 20 onherroepelijke bestemmingsplannen. Qua stedelijk gebied betreft het voornamelijk beheersgebieden, geen uitbreidings- of herstructureringsgebieden. De Koolhof is een van deze gebieden waarvoor een nieuw bestemmingsplan wordt gemaakt.

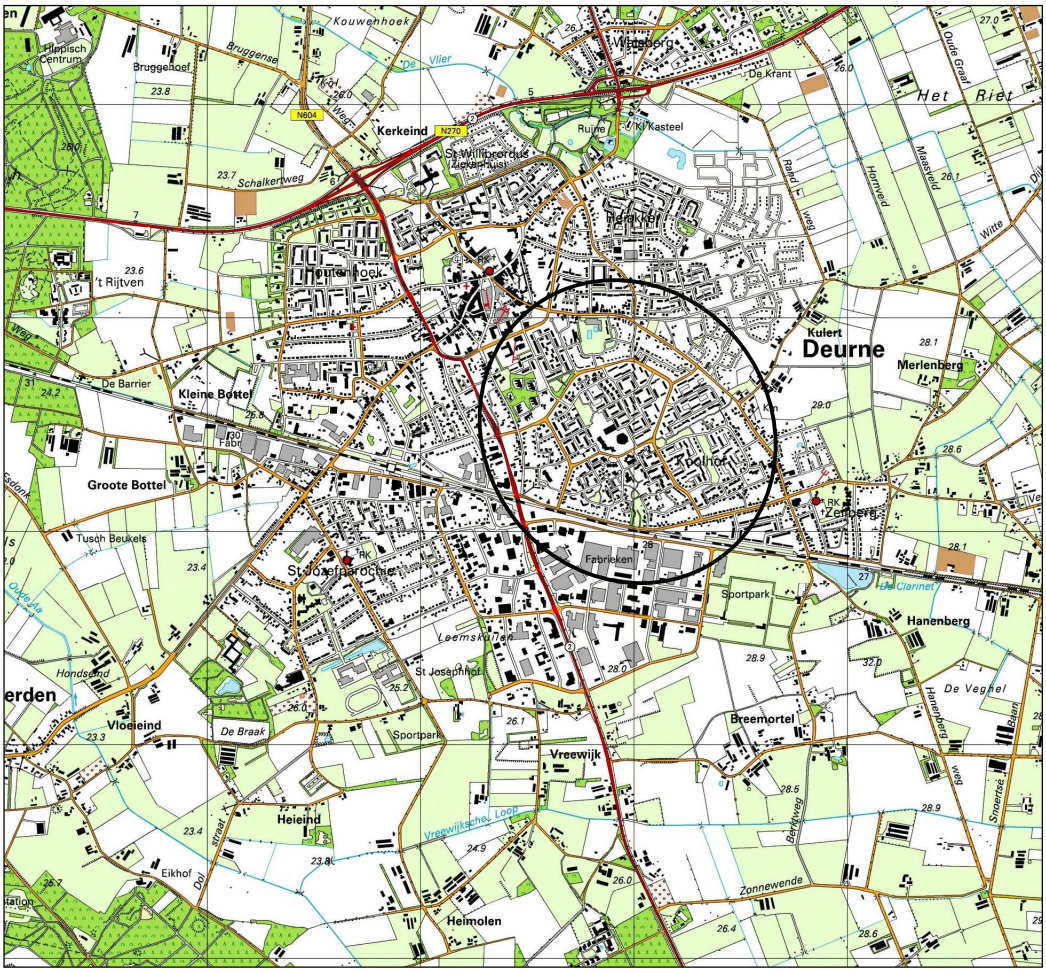
Aan de actualisering van de bestemmingsplannen worden de volgende kwaliteitseisen gesteld:

- de bestemmingsplannen verwoorden actueel planologisch beleid;
- de plannen zijn overzichtelijk en goed bruikbaar, leesbaar en toepasbaar voor een ieder;
- de plannen zijn handhaafbaar;
- de plannen zijn uniform;
- de plannen berusten op een intern en extern draagvlak.

Het interne en externe draagvlak wordt bereikt door het volgen van een vastgelegd traject bestaande uit de volgende fasen: de inventarisatiefase, de fase van analyse en uitgangspunten nieuw bestemmingsplan, inspraak en overleg en de vaststellings- en onherroepelijke fase. De inventarisatiefase en fase van analyse en uitgangspunten zijn reeds vastgelegd in een tweetal documenten, welke de basis vormen voor het nieuwe bestemmingsplan. Ook is overlegd met degenen die een verzoek hebben ingediend voor wijziging van het bestemmingsplan in verband met afwijkende bouw- of gebruiksplannen.
Communicatie met de bewoners vindt plaats via contact met de wijkraad, bewonersinformatieavonden, een nieuwsbrief en artikelen op de gemeentepagina van het Weekblad voor Deurne. De communicatie vindt plaats in elke fase van het actualiseringproject.

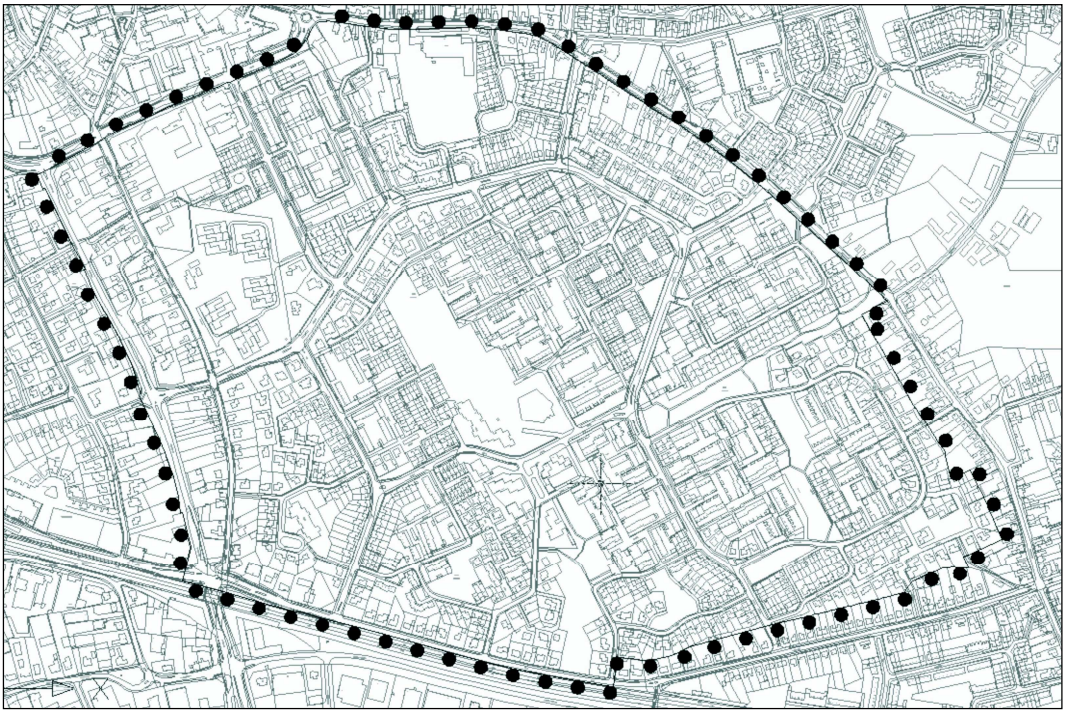
1.2 Situering en planbegrenzing

De Koolhof beslaat een groot gedeelte van de kern Deurne aan de zuidoostkant. De wijk ligt ingeklemd tussen het centrum van Deurne en de wijken Zeilberg, de Heiakker en de Romein.
Het plangebied wordt begrensd door enkele belangrijke ontsluitingswegen in Deurne; de Stadhoudersweg, de Hogeweg en de Molenstraat/Zeilbergsestraat. Via deze wegen is de wijk van alle kanten goed bereikbaar. Aan de zuidkant vormt de spoorlijn Eindhoven-Venlo de begrenzing van de wijk. Aan de Hagelkruisweg en een gedeelte van de Zeilbergsestraat worden de achterkanten van de woningen als begrenzing aangehouden. De lintbebouwing langs deze wegen wordt meegenomen in het bestemmingsplan voor de wijk Zeilberg. Het als zodanig afgebakende gebied wordt in het verdere verloop van deze toelichting aangeduid als plangebied.



Afbeelding 1 Situering plangebied

Via de Stadhoudersweg is er een directe verbinding met de Helmondsingel, de doorgaande weg van Eindhoven naar Venray. Naar het zuiden leidt deze weg via het dorp Liessel naar de A67 Eindhoven-Venlo.



Afbeelding 2 Plangrens

1.3 Geldende plannen

Het bestemmingsplan Koolhof vervangt een groot aantal van de vigerende bestemmingsplannen van de gemeente Deurne. In bijlage 1 is een overzicht opgenomen met de voor het plangebied thans nog rechtsgeldige plannen (39).

1.4 Opzet plantoelichting

Na deze inleiding worden in hoofdstuk 2 in het kort de hoofdlijnen uit het Rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid beschreven. Een sectorale beschrijving van de inventarisatie en analyse vindt plaats in hoofdstuk 3. De uitgangspunten van het bestemmingsplan worden beschreven in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 gaat in op de plansystematiek en de bestemmingsregeling zoals deze beiden zullen worden toegepast in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 6 worden de reacties uit de inspraak en het vooroverleg behandeld. In hoofdstuk 7 wordt een overzicht gegeven van de

bestemmingsplanprocedure. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 kort ingegaan op de economische uitvoerbaarheid.

2. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

2.1 Inleiding

In het inventarisatie- en analyserapport voor het bestemmingsplan Koolhof is een uitgebreide beschrijving gegeven van het geldende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid voor Deurne. De hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid komen in dit hoofdstuk aan bod.

2.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)
De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen van het Rijk, waarin het rijksbeleid voor de ruimtelijke inrichting van Nederland is vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

De Nota Ruimte is op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer aangenomen. Een meerderheid van de Eerste Kamer heeft op 17 januari 2006 ingestemd met de nota. De nota is 27 februari 2006 in werking getreden. Op grond van artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht Wro is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing.

In het kader van de Wro dienen echter niet alleen de verantwoordelijkheden en belangen benoemd te worden, maar zal ook inzichtelijk moeten worden gemaakt hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft derhalve de nationale ruimtelijke belangen geïdentificeerd in de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid. Ook deze Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

Er zijn 33 nationale ruimtelijke belangen onderscheiden op basis van de Nota Ruimte. Dat is ook gedaan voor de andere bestaande Pkb's (ook van andere departementen). De nationale belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid verantwoordelijkheid neemt en geven aan waar het rijk voor staat. De nationale belangen omvatten globaal genomen:

- nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap;

- de ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties;
- de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën;
- ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie.

Ontwerp Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Ontwerp-AmvB Ruimte)
Bij de toedeling van de bevoegdheden krachtens de Wro is de wetgever uitgegaan van de gedachte 'bevoegdheid volgt verantwoordelijkheid': een overheidsniveau dat verantwoordelijk wordt gehouden voor een bepaald ruimtelijk beleid, heeft ook de bevoegdheden toebedeeld gekregen om die verantwoordelijkheid waar te maken. Rijk, provincies én gemeenten hebben in de Wro in beginsel dezelfde wettelijke bevoegdheden. Voor de realisatie van ruimtelijk beleid, neergelegd in structuurvisies, zetten de bestuursorganen op de drie niveaus in de praktijk een combinatie van bevoegdheden en middelen in: de zogenaamde instrumentenmix. De verbinding tussen de drie overheidsniveaus wordt langs twee wegen bereikt. De eerste – niet in de Wro opgenomen – weg betreft de overleg- en afstemmingsvormen tussen de overheden in de zgn. 'bestuurlijke kolom' over de aanwending van bevoegdheden, inzet van (financiële of communicatieve) middelen of het treffen van bestuurlijke maatregelen. Die afstemming is erop gericht duidelijkheid te geven over de belangen en verantwoordelijkheden van de verschillende bestuurslagen, om congruentie van beleid te bewerkstelligen en tegenstrijdige doelstellingen en besluiten te voorkomen.
Bij brief van 6 juni 2008 zond de Minister van VROM aan de Tweede Kamer de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid. Daarin presenteerde het kabinet een overzicht van alle nationale ruimtelijke belangen die zijn benoemd in de vigerende planologische kernbeslissingen (pkb's). Per nationaal belang is daarbij aangegeven hoe het rijk dat belang wil verwezenlijken. Bij verreweg de meeste nationale ruimtelijke belangen ligt het zwaartepunt bij communicatieve en bestuurlijke instrumenten. Ook de inzet van financiële middelen blijft van belang. Onderkend is dat deze weg niet in alle gevallen tot de gewenste of tijdige afstemming zal leiden, met name niet wanneer de belangenafweging van lagere overheden niet parallel loopt of hoeft te lopen met de belangenafweging die op een hoger niveau is gemaakt.
Daarom heeft de wetgever in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, een tweede weg aangegeven: de begrenzing van besluitmogelijkheden van lagere overheden in de 'juridische kolom'. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.
Het kabinet heeft in de genoemde Realisatieparagraaf vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat onder andere om negen onderwerpen ontleend aan

de Nota Ruimte. De Realisatieparagraaf benoemt welke kaderstellende uitspraken in de pkb's zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden en dus behoren door te werken tot op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die pkb-uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om met de inhoud daarvan rekening te houden bij de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. De Ontwerp AmvB Ruimte bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Op basis van de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid is een aantal nationale belangen in het plangebied van toepassing:

- *Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten:* nieuwe functies of bebouwing dienen grotendeels geconcentreerd tot stand te komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.
- *Behoud en versterking van landschappelijke kwaliteit:* ook buiten de werelderfgoedgebieden en de nationale landschappen dient de landschappelijke kwaliteit expliciet meegenomen te worden in de ruimtelijke afwegingen. Het betreft hier zowel het behoud, versterking en vernieuwing van de landschappelijke kwaliteit.
- *Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid:* het Rijk streeft naar een schone aantrekkelijke en veilige leefomgeving. Instrumentarium is onder meer de Wet luchtkwaliteit, Wet geluidhinder en Wet bodembescherming.
- *Het op orde houden van het regionale watersysteem:* het op orde brengen en houden van het regionale watersysteem heeft als doel het land te beschermen tegen wateroverlast, zoetwatervoorraden veilig te stellen, het voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling, watertekorten en verzilting, de verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van ruimtelijke kwaliteiten.

2.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant is in werking getreden op 1 januari 2011. Op deze datum zijn deel A en B van de Interimstructuurvisie ingetrokken. Deel C van de Interimstructuurvisie 'Ontwikkelingsprojecten

West-Brabant' is in stand gebleven. De uitwerkingsplannen van het Streekplan 2002 zijn eveneens per 1 januari 2011 ingetrokken.

De structuurvisie is één van de vier provinciale strategische plannen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Noord-Brabant. De structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water. Het gedachtegoed uit het ontwerp Provinciaal Milieubeleidsplan (juni 2010), het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (2006) en het Provinciaal Waterplan (2009) zijn in de Structuurvisie ruimtelijke ordening opgenomen en verwerkt. In de Structuurvisie zijn alleen de ruimtelijk relevante hoofdlijnen uit deze andere strategische plannen opgenomen. Een verdere detaillering van het beleid staat in de plannen zelf.

Provinciale belangen
De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Er is aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte, biodiversiteit. De wens is te komen tot een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen, met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. Daarnaast is een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied van belang, met sterke steden, groene geledingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Hierbij heeft men aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

Dit is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:
1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding
6. Ruimte voor duurzame energie
7. Concentratie van verstedelijking
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad
9. Groene geledingszones tussen steden
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen
11. Economische kennisclusters
12. (inter)nationale bereikbaarheid
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

Voor dit bestemmingsplan is provinciaal belang nummer 7 (concentratie van verstedelijking) van toepassing.

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Dit beleid is met name van belang voor de kern van Deurne zelf, alsmede voor de gronden langs de randen van de kern, waaronder de wijk Koolhof.

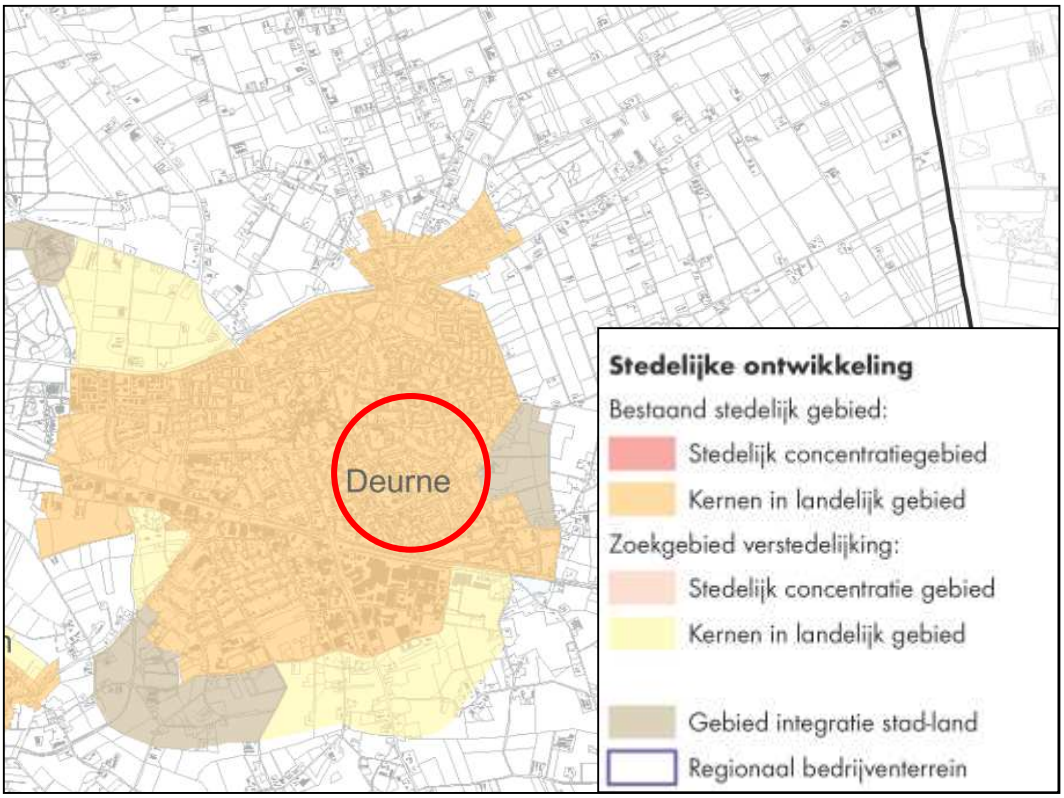
Structurenkaart
Op de structurenkaart bij de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is het plangebied aangeduid als een kern in het landelijk gebied. In de kernen in het landelijk gebied wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.

Afbeelding 3. Uitsnede structurenkaart

De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'.

Afweging Structuurvisie Ruimtelijke ordening
Het bestemmingsplan voor de wijk Koolhof legt alleen de bestaande situatie opnieuw vast. De toegewezen structuur, kernen in het landelijk gebied, past bij de huidige situatie van de Koolhof.

Verordening Ruimte
De Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant is op 1 maart 2011 in werking getreden. Op de kaarten bij de Verordening Ruimte is de wijk aangegeven als bestaand stedelijk gebied.



Afbeelding 4. Uitsnede kaart Verordening Ruimte

Het begrip bestaand stedelijk gebied is zodanig geformuleerd dat alle op het moment van aanwijzing bestaande stedelijke voorzieningen – bebouwd en onbebouwd – daaronder vallen, uiteraard inclusief de in het planologisch besluitproces reeds aanvaarde voorzieningen. Onder de hier genoemde stedelijke functies kan in ieder geval begrepen worden: wonen, industriële, logistieke, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven, groothandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, leisurevoorzieningen, stedelijke groenvoorzieningen en stedelijke infrastructuur. Bestaand stedelijk gebied is daarmee uitdrukkelijk bedoeld als het feitelijke uitgangspunt voor de regels betreffende de stedelijke voorzieningen zoals opgenomen in de Verordening Ruimte.

Afweging Verordening Ruimte
Het bestemmingsplan voor de wijk Koolhof legt alleen de bestaande situatie opnieuw vast. De toegewezen aanduiding, kernen in het landelijk gebied, past bij de

huidige situatie van de Koolhof. In de wijk bevinden zich geen andere aanduidingen, zoals voor EHS of reconstructiegebieden.

Reconstructieplan Peelregio
Op 29 juli 2005 is de Reconstructiewet in werking getreden. De directe aanleiding tot de Reconstructiewet is de uitbraak van de varkenspest in 1997 geweest. Met de Reconstructiewet wordt een herinrichting van de concentratiegebieden in de Gelderse Vallei, Oost-Gelderland, Oost-Overijssel, het oosten en midden van Noord-Brabant en Noord-Limburg voorgesteld. Het doel hiervan is te komen tot een verbetering van de omgevingskwaliteit en versterking van de leefbaarheid en de sociaal-economische structuur. Daarmee leidt de Reconstructie niet alleen tot een nieuw ontwikkelingsperspectief voor de landbouw, maar zal deze ook impulsen geven aan de ontwikkeling en versterking van andere economische sectoren zoals recreatie en toerisme.

Om een optimale betrokkenheid van de streek te garanderen heeft de provincie Noord-Brabant het concentratiegebied, met een oppervlakte van 370.000 ha, ingedeeld in zeven regio's, waaronder De Peel waartoe de gemeente Deurne behoort. In iedere regio is inmiddels een Reconstructiecommissie actief, bestaande uit o.a. de betreffende gemeenten, waterschappen, het landbouwbedrijfsleven en natuur- en milieuorganisaties. De Reconstructiecommissies stellen de Reconstructieplannen op.
Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 22 april 2005 de Brabantse reconstructieplannen vastgesteld, waaronder het reconstructieplan voor het reconstructiegebied De Peel. Onder leiding van de Reconstructiecommissie De Peel is vanaf 2001 door alle betrokken partijen in De Peel gewerkt aan de totstandkoming van het reconstructieplan. Het plan geeft vanuit een integrale visie aan hoe het landelijke gebied van De Peel zich de komende 12 jaar moet gaan ontwikkelen. Het gebied De Peel omvat de gemeenten Asten, Deurne, Geldrop-Mierlo (alleen Mierlo), Gemert-Bakel, Helmond, Nuenen c.a., Laarbeek en Someren.
De gemeenten spelen in het welslagen van de Reconstructie een belangrijke rol, zowel op bestuurlijk als ambtelijk niveau.

Ter bevordering van een goede ruimtelijke structuur van de concentratiegebieden, in het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie, water, milieu en infrastructuur, alsmede ter verbetering van een goed woon-, werk,- en leefklimaat en van de economische structuur, vindt in deze gebieden Reconstructie plaats op grond van deze wet. De Reconstructie omvat gecoördineerde en geïntegreerde voorbereiding, vaststelling en uitvoering van maatregelen en voorzieningen, waaronder in ieder geval maatregelen en voorzieningen:

- ter verbetering van de ruimtelijke structuur van de landbouw, mede ten einde de veterinaire risico's voortvloeiend uit een hoge veedichtheid te verminderen;
- ter verbetering van de kwaliteit van natuur en landschap
- ter verbetering van de kwaliteit van milieu en water.

Met de Reconstructiewet is de wettelijke verankering van het reconstructieplan geregeld. Het Reconstructieplan geldt als een herziening van het Streekplan en dat ook bestemmingsplannen afgestemd moeten worden op het reconstructieplan. Tevens kan de Reconstructiewet de benodigde fondsen genereren om de revitalisering van het landelijk gebied te bekostigen.

Het reconstructieplan regelt ontwikkelingen van het buitengebied voor agrarische en recreatieve belangen. Wonen, bedrijven en ruimtelijke keuzen voor landschap en infrastructuur worden behandeld in het RSP. Het reconstructieplan 'de Peel' vormt zodoende geen concrete ontwikkelingsrichting voor de wijk Koolhof.

2.4 Gemeentelijk beleid

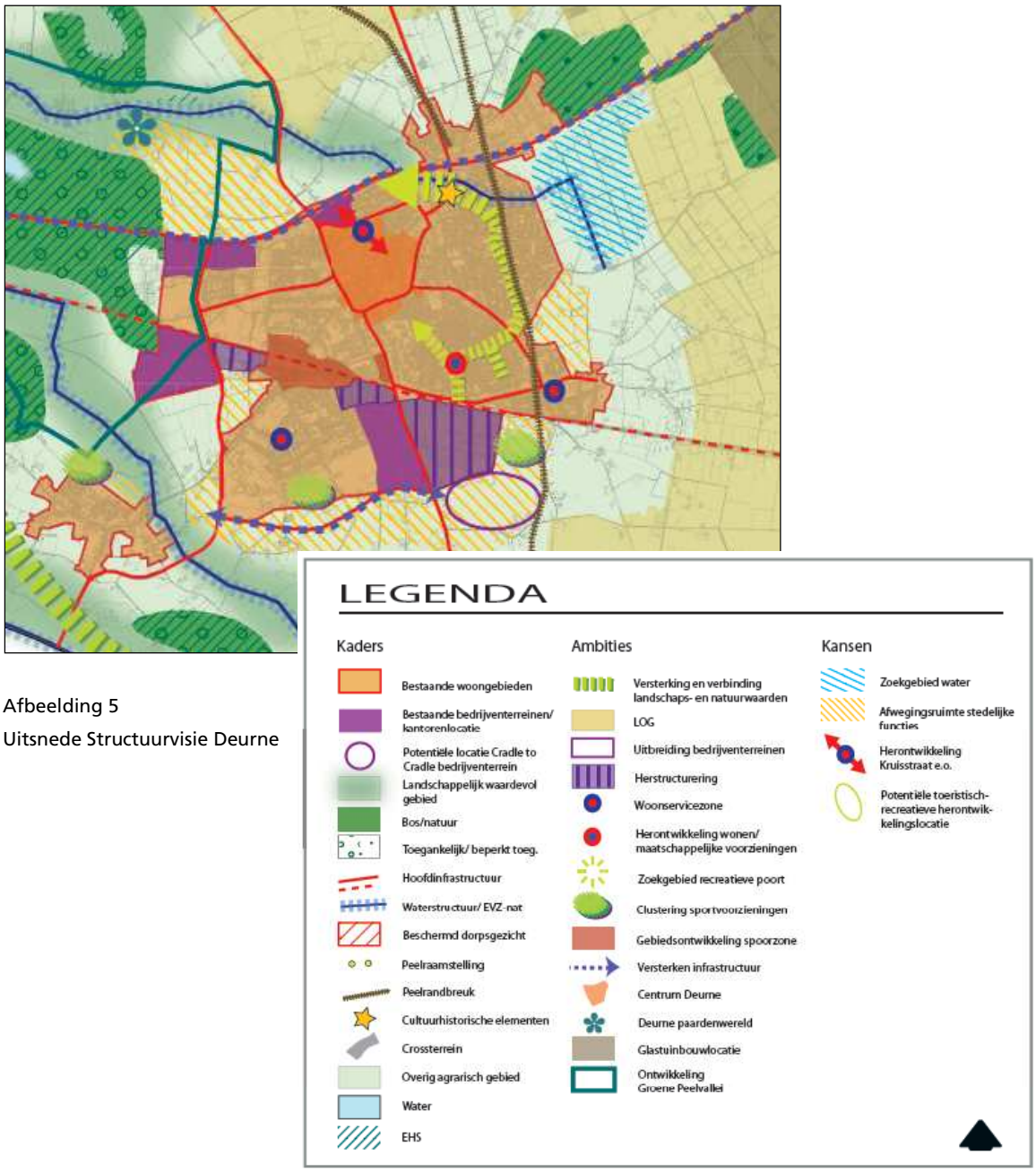
Structuurvisie Deurne
Op 6 december 2011 heeft de raad van de gemeente Deurne de structuurvisie Deurne vastgesteld. Met deze structuurvisie wil de gemeente regie voeren op de ontwikkelingen en processen die voor de toekomst van Deurne van belang zijn.

Ontwikkelingen die het goed wonen, leven en werken ondersteunen en verbeteren wil de gemeente kunnen faciliteren en stimuleren. Voor sommige ontwikkelingen zal ze daarbij zelf initiatiefnemer willen zijn. Voor andere ontwikkelingen is zij ook afhankelijk van initiatieven van derden, zoals ondernemers, woningcorporaties, instellingen, en burgers. Ontwikkelingen die afbreuk doen aan de toekomst van Deurne wil de gemeente waar mogelijk voorkomen.

Over Koolhof is niets specifieks vermeld in de Structuurvisie.

Woonvisie 2008-2020 'Keer het tij met ambitie'
Op 13 mei 2008 is door de gemeente Deurne de Woonvisie 2008-2020 vastgesteld door de gemeenteraad van Deurne. Onderstaand wordt een korte beschrijving gegeven van het in woonvisie verwoorde beleid.

<u>Visie en opgave</u>
De gemeente Deurne wil haar positie als aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen versterken, met behoud van haar eigen identiteit. Hiervoor wil de gemeente in de eerste plaats ruimte bieden aan de woningbehoefte van haar eigen inwoners. Hier zijn 1430 woningen voor nodig in de periode 2007-2020. Deze berekening is conform de provinciale prognose. Hiermee is de woningbehoefte echter niet volledig ingevuld.



Afbeelding 5
Uitsnede Structuurvisie Deurne

Naast de eigen behoefte wil de gemeente woningen bouwen om een inhaalslag in de woningbouw te bewerkstellingen, de extramuralisatie van verzorgingshuisplaatsen en de deconcentratie van andere zorgvragers mogelijk te maken en te investeren in kwaliteit. Voor deze investering in kwaliteit zijn aantallen woningen benoemd om sloop te compenseren en hiermee herstructurering mogelijk te maken, om transformatieprojecten te kunnen realiseren (Spoorzone) en om afspraken in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling in te vullen.

Om deze ambitie vorm te geven zet de gemeente Deurne in op de realisatie van 2.740 woningen in de periode 2007-2020. Het huidige woningbouwprogramma van de gemeente bedraagt tot 2020 circa 2.500 woningen. Er zijn voor al deze woningen locaties beschikbaar. Daarnaast heeft de gemeente nog een flink aantal locaties in reserve welke nog niet zijn opgenomen in het woningbouwprogramma.

Accenten en keuzes

De gemeente Deurne wil inzetten op doorstroming, met name van senioren, en facilitering van de secundaire doelgroep om hiermee ruimte te bieden aan de primaire doelgroep in de huursector. In het verlengde hiervan wordt voor starters géén nieuwbouw gerealiseerd in de huursector, maar alleen in de koopsector. Daarnaast wil de gemeente in samenwerking met andere partijen een kwaliteitsslag maken in de bestaande woningvoorraad, met name in de samenstelling van de (kern)voorraad huurwoningen, onder andere door herstructurering, verkoop en gerichte nieuwbouw.

Ten aanzien van de nieuwbouw wordt ingezet op:

- de realisatie van koopwoningen die in trek zijn bij starters en jonge gezinnen: 20% van het woningbouwprogramma;
- de realisatie van passende nieuwbouw voor doorstromers/gezinnen (met een nadruk op koopwoningen): in totaal 30% van het woningbouwprogramma;
- de realisatie van huur- en koopwoningen voor senioren: 50% van het woningbouwprogramma.

Flankerend beleid ten behoeve van senioren

Uitgangspunt voor het gemeentelijke beleid voor wonen-welzijn-zorg is de zelfstandigheid en zelfredzaamheid van burgers. De gemeente kiest voor een samenhangende wonen-welzijn-zorgaanpak op grond van de volgende, door de praktijk ingegeven, 'drietrapsraket':

- in beginsel moeten mensen met een (verwachte) zorgvraag (vooral ouderen) in staat worden gesteld om in hun huidige woning te blijven wonen;
- voor mensen die naar een beter toegankelijke, bereikbare en bruikbare woning willen verhuizen ligt de voorkeur vaak in de eigen buurt of kerkdorp of bij de voorzieningen in het centrum van Deurne. De gemeente wil ontwikkelingsmogelijkheden in wijken en kerkdorpen hiervoor benutten;
- in geval van een meer intensieve zorgvraag of een wens tot een meer beschutte woonomgeving wil de gemeente woonservicezones ontwikkelen, met daarin een afgestemd aanbod van wonen-welzijn-zorg.

Planologische vrijstellingsregeling Afhankelijke woonruimte

De gemeente heeft op 19 december 2005 het bestemmingsplan "Planologische vrijstellingsregeling Afhankelijke woonruimte 2004" vastgesteld, dat door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd op 16 februari 2006.

Door middel van dit bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt vrijstelling te verlenen voor het toestaan van een afhankelijke woonruimte. Het opstellen van dit bestemmingsplan is ingegeven door het feit dat er een grote behoefte bestaat aan tijdelijke woonvoorzieningen in relatie tot mantelzorg. Dit houdt verband met diverse oorzaken voortvloeiende uit de demografische gegevens, zoals de beperkte mogelijkheden op de woningmarkt, het stimuleringsbeleid om senioren zolang mogelijk in hun sociale omgeving zelfstandig te laten wonen en bijvoorbeeld de toegenomen maatschappelijke behoefte aan zelfstandige inwoning.
In de regels van onderhavig bestemmingsplan zijn de regels uit het bestemmingsplan "Planologische vrijstellingsregeling Afhankelijke woonruimte 2004" vertaald.

Archeologische Monumentenzorg gemeente Deurne
Op 1 september 2007 is het Verdrag van Malta (1992) via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) verankerd in de herziene Monumentenwet 1988. Na jarenlange voorbereiding hebben gemeenten hiermee definitief een eigen verantwoordelijkheid voor het bodemarchief gekregen. De kern daarvan is dat archeologische waarden van meet af aan volwaardig moeten worden meegewogen in ruimtelijke plannen. Gecombineerd met de aanstaande herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (2008) zal archeologie daarmee integraal onderdeel zijn van het ruimtelijke ordeningsproces.

De herziene Monumentenwet heeft de gemeente de nodige beleidsruimte gegeven bij de inhoudelijke en praktische invulling van de archeologische monumentenzorg (AMZ). De gemeenten is niet verplicht om bij ruimtelijke planvorming in alle gevallen voorrang te geven aan archeologie; wel dient zij in haar nieuwe rol van bevoegd gezag het behoud van het archeologische bodemarchief af te wegen tegen andere maatschappelijke belangen. Hoe die belangenafweging uitvalt, is uiteindelijk een kwestie van democratische besluitvorming binnen de gemeente. De zorg voor het gemeentelijk bodemarchief is daarmee een gemeentelijk beleidsveld waarin, net als op andere beleidsterreinen, keuzes gemaakt moeten worden.

In de Nota Archeologische Monumentenzorg, door de gemeenteraad vastgesteld op 1 juli 2008, heeft de gemeente zich concreet ten doel gesteld steeds een verantwoorde afweging te maken tussen wat in de bodem bewaard moet blijven, onderzocht dient te worden of verloren mag gaan. Centraal daarbij staat het behoud van representatieve delen van het verleden landschap en de archeologische vindplaatsen die daarin verborgen liggen. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten uitgewerkt:

- Het gemeentelijk grondgebied is onderverdeeld in vijf zones met een verschillende waarderingen van het bodemarchief (zgn. 'archeologische verwachtingsgebieden');

- Conform artikel 41a van de Monumentenwet stelt de gemeente voor deze gebieden haar eigen vrijstellingsgrenzen vast waarbinnen ruimtelijke ingrepen en bodemingrepen (tot een bepaalde diepte en/of oppervlakte) worden vrijgesteld van AMZ-eisen;
- Conform artikel 38 van de Monumentenwet heeft de gemeente een verordening vastgesteld waarin zij zelfstandig regels vaststelt met betrekking tot de archeologische monumentenzorg in de gemeente. Hierin zijn de regels, voortvloeiend uit het gemeentelijke AMZ-beleid bij verordening vastgesteld;
- Er is een gemeentelijke archeologische beleidskaart vastgesteld als ruimtelijke vertaling van het beleid en de bij verordening gestelde regels.

Het gemeentelijke bodemarchief is onderverdeeld in de volgende vijf categorieën:

1. Beschermd archeologisch monument: terrein dat overeenkomstig artikel 3 van de Monumentenwet of overeenkomstig de bepalingen van de Archeologieverordening Gemeente Deurne is aangewezen als archeologisch monument en op de archeologische beleidskaart als zodanig is opgenomen onder categorie 1.
2. Gebied of terrein van archeologische waarde: gebied of terrein dat zich bevindt in de zone die op de archeologische beleidskaart als zodanig is aangeduid (aldaar: categorie 2) en waarvan is aangetoond dat er concentraties archeologische resten voorkomen die als behoudenswaardig gekarakteriseerd kunnen worden.
3. Gebied of terrein met hoge archeologische verwachting: gebied of terrein dat zich bevindt in de zone die op de archeologische beleidskaart als zodanig is aangeduid (aldaar: categorie 3) en waarvan op basis van geologische en bodemkundige opbouw een hoge dichtheid aan archeologische sporen/vindplaatsen wordt verwacht.
4. Gebied met gematigde archeologische verwachting: gebied of terrein dat zich bevindt in de zone die op de archeologische beleidskaart als zodanig is aangeduid (aldaar: categorie 4) en waarvan op basis van geologische en bodemkundige opbouw een middelhoge dichtheid aan archeologische sporen/vindplaatsen wordt verwacht.
5. Gebied met lage archeologische verwachting: gebied of terrein dat zich bevindt in de zone die op de archeologische beleidskaart als zodanig is aangeduid (aldaar: categorie 5) en waarvan op basis van geologische en bodemkundige opbouw een lage dichtheid aan archeologische sporen/vindplaatsen wordt verwacht.

De vijf categorieën zijn ruimtelijk weergegeven op de begeleidende *Archeologische beleidskaart Deurne* en gekoppeld aan een stelsel van regels en vrijstellingen voor bodemingrepen.
Kernpunten bij vergunningverlening en vrijstelling van AMZ-eisen zijn:

- op terreinen gelegen binnen categorie 3 en 4 zijn bodemingrepen tot 0,5 m vrijgesteld van AMZ-eisen;

- er wordt onderscheid gemaakt tussen bodemingrepen in het buitengebied (bestemmingsplan buitengebied) en terreinen binnen de bebouwde kom (overige bestemmingsplannen). Bodemingrepen binnen het bestemmingsplan buitengebied zijn tot een grotere oppervlakte vrijgesteld van AMZ-eisen dan die in de bebouwde kom (overige bestemmingsplannen);
- in het buitengebied worden bodemingrepen binnen een contour van 50 meter rondom de bestaande bebouwing in agrarische bouwblokken vrijgesteld van AMZ-eisen;
- alle bodemingrepen in verwachtingsgebieden van categorie 1 en 2 zijn vergunningplichtig.

3. INVENTARISATIE EN ANALYSE

3.1 Inleiding

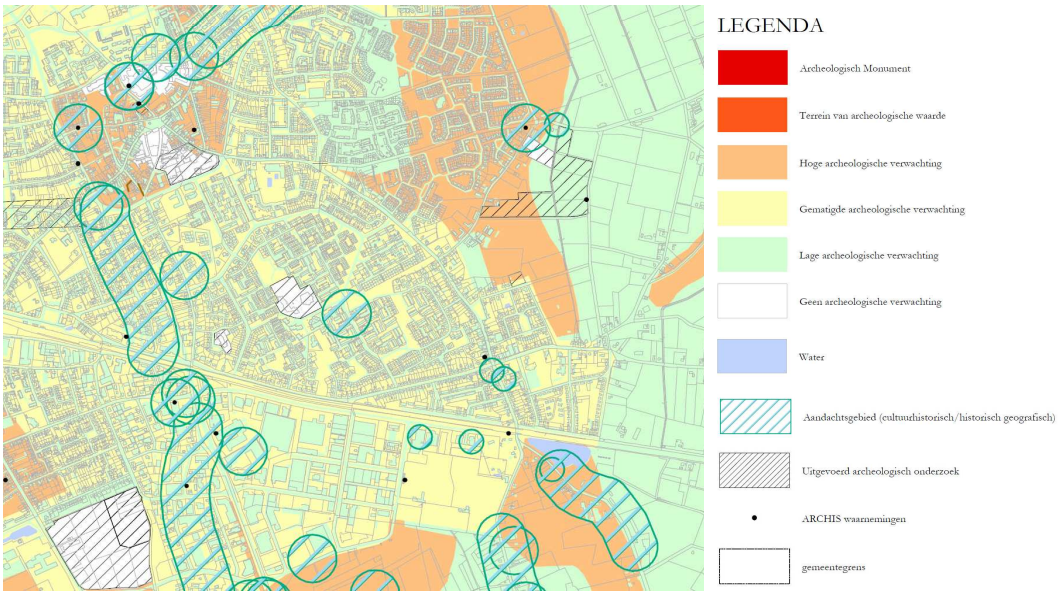
In dit hoofdstuk wordt de inventarisatie en analyse van Koolhof sectoraal beschreven. Hierbij wordt achtereenvolgens ingegaan op de ontstaansgeschiedenis, functioneel-ruimtelijke structuur, bevolking en woningvoorraad, bodem en waterhuishouding, milieu, integrale veiligheid, kabels en leidingen en overige aspecten.

3.2 Cultuurhistorische aspecten

3.2.1 Archeologie

Voor het gehele grondgebied van Deurne is door Vestigia Archeologie & cultuurhistorie een Archeologische basiskaart opgesteld. De archeologische basiskaart is opgesteld aan de hand van bodemtypologieën, in het verleden gedane vondsten uit verschillende periodes, etc. In en in de directe omgeving van het plangebied zijn vondsten gedaan uit de Bronstijd, Steentijd, Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd.

Voor het gehele plangebied Koolhof geldt een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Het centrum van Deurne en delen van de Heiakker, welke grenzen aan het plangebied, hebben een hoge archeologische verwachtingswaarde.



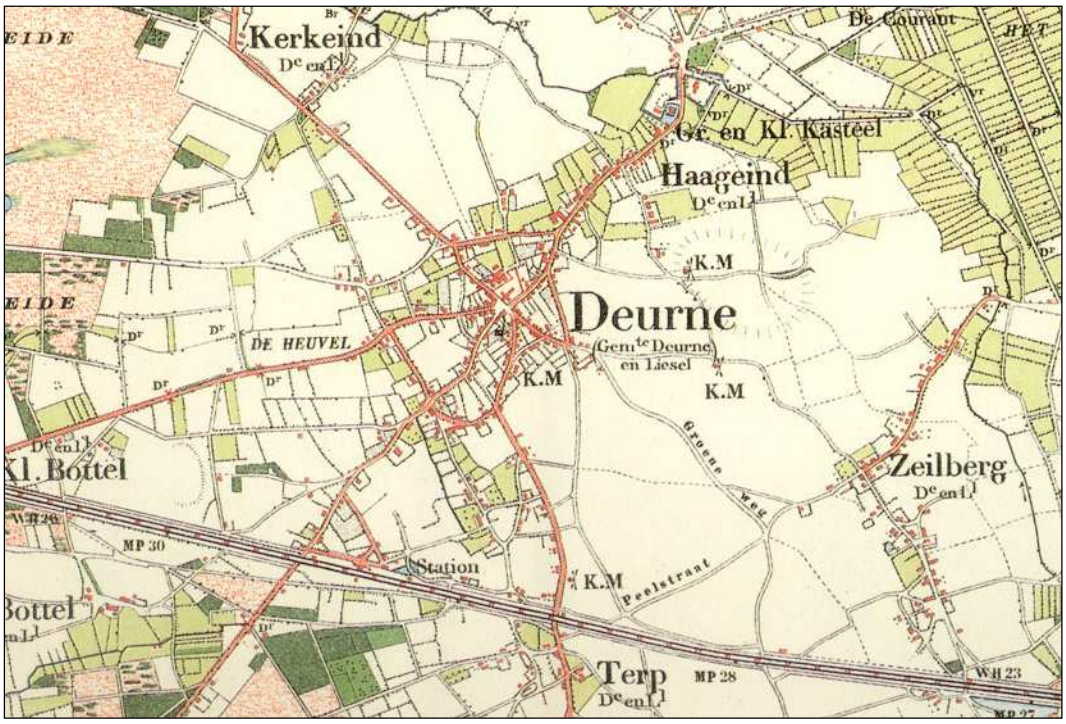
Afbeelding 6 Uitsnede Archeologische basiskaart Deurne

Uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat er geen archeologische verstoring mag plaatsvinden en dat aanwezige archeologische waarden kunnen worden ingepast in het plan.
Ten behoeve van de opgenomen bouwmogelijkheden, die ook al op basis van de geldende bestemmingsplannen mogelijk zijn, is geen expliciet archeologisch onderzoek noodzakelijk. Voor de extra opgenomen woningen, die niet op basis van het geldende bestemmingsplan mogelijk zijn, te weten, Oude Liesselseweg 21 en Oude Liesselseweg ongenummerd (2 woningen), wordt, gelet op de al aanwezige bebouwing op en het gebruik van de betreffende locaties, geen expliciet archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht.

3.2.2 Geologie en geomorfologie
Deurne is gelegen in het Brabants-Limburgse grensgebied. Dit gebied wordt doorsneden door een zuidoost-noordwest gericht breukenstelsel, waarvan de Peelrandbreuk de belangrijkste is. De Peelrandbreuk vormt de grens tussen de westelijke Centrale Slenk of Roerslenk en de oostelijk gelegen Peelschollen.
De Peelrandbreuk manifesteert zich in het terrein op verschillende manieren, zoals door de aanwezigheid van een steilrand of door de invloed op de waterhuishouding. Op plekken die als "wijstgronden" bekend staan, treedt water uit de overwegend grofzandige hoge schol aan het oppervlak.

De Maas heeft in de loop der tijd verschillende insnijdingen in het landschap gemaakt en materiaal afgezet. Aanvankelijk werd vooral grof zand en grind afgezet. Later kreeg de Maas een regelmatiger verloop, waardoor fijn zand en klei werden afgezet. Door de insnijdingen zijn verschillende kleine steilranden in het landschap ontstaan. Daarnaast zijn verschillende dekzanden in het gebied afgezet, waardoor reliëfverschillen zijn ontstaan in het landschap. In de door de dekzanden afgedamde drooggevallen beek- en rivierdalen heeft zich later veen gevormd.
In Deurne zijn de meeste dekzandruggen door egalisatie ten behoeve van de landbouw in de laatste eeuw verdwenen. Een min of meer verdwenen grote dekzandrug is de zogenaamde Wolfsberg, die lag onder de huidige wijk Koolhof. Komende vanaf het noorden (Hogeweg/ Antoon Coolenlaan) loopt de weg nog omhoog. Hetzelfde geldt voor de Maassingel vanaf de Stadhoudersweg/ Oude Liesselseweg.
Aan beide zijden van het centrale deel van de Peelrug zijn de oude bouwlanden ontstaan langs en als grote complexen tussen de beekdalen (o.a. bij Deurne, Venray en Sevenum-Kronenberg). Het plangebied de Koolhof is ontwikkeld op deze oude bouwlanden aan de zuidoostkant van Deurne.

Situatie tot 1950
Deurne is een van de oudste plaatsen van Nederland. De vroegste gegevens van het plaatsje dateren van omstreeks 721, toen het Christendom werd gebracht door Willibrordus.



Afbeelding 7 Historische kaart, situatie omstreeks 1850

Afbeelding 8 Topografische kaart 2000

In 1795 maakt het plaatsje deel uit van de "Heerlykheyt Deurne en Liessel". Het esdorp Deurne ligt op de rand van de Peel, die in die tijd voornamelijk bestaat uit heide en moeras.

Rond 1890 bevindt de meeste bebouwing zich rond de Markt van Deurne. Van hieruit loopt een aantal uitvalswegen naar de omringende dorpen in het noorden, westen en zuiden. De "spinstructuur" van uitwaaierende straten is dan al duidelijk herkenbaar. De ligging van enkele kastelen in de directe omgeving duidt op een belangrijke rol van de adel. De kastelen zijn strategisch gelegen in het beekdal van de Vlier en aan het begin van de enige hoge (en droge) dekzandrug, waarover men dwars door de Peel kon trekken (naar Venray).

De landbouw is eeuwenlang het primaire middel van bestaan geweest. Op de kaart van 1850 ligt het dorp Deurne centraal in het akkercomplex. Het land wordt gemeenschappelijk bewerkt vanuit de omringende dorpen en gehuchten die allen agrarisch van aard zijn. Het vee wordt geweid op de graslanden langs beekjes en waterlopen of in het woeste heide- en peelgebied.

De Oude Liesselseweg is in die tijd een belangrijke uitvalsweg aan de zuidkant van Deurne. Het is ook de enige weg in de Koolhof waarlangs zich bebouwing bevindt, waaronder een molen (die in 1944 geheel is afgebrand) en het woon- en artsenpraktijkhuis van Dr. Wiegersma. Het landschap bestaat voornamelijk uit akkers. In de omgeving van de Oude Liesselseweg, waar indertijd een beek stroomde, is ook weidegrond te vinden. In het plangebied liggen enkele landwegen, waaronder de Peelstraat en de Groene Weg.

Ontwikkeling na 1950
In de loop der jaren zijn de gebieden welke zijn gelegen tussen de hoofdassen bebouwd. Aanvankelijk vonden uitbreidingen plaats door verdichting langs de wegen en door aan te haken aan de bestaande structuren. In de Koolhof is echter grotendeels sprake van een ontwikkeling met een planmatig karakter. De Koolhof is grotendeels gebouwd in de jaren '70 en vormde vanaf toen een definitieve ruimtelijke verbinding tussen de Zeilberg en het centrum van Deurne.

3.2.3 Historische bouwkunst/groen

In Koolhof bevinden zich enkele monumenten. Aan de Oude Liesselseweg 29 ligt het Rijksmonument "De Wieger". Het betreft een museum, voorheen woonhuis, artsenpraktijkruimte en (kunst)atelier. Aan de Oude Liesselseweg 30 en 32 is een tweetal woonhuizen aangewezen als gemeentelijk monument. Voorheen bevond zich hierin een boterfabriekje.

Afbeelding 9 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Deurne 2010

De Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 (CHW) van de provincie laat zien dat er in het plangebied verder geen panden voorkomen met een aparte status. Wel ligt er buiten het plangebied aan de Zeilbergsestraat 98 de molen 'Maria-Antoinette'. De betreffende molen is een Rijksmonument en is gebouwd in 1893. Het betreft een achtkantige bergkorenmolen, een zogenaamde beltmolen. Dit betekent dat de molen gebouwd is op een berg, een zogeheten belt. De waarde van deze molen is gelegen in enerzijds de ligging en anderzijds in de industriële-archeologische waarde.
Eveneens buiten het plangebied ligt aan de Veldstraat 39 de 'Holten's molen'. Dit is een in 1890 gebouwde ronde stenen molen. Ook dit is een beltmolen. De molen werd in de jaren '90 van de vorige eeuw volledig gerestaureerd.
Vanwege het feit dat slechts twee nieuwe woningen binnen de invloedssfeer van de molens liggen, waarbij er sprake is van opvulling van een leegte tussen reeds bestaande woningen en voor het overige geen activiteiten plaatsvinden die van invloed zijn op de windvang van de molens, wordt in dit bestemmingsplan geen aparte regeling voor de windvang van de molen opgenomen.

Tevens laat de CHW zien dat er een monumentale boom in het plangebied ligt. Het betreft hier een Robinia pseudoacacia welke gelegen is ten zuiden van museum De Wieger en rond 1900-1910 is geplant.

Tot slot geeft de CHW in het noordoosten van het plangebied ter plaatse van een gedeelte van en rond de Oude Liesselseweg een hoge archeologische verwachtingswaarde aan.

Afbeelding 12 Museum De Wieger, voormalig artsenwoonhuis/atelier

Afbeelding 13 Voormalig boterfabriekje aan de Oude Liesselseweg

3.3 Functioneel-ruimtelijke structuur

3.3.1 Ruimtelijke hoofdstructuur

De Stadhoudersweg, Lage kerk/Hogeweg en Molenstraat/Zeilbergsestraat, welke de begrenzing vormen van de Koolhof, maken deel uit van de spinstructuur van Deurne. Hierbinnen heeft de Koolhof een geheel eigen structuur gekregen door de grotendeels planmatige ontwikkeling. De Koolhof is gebouwd volgens een honingraatpatroon met een naar binnen gesloten structuur. De wijk heeft een klein centrum, bestaande uit een winkelcentrum met onder andere een supermarkt, een apotheek, horecavoorzieningen, een basisschool en de Frans Hoebenshal. Binnen het scholenvierkant in de wijk Sint Jozefparochie is inmiddels een nieuwe sporthal in gebruik genomen. De Frans Hoebenshal zal daarom over enige tijd zal worden gesloopt om plaats te maken voor de nieuwbouw van een tweetal scholen (Brigantijn en Piramide) en een nieuwe gymzaal.
De verschillende buurten worden ontsloten door de Maassingel. De Maassingel en grotere groenelementen vormen een scheiding tussen de verschillende buurten in Koolhof.

Van de landschappelijke ondergrond is, afgezien van het hoogteverschil dat in het noorden nog enigszins waarneembaar is, nauwelijks iets terug te vinden. Een deel van de groenstructuur van de Koolhof valt samen met de vroegere (land)wegenstructuur, dit betreft de groenzone langs de Deltasingel in het verlengde van de Kulertseweg en de centrale groenzone bij de Frans Hoebenshal.

Aan de zuidkant van de wijk vormt de spoorlijn een duidelijke fysieke barrière; zowel ruimtelijk als functioneel is er geen relatie met de zuidkant van het spoor. In oostelijke richting is er een goede aansluiting op de lintbebouwing van Zeilberg. Hetzelfde geldt voor de aansluiting op de wijk Heiakker, waar sprake is van enkele doorlopende structuren dwars op de lintbebouwing aan de Zeilbergsestraat. Ter hoogte van de Molenstraat is de ruimtelijke relatie van de gebieden ten noorden en ten zuiden van de weg minder duidelijk, met name door het aanwezige zwembad. Ter hoogte van het centrumgebied (Hogeweg) is er via de Antoon Coolenlaan wel een duidelijke verbinding tussen het centrum en de Koolhof. De uitstraling van de gebieden aan beide zijden van de Hogeweg is echter zeer verschillend, wat versterkt wordt door de verschillende functies.
De bebouwing aan de Stadhoudersweg staat merendeels met de achterzijde naar de weg. Langs een deel van de weg liggen geluidswallen. Hierdoor zijn de wijken Houtenhoek (ten westen van de Koolhof) en de Koolhof ruimtelijk sterk van elkaar gescheiden.

3.3.2 Waterstructuur

Binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan is geen zichtbare natte infrastructuur aanwezig.

3.3.3 Groenstructuur

De Koolhof heeft een aantal grotere groenvoorzieningen die de buurten onderling van elkaar scheiden. De groenvoorzieningen zijn niet met elkaar verbonden. De hoofdontsluitingswegen van de wijk hebben een breed wegprofiel begeleid door laanbeplantingen. Door deze laanbeplantingen en grotere groenvoorzieningen heeft de wijk een vrij groen karakter. De hoeveelheid groen is met een gemiddelde van 30 m^2 per inwoner vrij hoog.

Het aanwezige groen betreft voornamelijk (gebruiks)groen op wijkniveau. Op buurt- en blokniveau zijn nauwelijks groenvoorzieningen aanwezig. Het groen in de woonbuurten beperkt zich tot overhoeken en midden in de straat gelegen bloembakken. Herinrichting van woonstraten kan een oplossing bieden aan het gebrek aan speelvoorzieningen op buurt- en blokniveau.

De centrale groenvoorzieningen worden als speelvoorziening voor de oudere jeugd, als hondenuitlaatplaats en in beperkte mate als wandelgelegenheid gebruikt. De beslotenheid van de groenvoorzieningen en de hierdoor beperkt aanwezige sociale controle en het ontbreken van routes voor het langzaam verkeer beperkt het gebruik enigszins.

Het gebruikte plantsoen in de grotere groenvoorzieningen bestaat voor een groot deel uit bosplantsoen als afschermende rand rond de groenvoorziening. Het restgroen en voorzieningen in de straat zijn veelal opgeplant met sierplantsoen zoals berberis en mahoniestruiken.

3.3.4 Verkeersstructuur

De wijk Koolhof wordt begrensd door enkele belangrijke ontsluitingswegen van Deurne, zoals de Stadhoudersweg, Hogeweg, Molenstraat/Zeilbergsestraat en Amstel/Hagelkruisweg. Deze wegen zijn deel van de spinstructuur van Deurne.
De interne verkeersstructuur hangt sterk samen met de ruimtelijke hoofdstructuur van de wijk. De Maassingel is de wijkontsluitingsweg van de Koolhof. Op enkele plaatsen takt de Maassingel aan op de hoofdontsluitingswegen. De buurtontsluitingswegen sluiten op hun beurt weer aan op de wijkontsluitingsweg. De woonstraten zijn van de laagste orde.

Afbeelding 14 Centrale groenzone in de Koolhof

Afbeelding 15 Laanbeplanting langs de Maassingel

Op het niveau van de wijk is sprake van een heldere verkeersstructuur. De verkeersstructuur van de buurten is minder duidelijk. Dit is onder andere te wijten aan een gebrek in hiërarchie en de aanwezigheid van doodlopende straten.

In het kader van Duurzaam Veilig is het grootste deel van het plangebied aangewezen als 30 km-zone. Op de hoofdontsluitingswegen zal de maximumsnelheid van 50 km/uur gehandhaafd blijven. In de wijk zal de maximumsnelheid teruggebracht worden tot 30 km/uur.

De langzaamverkeersstructuur van de wijk valt grotendeels samen met de hoofdontsluitingswegen. Binnen de wijk zijn er geen voorzieningen voor het fietsverkeer. Op de Stadhoudersweg zijn er twee plekken met een fietsoversteekplaats, evenals bij de spoorlijn ter hoogte van de Hagelkruisweg/Industriestraat.

Over de Amstel/Hagelkruisweg loopt een verbinding van de buurtbus. Halteplaatsen zijn aanwezig bij het parochiehuis van de Zeilberg en bij het NS-station. In de wijk zelf bevinden zich geen halteplaatsen. De afstand tot het NS-station vanuit de wijk is circa 500 tot 1800 meter.

Grootschalige parkeervoorzieningen bevinden zich met name in het centrum van de wijk, nabij de school, sporthal en winkels. Opvallend is verder dat in delen van de wijk het parkeren is opgelost op binnenterreinen van de woningen.

3.3.5 Bebouwing

Langs de oudere wegen rondom Koolhof is een afwisselende bebouwing te vinden. Deze bestaat veelal uit tweekappers en vrijstaande woningen uit verschillende periodes. De oudste bebouwing is te vinden langs de Oude Liesselseweg. De variatie aan woningen en het contrast tussen oude en nieuwe bebouwing is hier zeer opvallend. De relicten uit het verleden zijn hier het duidelijkst zichtbaar. Op enkele plaatsen is echter het beeld van de Oude Liesselseweg als oud lint/aanloopstraat aangetast.

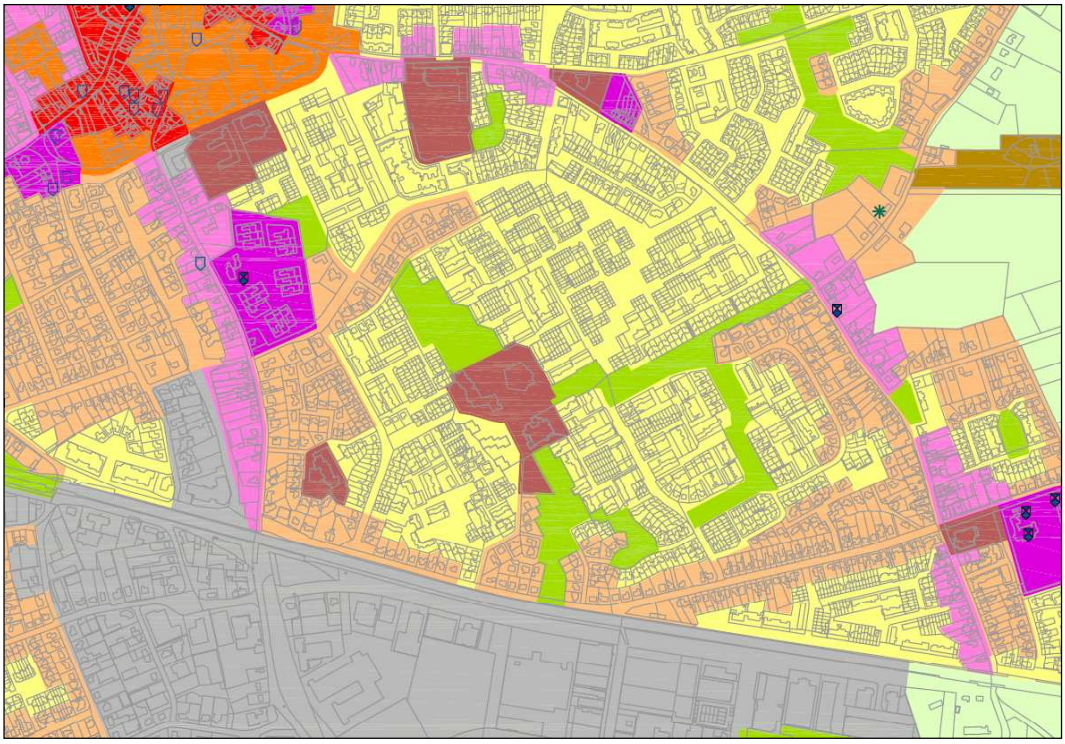
In Koolhof bevinden zich veel rijwoningen uit de jaren ’70 en dan voornamelijk in het grootste deel van het centrumgebied met uitlopers naar de Hogeweg (d’Ekker) en de Zeilbergsestraat. Op enkele plaatsen ontstaat hierdoor een eentonig beeld van de woonomgeving, wat wordt versterkt door de eenduidige inrichting van de openbare ruimte. Enkele delen van de Koolhof, bijvoorbeeld aan de Lek en de Zaan, zijn gebouwd in de jaren ’80 en ’90. Ook wat kleinere open plekken in de wijk zijn later opgevuld met onder meer tweekappers. Vrijstaande bebouwing bevindt zich voornamelijk in de randen.

Afbeelding 14 Bebouwing aan de Oude Liesselseweg

Afbeelding 15 Rijwoningen in de Koolhof

Opvallend is dat in de wijk, met name in de gedeeltes met veel rijwoningen, eenzelfde bebouwingsrichting is toegepast. Aan de randen van de wijk en op plaatsen waar zich tweekappers en vrijstaande woningen bevinden, wordt hiervan afgeweken. De woningen zijn voornamelijk gebouwd in 1 of 2 lagen met kap. Hier en daar zijn platte daken toegepast.
Op enkele plekken in de wijk, bijvoorbeeld in het centrum (Beerse/Schelde) en aan de Waal, zijn appartementencomplexen met maximaal 5 lagen gebouwd.

Welstandsnota
In het bestemmingsplan Koolhof wordt de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet van de wijk. In de herziene Welstandsnota (vastgesteld d.d. 6 september 2011) zijn, gebaseerd op de huidige karakteristiek en architectuur van de bebouwing, welstandscriteria geformuleerd. Hiermee worden zowel de stedenbouwkundige opzet als de beeldkwaliteit vastgelegd in een beleidskader. Nieuwe (omgevingsvergunningplichtige) bouwplannen dienen zowel aan het bestemmingsplan als aan de welstandsnota getoetst te worden. Groenelementen waarbij beeldkwaliteit een rol speelt, kunnen worden vastgelegd in een groenstructuurplan.



Afbeelding 16. Uitsnede Welstandsnota

In de Welstandsnota zijn, voor wat betreft de gebouwde omgeving, de volgende gebieden binnen het plangebied Koolhof te onderscheiden:
Historische dorpslinten (lichtrose), gebieden met waardevolle dorpsbebouwing (donkerrose), thematische woningbouw (geel), individuele woningbouw (licht-oranje), bijzondere gebouwen (bruin) en bedrijventerreinen en perifere detailhandel (grijs).
Voor alle te onderscheiden gebieden geeft de Welstandsnota specifieke criteria voor wat betreft situering, gebouwen, gevels, kleur- en materiaalgebruik waaraan de welstandcommissie toetst bij advisering omtrent vergunningaanvragen.

3.3.6 Functies in het plangebied

Het plangebied Koolhof bestaat voornamelijk uit woongebied. Afwijkende functies zijn met name te vinden aan de rand van het centrum (Lage Kerk en Hogeweg) en langs de historische assen zoals de Oude Liesselseweg, Molenstraat en Zeilbergsestraat. Centraal in de wijk, aan de Schelde, ligt een klein voorzieningencentrum. In het plangebied is geen sprake van grotere bedrijvenlocaties.
In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van de functies in het plangebied, met uitzondering van de woonfunctie. Een kaart met de functies in het plangebied is opgenomen in bijlage 2.

Detailhandel

Een kleine concentratie van detailhandel is te vinden aan de Schelde/Beerse, de Oude Liesselseweg en de Stijn Streuvelslaan. Aan de Schelde/Beerse, het voorzieningencentrum van de wijk, bevinden zich een bakkerij en een Jumbo supermarkt. Aan de Oude Liesselseweg ligt een kledingwinkel en een fietsenwinkel in het achterste gedeelte van het tankstation.
In het bedrijfsverzamelgebouw aan de Stijn Streuvelslaan zijn een woonwinkel en een motorkledingzaak gevestigd. In het zuiden van de wijk, aan de Amstel, ligt de electrohandel van de Mortel.

Horeca

Langs de Oude Liesselseweg ligt het restaurant Adriatic Balkan. Aan de overzijde van de straat bevindt zich een kookstudio. In het kleine voorzieningencentrum aan de Schelde bevindt zich een foodexpress en een cafetaria.

Commerciële dienstverlening

Commerciële dienstverlening is te vinden aan de rand van het centrum. Aan de Molenstraat bevinden zich de kantoren van Accensus Bedrijfsadvies en uitzendbureau Accres. Op enkele plekken in de wijk bevinden zich eveneens enkele kantoren; dit betreft aan huis gebonden beroepen of bedrijven.

Bedrijvigheid
De bedrijven in Koolhof liggen in het westelijke deel van de wijk. Aan de Stadhoudersweg ligt het taxibedrijf Gotax. Aan de Oude Liesselseweg bevindt zich het tentenverhuurbedrijf Thomassen en een timmerbedrijf. In het bedrijfsverzamelgebouw aan de Stijn Streuvelslaan bevindt zich The Pizza Factory BV. Aan de Hogeweg ligt een tankstation met detailhandel.

Maatschappelijke, culturele en onderwijsvoorzieningen
In het plangebied bevinden zich drie basisscholen. Het betreft basisschool de Brigantijn aan de Hogeweg, basisschool de Piramide aan het Hoendiep en basisschool de Bron aan het Spaarne. De Brigantijn is een speciale school voor basisonderwijs en heeft daarmee een regionale functie. Aan de Schelde bevindt zich de apotheek De Schelde. Aan de Antoon Coolenlaan liggen de brandweerkazerne en het voormalige politiebureau. Verspreid over de wijk bevinden zich enkele huisartsenpraktijken, tandartsenpraktijken, fysiotherapeuten en een diëtist. Een andere maatschappelijke voorziening is Woonvoorziening de Smalle Haven aan de Beerse. In het plangebied bevindt zich ook een culturele voorziening, namelijk museum de Wieger aan de Oude Liesselseweg.

Sport en recreatie
De Frans Hoebenshal, die op termijn zal worden gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw van een tweetal scholen, ligt in de centrale groenzone aan de Schelde. Aan de Molenstraat ligt het zwembad "de Wiemel", waar zowel een binnen- als buitenzwembad aanwezig is. Aan de achterzijde bevindt zich een grote ligweide. In het zwemcomplex bevindt zich op de 1e verdieping een fitnesscentrum. De functie van het zwembadcomplex is deels bovenwijks.

Conclusies functioneel-ruimtelijke structuur
Koolhof heeft een sterk planmatige opzet. De structuur van de Koolhof is op niveau van de wijk zeer helder. Structuurbepalende elementen zijn de Maassingel en de grotere groenelementen. Door de eenzijdige bebouwing, eenduidige inrichting van de openbare ruimte en de verkeersstructuur zelf (bijvoorbeeld doodlopende straten) is de interne structuur van de buurten minder duidelijk, amorf en niet meer van deze tijd.
Belangrijkste knelpunten in de ruimtelijke structuur zijn de eenzijdige bebouwing, het gebrek aan (gebruiks)groen op buurtniveau, ontbreken van routes en verbindingen voor het langzaam verkeer en de onduidelijke interne verkeersstructuur. Ook het ontbreken van openbaar vervoer in de wijk kan als knelpunt worden gezien.

Koolhof bestaat voornamelijk uit woonbebouwing. De voorzieningen in de wijk bieden de mogelijkheid voor het doen van de dagelijkse boodschappen. Het centrum van Deurne ligt bovendien op niet al te grote afstand van de wijk.

3.4 Bevolking en woningvoorraad

In de Koolhof wonen in totaal zo'n 4.300 mensen, dit is 13,6% van het totaal aantal inwoners van Deurne. Opvallend zijn de relatief hoge percentages 20-34-jarigen met 17,2% tegenover 15,1% in Deurne als geheel en 55-64-jarigen met 18,7% tegenover 13,8% in Deurne als geheel. Het percentage ouderen (vanaf 65 jaar) is in Koolhof lager dan in heel Deurne.
De recente demografische ontwikkelingen en de prognoses van de provincie laten zien dat in Deurne een vergrijzing plaatsvindt en nog verder zal plaatsvinden. Ook in de Koolhof zal de vergrijzing zichtbaar worden.

Het totaal aantal woningen in de Koolhof per 1 januari 2010 bedraagt 1762, dit is 14,3% van de totale woningvoorraad in Deurne. In de wijk bevinden zich zeer veel rijwoningen (63% tegenover 29% in heel Deurne), terwijl het aantal vrijstaande en halfvrijstaande/ geschakelde woningen relatief laag is (29% tegenover 57% in Deurne als geheel). Opvallend is het zeer hoge percentage huurwoningen (48%) in vergelijking met Deurne als geheel (34%). Het percentage rijwoningen in de huursector (42% van de woningvoorraad) is zelfs twee keer zo hoog als gemiddeld in Deurne (20%). De vrijstaande en halfvrijstaande/ geschakelde woningen in Koolhof zijn nagenoeg allemaal koopwoningen, terwijl in heel Deurne circa 12% van deze woningen tot de huursector behoort. Woningbouwvereniging Bergopwaarts is eigenaar van een groot deel van de huurwoningen.

De Smalle Haven, Beerse 68, betreft een bijzondere woonvorm van de Stichting Oro. De vervangende nieuwbouw is in 2010 in gebruik genomen en bestaat uit 24 eenpersoonsappartementen met gemeenschappelijke voorzieningen.

Het percentage 65+ in Koolhof is op dit moment in vergelijking met heel Deurne relatief laag. Toch is er in de toekomst in verband met de vergrijzing een behoefte aan woningen voor ouderen. Aanpassing van de bestaande woningvoorraad en het bouwen van levensloopbestendige woningen bieden mogelijk een oplossing hiervoor in de wijk. Ook kan gekeken worden in hoeverre een zorgsteunpunt in de Zeilberg kan bijdragen aan een oplossing.

De cijfers zijn per 1 januari 2010 en gebaseerd op het 'statistisch' gebied Koolhof, het plangebied is iets groter (circa 90 woningen).

3.5 Bodem en waterhuishouding

3.5.1 Bodem en landschap

Deurne is gelegen in het Brabants-Limburgse grensgebied. Dit gebied wordt doorsneden door een zuidoost-noordwest gericht breukenstelsel, waarvan de Peelrand-

breuk de belangrijkste is. De Peelrandbreuk vormt de grens tussen de westelijke Centrale Slenk of Roerslenk en de oostelijk gelegen Peelschollen.
De Peelrandbreuk manifesteert zich in het terrein op verschillende manieren, zoals door de aanwezigheid van een steilrand of door de invloed op de waterhuishouding. Op plekken die als "wijstgronden" bekend staan, treedt water uit de overwegend grofzandige hoge schol aan het oppervlak.

Aan beide zijden van het centrale deel van de Peelrug zijn de oude bouwlanden ontstaan langs en als grote complexen tussen de beekdalen (o.a. bij Deurne, Venray en Sevenum-Kronenberg). De Koolhof is ontwikkeld op de oude bouwlanden aan de zuidoostkant van Deurne. Hier lag een grote dekzandrug, de Wolfsberg, die evenals de meeste dekzandruggen in Deurne door egalisatie ten behoeve van de landbouw in de laatste eeuw min of meer verdwenen is. Komende vanaf het noorden (Hogeweg/ Antoon Coolenlaan) loopt de weg nog omhoog. Hetzelfde geldt voor de Maassingel vanaf de Stadhoudersweg/ Oude Liesselseweg.

De Koolhof ligt overwegend op een hoogte van 27,50m 1+N.A.P. De dekzandlagen ten westen van de breuklijn zijn fijnzandig tot fijnzandig leemhoudend.

3.5.2 Waterhuishouding

Grondwater
De Peelrandbreuk ligt direct ten oosten van het plangebied. Ter hoogte van de Legerweg loopt het verschil in grondwaterstand tussen de oost- en westzijde van de breuklijn op tot 2 m. De grondwaterstroming is in hoofdzaak west-noordwest gericht. De Koolhof ligt overwegend op een hoogte van 27,50m1+N.A.P. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is aan de zuidoostelijke zijde 26,50m1+N.A.P. In het noordwesten van het gebied is de GHG circa 24,00m1+N.A.P.

De drooglegging van de percelen die liggen in de omgeving van Eendracht en Deltasingel is kritisch. Ze vormt een knelpunt daar waar woningen onderkelderd zijn en de kelder niet waterdicht is afgewerkt. Onderzoek heeft aangetoond dat met maatregelen op perceelsniveau de situatie aanmerkelijk kan worden verbeterd. Om die reden en omdat met bouwkundige maatregelen problemen door tijdelijke hoge grondwaterstanden kunnen worden voorkomen is er geen infrastructuur voor de beheersing van de grondwaterstand aangelegd.

Het gebied ligt overwegend binnen intermediair gebied. Door de aanwezigheid van leemlagen zijn de mogelijkheden om eventueel afgekoppeld regenwater te infiltreren beperkt. Dit sluit niet uit dat op termijn bij vervanging van riolering de mogelijkheden van afkoppelen worden benut voor gedeeltelijk herstel van de plaatselijke suppletie van grondwater. Naar de mogelijkheden daarvoor moet nader onderzoek worden uitgevoerd.

Riolering
Het plangebied ligt nagenoeg geheel binnen het rioleringsdistrict Koolhof-Zeilberg en voor een beperkt deel in het rioleringsdistrict Deurne Centrum. Het gemengd rioolstelsel van het rioleringsdistrict Koolhof-Zeilberg belast het rioolstelsel van het rioleringsdistrict Deurne-centrum. Het totaal oppervlak dakvlakken en wegverhardingen dat is aangesloten op de riolering bedraagt circa 35 hectare.
Het rioolstelsel wordt van het benedenstrooms gelegen rioolstelsel gescheiden door interne overstorten in de Veldstraat, Hogeweg en Maassingel. De riooloverstorten buiten het gebied die van belang zijn voor de Koolhof liggen nabij het Haageind, Houtenhoekweg en Pastor Jacobsstraat. Het gemaal van het Waterschap de Aa aan de Zandbosweg voert het afvalwater naar de rioolwaterzuivering in Aarle-Rixtel.
De capaciteit van de riolering is toereikend voor verwerking van de maatgevende bui. Een knelpunt is het gebied van Deltasingel - Eendracht. Dit gebied ligt lager dan de omgeving waardoor het gevoelig is voor wateroverlast. De groenstroken binnen dit deel van het gebied zijn van belang voor de beheersing van de overlast.

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. De buiten het plangebied gelegen riooloverstorten die worden belast met water uit de Koolhof lozen allen op oppervlaktewater waaraan geen hogere doelstellingen zijn toegekend binnen het provinciaal waterhuishoudingsplan. Het gebied maakt geen deel uit van een grondwaterbeschermingsgebied. De natte infrastructuur bestaat uit riolering. De gemeentelijke riolering ligt geheel in de openbare ruimte. Bijzondere putten in de riolering, zoals externe riooloverstorten, bergbezinkkelders en retentievoorzieningen zijn niet aanwezig.

Voor water is het provinciaal beleid en het beleid van het waterschap voor de gemeente leidend. Het provinciaal beleid is een nadere uitwerking van het europees- en rijksbeleid ten aanzien van water. Verbetering van de waterkwaliteit, beperking van piekafvoeren en terugdringen van verdroging zijn maatregelen om de kwalitatieve doelstellingen te bereiken. Uitgangspunt is dat plannen die van invloed zijn op de ruimtelijke inrichting hydrologisch neutraal moeten zijn. De trits “vasthouden-bergen-afvoeren” is van toepassing.

De bestemmingswijzigingen waarin dit bestemmingsplan voorziet zijn beperkt van omvang. Daardoor zal het niet altijd mogelijk blijken om de noodzakelijke voorzieningen binnen die locatie te realiseren. Nadat dat is aangetoond komen mitigerende maatregelen in aanmerking. De realisatie behoort tot de verplichting van de belanghebbende.
Landelijk is tussen rijk, provincie, waterschappen en gemeenten het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) afgesloten. Daarin is onder andere vastgelegd wie verantwoordelijk is voor de bekostiging van maatregelen voor de waterberging en waterafvoer voor bestemmingen die voor februari 2001 zijn vastgesteld.

De kansen die zich voordoen voor verdergaande verbetering van de waterkwaliteit, beperking van de afvoer en terugdringen van de verdroging moeten worden benut. De landelijke doelstelling om binnen bestaand stedelijk gebied 20% van het huidig afvoerend oppervlak af te koppelen is een maatregel die zowel van invloed is op waterkwaliteit, piekafvoeren als verdroging. Die doelstelling is overgenomen in de Structuurvisie+.
In het algemeen leidt het afkoppelen van regenwater binnen bestaand gebied tot beperking van de afvoer van regenwater. Niet alleen wordt de zuivering minder belast. Ook de afvoer vanuit het gebied naar oppervlaktewater neemt in veel gevallen af. Dit levert een bijdrage aan de omvang van de gevolgen van de autonome groei van afvoerend verhard oppervlak.

Waterwet
Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlaktewater en het grondwater, en verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen, zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland:

- Wet op de waterhuishouding
- Wet op de waterkering
- Grondwaterwet
- Wet verontreiniging oppervlaktewateren
- Wet verontreiniging zeewater
- Wet droogmakerijen en indijkingen (wet van 14 juli 1904)
- Wet beheer rijkswaterstaatswerken ('natte gedeelte')
- Waterstaatswet 1900 ('natte gedeelte').

Naast de Waterwet bestaat nog de Waterschapswet. Die heeft betrekking op de waterschappen.

Met de Waterwet zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water, zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie. Afhankelijk van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem.

Met de Waterwet en de bijbehorende uitvoeringsregelgeving (Waterbesluit en Waterregeling) wordt ingespeeld op de maatschappelijke wens naar een zo licht mogelijke regel- en administratieve lastendruk voor burger en bedrijfsleven. De Waterwet voorziet daar onder meer in door de introductie van één integrale watervergunning. Voorts kunnen burgers en bedrijven zowel voor hun watervergunning, als voor hun omgevingsvergunning op termijn terecht bij één (digitaal) loket, waarmee invulling

wordt gegeven aan de coördinatie van het afgeven van genoemde vergunningen, alsmede de handhaving hiervan. Waar mogelijk is de vergunningplicht vervangen door algemene regels

Waterkwaliteit
Gestreefd wordt naar een duurzame en integrale benadering van de waterhuishouding binnen het plangebied. De uitgangspunten voor water vormen de basis daarvoor de gewenste duurzame en integrale benadering van de waterhuishouding. Om de gewenste verbeteringen mogelijk te maken wordt bij nieuw- en vervangende bouw gescheiden afvoer van regenwater en afvalwater voorgeschreven. Daardoor kunnen de kansen voor gescheiden inzameling en afvoer en mogelijke infiltratie van regenwater in de intermediaire gebieden maximaal worden benut. Als opvang en infiltratie ter plaatse niet mogelijk is, wordt elders binnen het gebied gezocht naar compensatiemogelijkheden. Pas als daar geen mogelijkheden voor zijn, kan buiten het gebied worden gezocht naar alternatieven. De verantwoordelijkheid voor realisatie van de maatregelen ligt bij de veroorzaker.
In het kader van duurzaam bouwen wordt de toepassing van materialen die niet bijdragen aan de verontreiniging van oppervlakte en grondwater bevorderd. Ook waterbesparende maatregelen passen binnen duurzaam bouwen.

Het bestemmingsplan draagt er met de kaders die ze aangeeft aan bij dat de wijziging van bestemmingen geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding en dat de mogelijkheden die zich voordoen voor verbetering van de waterhuishouding kunnen worden benut. Verdroging en verontreiniging van oppervlakte- en grondwater en waterbodems wordt zo voorkomen en waar mogelijk teruggedrongen. Tenminste wordt de toename van piekafvoeren voorkomen en blijft de toename van de belasting van de zuiveringsinstallatie beperkt tot de extra afvoer van afvalwater.

Watertoets
Sinds februari 2001 is op alle plannen met betrekking tot de ruimtelijke inrichting een watertoets van toepassing. Gemeenten en initiatiefnemers van plannen moeten vroegtijdig de waterbeheerders betrekken bij de planvorming. In dat kader is vanaf het begin van het planproces het waterschap Aa en Maas betrokken. Dat biedt de zekerheid dat de ruimtelijke functies en kwaliteiten worden gewaarborgd.
In het kader van het vooroverleg heeft waterschap Aa en Maas op 4 maart 2004 ten aanzien van het Inventarisatie- en analyserapport een reactie ingediend. De opmerkingen van waterschap Aa en Maas zijn verwerkt in deze paragraaf.

Bij toekomstige ver- en nieuwbouwprojecten dient onderzoek uit te wijzen wat de mogelijkheden zijn voor infiltratie van regenwater (grondwaterstanden/ doorlatendheid van de bodem) en of er voldoende ruimte is om infiltratie te realiseren (waterbergingsruimte).

Er wordt gestreefd naar duurzame oplossingen voor de gescheiden inzameling van regenwater en afvalwater. De mogelijkheden van regenwaterinfiltratie zijn binnen de individuele percelen beperkt. Vanuit het perceel moet daarom altijd kunnen worden afgevoerd naar een openbare voorziening.
Door de aanwezigheid van een openbaar stelsel voor de opvang en afvoer van regenwater is de bedrijfszekerheid van een individuele voorziening op de lange termijn onvoldoende. Bij het dimensioneren van de openbare voorzieningen wordt in die situatie daarom geen rekening gehouden met individuele maatregelen.
Indien de situatie ter plaatse onvoldoende mogelijkheden biedt voor infiltratie, kan het schone hemelwater gescheiden van het vuile afvalwater worden aangeboden aan de riolering. Op het moment dat het bestaande gemengd stelsel wordt vervangen door een gescheiden stelsel is voor het betreffende perceel 100% gescheiden inzameling van regenwater en afvalwater haalbaar.

Riolering
In het waterplan voor de gemeente Deurne dat april 2004 door de raad is vastgesteld zijn streefbeelden voor water vastgesteld. Het beperken van wateroverlast is één van de streefbeelden. De verwachting is dat de neerslagintensiteiten de komende decennia sterk zullen toenemen. Bij voorkeur moet overlast die dit veroorzaakt niet worden afgewenteld door het regenwater versneld af te voeren. Bij de inrichting van de openbare ruimte moet rekening worden gehouden met tijdelijke opvang van regenwater binnen de openbare ruimte.

Grondwaterstanden
De grondwaterstanden binnen het gebied maken het gebruik in overeenstemming met de bestemming zonder aanvullende maatregelen mogelijk.

Oppervlaktewater
Ruimtelijke aspecten ten aanzien van oppervlaktewater zijn er door ontbreken van oppervlaktewater niet.

Vooroverleg
Het voorontwerpbestemmingsplan is aan waterschap Aa en Maas voorgelegd zodat waterbeheerders ook in de gelegenheid zijn om formeel te adviseren. Het advies van het waterschap d.d. 15 november 2005 is opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan.

3.6 Milieu

3.6.1 Wet geluidhinder
De Wet geluidhinder biedt bescherming tegen spoorweglawaai, wegverkeerslawaai en industrielawaai van inrichtingen gelegen op een gezoneerd industrieterrein.

In de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd, de zogenoemde geluidsgevoelige objecten.

In het plangebied zijn railverkeer en wegverkeer als geluidsbron relevant. Aangezien men voornemens is geluidsgevoelige bestemmingen in het plangebied te gaan realiseren, is door de DHV in september 2007 onderzoek (rapportnummer: A 9492) gedaan naar de (potentiële) geluidhinder van deze bronnen op het plangebied en door Cauberg-Huygen in juni 2010 (rapportnummer: 20100965) gedaan in het kader van dit bestemmingsplan.

Wegverkeerslawaai
De regelgeving ten aanzien van wegverkeerslawaai is geregeld in de Wet geluidhinder. Krachtens de Wet geluidhinder worden aan weerszijden van een weg zones aangegeven (art. 74 Wgh). Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de geluidsbelasting. Buiten de zones worden geen eisen gesteld. Een weg is niet zoneplichtig indien er sprake is van:
- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied (art. 74 lid 2a. Wgh) of;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/h geldt (art. 74 lid 2b. Wgh).

In de wet zijn de voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden voor wegverkeerslawaai opgenomen (zie tabel 3). Voor geluidsgevoelige bestemmingen (woningen, ziekenhuizen, bejaardenoorden en scholen) moet de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB in acht worden genomen.

Situatie	**Voorkeursgrenswaarde**	
Nieuwe woning	48 dB	
Nieuwe woning bestaande weg	**Maximale ontheffingswaarde**	
Nieuw te bouwen woning	Stedelijk Buitenstedelijk	63 dB 53 dB
Nieuw te bouwen agrarische bedrijfswoning	Buitenstedelijk	58 dB
Vervangende nieuwbouw	Stedelijk Buitenstedelijk	68 dB 63 dB
Bestaande woning/nieuwe weg		
Nieuw te bouwen woning	Stedelijk Buitenstedelijk	63 dB 58 dB
Gelijktijdig met wegaanleg te bouwen woning	Stedelijk Buitenstedelijk	58 dB 53 dB
	Hoogst toelaatbaar binnenniveau	
Nieuwe woning en bestaande weg of Bestaande woning en nieuwe weg	33 dB	
Bestaande woning en bestaande weg (sanering)	38 dB	

Tabel 1: Voorkeursgrenswaarde en maximale grenswaarde wegverkeerslawaai

Bij het beoordelen van de ontheffingsverzoeken c.q. de voornemens om een hogere waarde vast te stellen wordt voor de geluidsbelasting meestal uitgegaan van een prognoseperiode voor over 10 jaar. Hierbij wordt aangesloten bij de geldingsduur van een bestemmingsplan. Bij het vaststellen van de geluidsbelasting moeten autonome ontwikkelingen, zoals de groei van het verkeer of aanleg van wegen of woonwijken (waarover besluitvorming heeft plaatsgevonden), worden meegenomen. Overige te verwachten ontwikkelingen mogen worden meegenomen mits hierover op bestuurlijk niveau besluitvorming heeft plaatsgevonden of kan worden aangetoond dat binnen redelijke termijn uitvoering gegeven wordt aan in ontwikkeling zijnde plannen. Als richttijd wordt hier de prognoseperiode van 10 jaar aangehouden.

Ingevolge hoofdstuk VIIIA (Wet geluidhinder) kunnen Burgemeester en Wethouders een hogere grenswaarde vaststellen in die gevallen waarin de toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidsbelasting, vanwege de weg/spoorweg of industrie, van de gevels van de betrokken woningen onvoldoende doeltreffend zal zijn of er bezwaren zijn van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard (hoofdcriteria).

Hieronder volgt een omschrijving van de verschillende ontheffingscriteria. Vaak gaat het om een combinatie van deze criteria.

- Bronmaatregelen zijn niet mogelijk
- Stedenbouwkundige maatregelen zijn niet mogelijk
- Verkeerskundige maatregelen zijn niet mogelijk
- Landschappelijke bezwaren
- Financiële overwegingen

Naast de bovengenoemde hoofdcriteria moet aan één van de onderstaande subcriteria worden voldaan. Ook alleen dan kan worden afgeweken van de voorkeursgrenswaarde:

- Indien er sprake is van nog niet geprojecteerde[1] woningen buiten de bebouwde kom, die:
  - verspreid gesitueerd worden;
  - nodig zijn vanwege grond- of bedrijfsgebondenheid;
  - een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen;
  - bestaande bebouwing vervangen;
- Indien er sprake is van nog niet geprojecteerde woningen binnen de bebouwde kom, die:
  - in een dorps- of stadsvernieuwingsplan worden opgenomen;
  - door situering of bouwvorm een doelmatige akoestisch afschermende functie gaan vervullen voor andere woningen;
  - nodig zijn vanwege grond- of bedrijfsgebondenheid;

[1] Nog niet geprojecteerde woningen zijn nog niet opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan

- een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen;
- bestaande bebouwing vervangen;

- Indien er sprake is van een geprojecteerde, in aanbouw zijnde of aanwezige woningen en een nog niet geprojecteerde weg, voor zover die weg:
  - een noodzakelijke verkeers- en vervoersfunctie zal vervullen.
- Indien er sprake is van:
  - een weg die een zodanige verkeersverzamelfunctie zal vervullen, dat de aanleg van die weg zal leiden tot aanmerkelijk lagere geluidsbelastingen van woningen binnen de zone van een andere weg (bijvoorbeeld de aanleg van randwegen).

Als aanvullende eis zou gesteld kunnen worden dat de woningen zullen beschikken over ten minste een geluidluwe gevel en dat bijvoorbeeld bij de indeling rekening wordt gehouden met de geluidbelaste zijde.

Uit het akoestisch onderzoek van DHV is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden ten gevolge van het verkeer op de Molenstraat, Oude Liesselseweg, Stadhoudersweg en de Zeilbergsestraat. De overschrijding bedraagt maximaal 11 dB. Het aantal woningen waarvoor de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden bedraagt 7 stuks. Het betreft twee woningen aan de Peppel (NW1 en NW2), drie woningen aan de Oude Liesselseweg (NW3, NW4 en NW5) en twee woningen aan de Zeilbergsestraat (NW13 en NW14). De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.
Maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren zijn onderzocht maar niet mogelijk gebleken.
Voor de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is reeds door het college van B&W ontheffing verleend. Het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder van 1 april 2008 is in de bijlagen behorende bij dit plan opgenomen.

Uit het akoestisch onderzoek van Cauberg-Huygen, uitgevoerd voor de nieuwe multifunctionele accommodatie en een appartementengebouw. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor zowel de zoneplichtige wegen alsook de spoorlijn niet wordt overschreden. De Wet geluidhinder legt verder geen restricties op voor het bouwplan ten aanzien van het verkeerslawaai.

Spoorweglawaai
Krachtens bij het Besluit geluidhinder behorende kaart worden aan weerszijden van een spoorweg zones aangegeven (art. 1.4 BG). Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de geluidbelasting. Buiten de zones worden geen eisen gesteld. De breedte van de zone bedraagt in Deurne (traject 790 volgens de Zonekaart Spoorwegen) 400 meter gemeten aan weerszijden van de rails, gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf. Indien er nieuwe woningen binnen deze zone worden gebouwd moet vooraf een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd, waaruit blijkt op welke wijze kan worden voldaan aan de grenswaarden.

In de Wet geluidhinder zijn onderstaande voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden voor railverkeerslawaai opgenomen.

Tabel 2 Voorkeursgrenswaarde en maximale grenswaarde railverkeerslawaai

Situatie	**Voorkeursgrenswaarde**
Nieuwe woning	55 dB
	Maximale ontheffingswaarde
Nieuw te bouwen woning	68 dB
	Hoogst toelaatbaar binnenniveau
Nieuwe woning en bestaande weg of Bestaande woning en nieuwe weg	33 dB
Bestaande woning en bestaande weg (sanering)	38 dB

Voor ontheffing gelden in hoofdlijnen dezelfde criteria als bij wegverkeerslawaai. Specifiek voor railverkeerslawaai kan daarnaast worden afgeweken van de voorkeursgrenswaarde indien er sprake is van nog niet geprojecteerde of geprojecteerde woningen die:

- in de omgeving van een station of halte gesitueerd worden;
- in een stads- of dorpsvernieuwingsplan worden opgenomen;
- door de gekozen situering of bouwvorm een doelmatige akoestische afscherming gaan vervullen voor andere woningen of voor andere geluidgevoelige gebouwen of geluidgevoelige terreinen.

Uit het akoestisch onderzoek van DHV is gebleken dat op een drietal locaties de voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor railverkeer wordt overschreden. De overschrijding bedraagt maximaal 4 dB. Het totaal aantal woningen waarvoor de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden bedraagt 3 stuks. Het betreft één woning aan de Oude Liesselseweg (NW5) en twee woningen aan de Spaarne (NW20 en NW21). De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt niet overschreden.
Maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren zijn onderzocht maar niet mogelijk gebleken. Voor de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is reeds door het college van B&W ontheffing verleend. Het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder van 1 april 2008 is in de bijlagen behorende bij dit plan opgenomen.

Uit het akoestisch onderzoek van Cauberg-Huygen, uitgevoerd voor de nieuwe multifunctionele accommodatie en een appartementengebouw. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor de spoorlijn niet wordt overschreden.

Gecumuleerde geluidbelasting
In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet aannemelijk worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar geluidniveau. Hiervoor is onder meer bepalend de maximale binnenwaarde van 33 dB.

Wanneer aan de hand van berekeningen kan worden aangetoond dat het binnenniveau lager is dan deze grenswaarde is er sprake van een aanvaardbaar geluidsniveau.
Daarnaast geldt de aanvullende eis dat een geluidluwe buitengevel aanwezig moet zijn en dat verblijfsruimten binnen woningen alsmede bij de woningen behorende buitenruimten in zoverre als mogelijk niet worden gesitueerd aan de zijde waar de hoogste geluidbelasting optreedt.

Uit het onderzoek van DHV, waarbij ook de 30 km wegen zijn meegenomen, blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting voor 9 woningen hoger zal zijn dan 53 dB. Bij de overige onderzochte woningen is de gecumuleerde geluidbelasting 53 dB of lager. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt maximaal 64 dB en betreft de woning aan de Zeilbergsestraat. Dit betekent een extra gevelwering ten opzichte van het Bouwbesluit van (64-33-20=)11 dB. Dit is praktisch gezien geen onoverkomelijke reductie. Bij bouwaanvragen waarbij de gevelbelasting meer dan 53 dB bedraagt wordt een akoestisch gevelrapport vereist. Indien uit dit rapport blijkt dat met extra maatregelen aan de gevel aan de vereiste binnenwaarde kan worden voldaan, is sprake van een aanvaardbaar woonklimaat en staat een goede ruimtelijk ordening niet in de weg. Daarnaast beschikken de woningen over een geluidluwe buitengevel.

3.6.2 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient beoordeeld te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de aanwezige functies.

Op de locatie waar individuele bouwmogelijkheden voor nieuwe woningen worden toegestaan, dient in het kader procedure omgevingsvergunning een bodemonderzoek te worden verricht.

3.6.3 Milieu-invloed bedrijvigheid

In het voorliggende bestemmingsplan zijn niet rechtstreeks nieuwe locaties voor bedrijven aangewezen.

In het kader van de Wet milieubeheer en in het belang van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of:

1. de voorgenomen ontwikkelingen van invloed zijn op omliggende milieugevoelige objecten (woningen);
2. bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkelingen c.q. of de voorgenomen ontwikkelingen een belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen.

De basis voor de voorgenomen toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering' (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

Invloed ontwikkelingen op de omgeving.
Het plan maakt de bouw mogelijk van enkele individuele woningen. De woningbouwlocaties zijn niet van invloed op de omgeving.

Invloed omliggende bedrijven/voorzieningen op de voorgenomen ontwikkeling.
Het plan is overwegend conserverend van aard. De ontwikkelingen die het plan mogelijk maken zijn 5 individuele woningbouwlocaties en een locatie ten behoeve van maatschappelijke doeleinden.
De aard van de omgeving van de voornoemde ontwikkellocaties kan, gezien de aanwezige functiemenging (apotheek, supermarkt, cafetaria, sporthal, overdekt zwembad en een school) worden aangemerkt als een gebied met functiemenging conform bijlage 4 van de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" en is derhalve toelaatbaar.

3.6.4 Luchtkwaliteit
Uitlaatgassen zijn schadelijk voor mens en milieu. Vooral omdat de uitstoot vlak bij de grond plaatsvindt, kunnen de concentraties zo hoog oplopen dat er negatieve effecten op de gezondheid van de mens optreden.

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) komen te vervallen. Aangezien titel 5.2 alleen gaat over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB's) en ministeriële regelingen.

Een belangrijk verschil met het Blk 2005 is dat de nieuwe regelgeving geen directe en harde koppeling meer kent tussen besluiten en grenswaarden. Deze is vervangen door een meer flexibele toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht.
Voor projecten die wél in betekenende mate bijdragen aan de concentraties is het Nationaal Samenwerkings-programma Luchtkwaliteit (NSL) relevant. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Het Besluit NIBM
Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel fijn stof en NO_2.

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

a. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM.
b. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Bij de start van een project wordt onderzocht of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Artikel 2 uit het Besluit NIBM geeft aan dat *aannemelijk gemaakt* moet worden, dat de 3% grens niet wordt overschreden. Als de grens niet wordt overschreden is het project NIBM. De Regeling NIBM geeft getalsmatige grenzen waarbinnen een project altijd NIBM is.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.
Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een project in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

De Regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan (artikel 3 en bijlage C)
- Inrichtingen (artikel 1 en bijlage A). Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacementen. Veehouderijen van beperkte omvang zijn nog niet in de Regeling NIBM opgenomen, dit zal op een later moment wel gebeuren. Daarnaast is een voorschrift gereserveerd voor defensie-inrichtingen, maar hieraan is nog geen invulling gegeven.

De volgende categorieën worden wel genoemd in de Regeling NIBM, maar er zijn nog geen getalsmatige grenzen vastgesteld. Dit kan op een later moment alsnog gebeuren.

De Regeling NIBM moet dan worden aangepast. Bij de vaststelling van deze grenzen zal voorafgaand onderzoek eveneens moeten aantonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden:
- Infrastructuur
- Activiteiten en handelingen

De vaststelling dat de luchtkwaliteitseisen uit de Wet luchtkwaliteit geen belemmering vormen is op zichzelf nog geen garantie dat er sprake is van een milieuhygiënisch verantwoorde situatie. Ook als een project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging, kan het uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening toch onaanvaardbaar zijn om een project te realiseren op een bepaalde locatie waar de luchtkwaliteit slecht is.
Er is sprake van een voornamelijk conserverend plan, waarbij geen grootschalige ontwikkelingen gepland zijn. De ontwikkelingen die wel mogelijk worden gemaakt, te weten de bouw van woningen en de ontwikkeling van de basisschool worden niet gerealiseerd op een plek waar de luchtkwaliteit slecht is. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het dan ook niet bezwaarlijk dat deze ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

3.7 Integrale veiligheid

3.7.1 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.
Gevaarlijke stoffen komen voor bij risicovolle bedrijven, waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen, inclusief de bijbehorende regeling, van toepassing is en bij vervoer van gevaarlijke stoffen.
De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Dit zijn de begrippen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. De oriëntatiewaarden moet hierbij worden gezien als ijkpunt.

Cauberg Huygen heeft in augustus 2010 (referentie: 20100965-05) onderzoek verricht naar externe veiligheid voor dit bestemmingsplan.

Risicovolle inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) in werking getreden. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen wordt onderscheid gemaakt in ‘categoriale’ inrichtingen, waarbij het risico bepaald wordt door één bepaalde stof (categorie) en ‘niet categoriale’ inrichtingen, waar sprake is van een complexere situatie.

Bij de 'categoriale' inrichtingen dienen vaste afstanden, genoemd in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI), te worden aangehouden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Bij de 'niet categoriale' inrichtingen moet altijd een specifieke risicoanalyse (QRA) worden uitgevoerd.

In de nabijheid van het plangebied zijn diverse Bevi-plichtige bedrijven gesitueerd, namelijk:

- LPG tankstation De Leemskuilen aan de Liesselseweg 112
  Het plangebied ligt buiten de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren van dit tankstation. Het PR van deze inrichting levert daarom geen beperkingen voor het plangebied. In 2009 is door Royal Haskoning een QRA van het betreffende LPG tankstation uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt dat geen sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het GR in de huidige situatie (deze is niet gewijzigd sinds de uitvoering van het onderzoek). Alle ontwikkellocaties binnen het plangebied zijn op een afstand groter dan 150 meter vanaf het vulpunt gelegen, waardoor geen sprake is van een toename van de personendichtheid binnen het invloedsgebied. Er is derhalve geen sprake van een toename van het GR ten gevolge van het plangebied. Derhalve vormt de inrichting geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.
- Driessen Logistics B.V.
  Driessen Logistics B.V. beschikt over drie opslaglocaties, waar maximaal 6.400 ton gevaarlijke stoffen (Wms) zijn opgeslagen, hiervan heeft maximaal 4.400 ton een ADR classificatie. Als gevolg hiervan valt Driessen onder de werkingsfeer van het BRZO '99 (Besluit risico zware ongevallen). Uit de risicoanalyses (QRA), behorende bij de milieuvergunning, volgt dat het plangebied Koolhof buiten de 10^{-8}-contour –indicatief voor het invloedsgebied van het GR– van de inrichting is gelegen en derhalve niet of nauwelijks een relevante invloed heeft op het GR. Dit betekent dat de inrichting geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkelingen.
- Metabel
  Op een afstand van circa 500 meter van het plangebied is de inrichting Metabel gelegen (aan de Amperestraat 3 te Deurne). Het plangebied ligt ruim buiten het invloedsgebied van dit bedrijf en derhalve vormt de inrichting geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.
- Habek Snacks (ammoniakkoelinstallatie)
  De inrichting is op een afstand van meer dan 400 meter van het plangebied gelegen. Op grond van het Revi is de grens van het invloedsgebied bij deze inrichting niet relevant. Het GR behoeft dan niet verantwoord te worden. Deze inrichting levert derhalve geen beperkingen voor het plangebied.

Risico vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor
Uit de berekeningen blijkt dat in de huidige situatie een 10^{-6}-PR-contour aanwezig is van 3 meter. In de toekomstige situatie is, uitgaande van de prognosecijfers 2003 met Betuwe, geen 10^{-6}-PR-contour aanwezig. Bij de prognosecijfers 2003 zonder Betuwe is een 10^{-6}-PR-contour aanwezig van 6 meter (bonte treinen). Indien wordt uitgegaan van de prognosecijfers 2007 is een 10^{-6}-PR-contour aanwezig van 7 meter (bonte treinen). Op basis van de berekeningsresultaten blijkt dat de 10^{-6} PR-contour nergens, binnen het bestemmingsplan Koolhof, over bestaande ofwel geprojecteerde bebouwing is gelegen.

Op basis van de berekeningsresultaten kunnen omtrent het groepsrisico (GR) de volgende conclusies worden getrokken:
- in de huidige situatie blijft het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde;
- op basis van de prognosecijfers 2003 met Betuwe neemt het GR af;
- op basis van de prognosecijfers 2003 zonder Betuwe neemt het GR toe en wordt de oriënterende waarde overschreden;
- op basis van de prognosecijfers 2007 neemt het GR toe en wordt de oriënterende waarde overschreden;
- indien in de toekomstige uitgegaan wordt van bloktreinen (80% of 100%) is sprake van een afname van het GR ten opzichte van de huidige situatie.

Op basis van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen mag het GR niet zomaar toenemen zonder een maatschappelijke afweging. In de verantwoordingsplicht van het bevoegd gezag zal hieraan aandacht worden besteed.

Risico vervoer gevaarlijke stoffen over de weg
Conform de rapportage Gemeente Deurne - Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen, vindt over de volgende, in de nabijheid van het plangebied gelegen, wegen transport van gevaarlijke stoffen plaats:
- Hogeweg
  Door de gemeente Deurne is aangegeven dat vanwege de sanering van het tankstation aan de Hogeweg, het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg is komen te vervallen. Er is derhalve geen sprake meer van een plaatsgebonden- en/of groepsrisico.
- Liesselseweg
  Conform de genoemde rapportage heeft de Liesselsweg geen 10-6 PR-contour. Het plaatsgebonden risico (PR) levert derhalve geen beperkingen op voor de planontwikkeling. Ten aanzien van het GR geldt dat geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van de oriënterende waarde.

De ontwikkellocatie aan de Spaarne is op een afstand die kleiner is dan 200 meter van de Liesselseweg gelegen. Gezien het feit dat:

- een sterke afname van het aantal personen in de dagperiode (8.30-18.00 uur) plaatsvindt,
- een beperkte toename van het aantal personen in de nachtperiode (18.00-8.30 uur) plaatsvindt,
- de afname in de dagperiode relatief groter is dan de toename in de nachtperiode, zal sprake zijn van een afname van het GR.

Aangezien de oriënterende waarde niet wordt overschreden en sprake is van een afname van het GR behoeft het GR niet te worden verantwoord.

Risico buisleidingen
In de nabijheid van het plangebied is een aardgastransportleiding gelegen, waarvoor in het kader van dit onderzoek berekeningen zijn uitgevoerd door de Gasunie.

Uit de kwalitatieve risicoanalyse (QRA) blijkt dat het plangebied buiten de PR-contour van de betreffende leiding is gelegen. Ten aanzien van het GR blijkt uit de berekeningen dat ten gevolge de voorgenomen ontwikkeling het GR in (zeer) beperkte mate zal toenemen. Zowel in de huidige als toekomstige situatie ligt het GR ruim onder de oriëntatiewaarde. De toename van het GR dient meegenomen te worden in de verantwoording GR van de gemeente.

Verantwoording groepsrisico
Het ontwerpbestemmingsplan is voor advies voorgelegd aan de VeiligheidsRegio Brabant-Zuidoost. Dit preadvies hebben wij op 7 maart 2012 ontvangen en is als bijlage toegevoegd aan dit plan. Naar aanleiding van het voornoemde advies is deze verantwoording van het groepsrisico tot stand gekomen.

Algemeen
De gemeente Deurne heeft de ambitie om haar inwoners een veilige omgeving te bieden. De beleidsvisie is erop gericht om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. De ontwikkelingen in het plangebied liggen binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Eindhoven-Venlo, de hoge druk aardgastransportleiding en de weg. De weg als risicobron behoeft niet te worden verantwoord aangezien geen sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde dan wel een toename van het GR, een en ander conform de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Dit betekent dat de verantwoording alleen betrekking heeft op spoorlijn Eindhoven-Venlo en de hoge druk aardgastransportleiding.

Plan de Koolhof
In het kader van het actualiseringsprogramma bestemmingsplannen is voor het gebied de Koolhof een nieuw bestemmingsplan opgesteld wat overwegend conserverend van aard is.

De verantwoording heeft met name betrekking op de realisatie van een basisschool en woningen (locatie: Spaarne). De ontwikkelingen zijn naast wonen ook ten behoeve van een multifunctionele accommodatie, basisschool incl. opvang en levert hiermee een positieve bijdrage aan het voorzieningen niveau van de Koolhof en dient in die zin een maatschappelijk belang.

Effectbeschrijving en potentiële slachtoffers

Spoor

In het basisnet spoor worden afspraken over het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor vastgelegd. Om toch een beeld te schetsen van de mogelijke risico's wordt conform 'Handreiking Verantwoorde brandweeradvisering' het 'ongevalscenario toxisch ten gevolge van ammoniak' als 'meest geloofwaardig' en 'worstcase' scenario beschouwd. In het kader van het nieuwe basisnet wordt de kans dat er een 'ongevalscenario hitte- en drukbelasting ten gevolge van LPG' plaatsvindt aanzienlijk kleiner. Aangezien de kans op een dergelijk scenario minder dan 10^{-9} is en dus geen bijdrage levert aan een hoger groepsrisico, wordt dit scenario niet als maatgevend beschouwd.

Ten aanzien van een toxisch incident ingeval van een 'meest geloofwaardig scenario' ontstaat een lek in de tankwand, waardoor het vloeistof verdichte gas kan uittreden. Personen die binnen een afstand van 40 meter van de wagon zijn zullen komen te overlijden. Tot op een afstand van 700 meter zijn de effecten merkbaar. Mensen die binnen deze afstand verblijven krijgen onder andere last van kortademigheid, ademnood en verlies van gezichtsvermogen. Ingeval van een 'worst case scenario' faalt de spoorketel catastrofaal. Tot op een afstand van 400 meter zal iedereen komen te overlijden. Op een afstand van circa 1250 meter is er nog sprake van 1% letaliteit. Dat wil zeggen dat op deze afstand 1% zal komen te overlijden ten gevolge van de ammoniakdampen. Voor zowel het meest geloofwaardige scenario als worst case scenario toxisch ligt het plangebied binnen de effecten.

Hogedruk aardgasleiding

In de gasleiding wordt hoge druk aardgas vervoerd. De leiding heeft een diameter van 165 mm en een druk van 30 bar. Het 'meest geloofwaardig scenario' en het 'worst case scenario' is een flare. Een flare is een vloeistofuitstroming waarbij een wolkbrand ontstaat welke terugslaat naar de bron, gevolgd door een gasbrand. De duur van de flare is afhankelijk van de systeemgrootte, de leidinglengte en de snelheid van inblokken. Deze drie factoren zijn niet door de hulpverleningsdiensten te beïnvloeden. In het invloedsgebied zijn mensen op zichzelf aangewezen. Het invloedsgebied van de leiding is 70 meter. Geen van de ontwikkelingen ligt binnen het invloedsgebied.

Preventie/zelfredzaamheid bevolking

De aard en omvang van de infrastructuur is zodanig vormgegeven, dat personen zich bij een calamiteit op een snelle wijze van de risicobron af kunnen begeven.

Aangezien het plan grotendeels een herziening betreft, waarin kleine ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, kan in algemene zin geen extra veiligheidsmaatregelen worden geadviseerd.
In geval van nieuw ontwikkelingen waar grote groepen verminderd zelfredzame mensen kunnen verblijven, zoals de basisschool, adviseert de Veiligheidsregio om het pand uit te rusten met gebalanceerde ventilatie en een centrale knop voor het afsluiten van het ventilatiesysteem incl. inlaat. Hiermee kan voorkomen worden dat toxische gassen het gebouw ingezogen worden.

Hulpverlening/bestrijdbaarheid/bereikbaarheid
De eerste hulpverlening door de brandweer kan, gelet op de afstand tot de kazerne, relatief snel op gang komen. De huidige opkomsttijd van de 1ste tankautospuit van de brandweer is zowel binnen als buiten kantooruren circa 6 respectievelijk 5 minuten. De opkomsttijd van de 2de tankautospuit is zowel binnen als buiten kantooruren circa 7 minuten. Deze opkomsttijden voldoen aan de gestelde zorgnormen zoals deze door het Algemeen Bestuur van de veiligheidsregio in de Leidraad repressieve basis brandweerzorg zijn vastgelegd.
De omgeving van het spoor is zodanig ingericht dat hiermee de bereikbaarheid goed is en kent voldoende ontsluitingswegen die voor de hulpverlening toegankelijk zijn. Met betrekking tot de bereikbaarheid hanteert de lokale brandweer de brancherichtlijn 'Handreiking bereikbaarheid en bluswater-voorziening'. Vastgesteld kan worden dat de hoofdwegenstructuur aan deze richtlijn voldoet.
Ten aanzien van de bluswatervoorziening blijkt in afstemming met de lokale brandweer dat de huidige primaire bluswatervoorziening voldoet aan de gestelde eisen.
Daarnaast beschikt de gemeente Deurne over een rampenplan, wat de komende jaren regelmatig wordt geoefend. Evenals de rest van de gemeente Deurne beschikt het gebied over een alarmeringssysteem bij rampen e.d..

Basisnet en Plasbrandaandachtsgebied (PAG)
Op 8 juli 2010 is het Basisnet Spoor op hoofdlijnen vastgesteld. Om de ambities van het Basisnet Spoor te bereiken zijn generieke maatregelen noodzakelijk. Generieke maatregelen die in het kader van Basisnet Spoor zullen worden getroffen zijn:
- Warme BLEVE-vrij rijden.
- Herroutering vervoer van gevaarlijke stoffen van Brabantroute naar Betuweroute.
- Installeren van Automatisch Trein Beïnvloedingssysteem (ATB Vv).

Ten aanzien van het ontwerp Basisnet Spoor is het groepsrisico rond 2020, na het treffen van deze generieke maatregelen, berekend. Hieruit is te herleiden dat het groepsrisico ter hoogte van Deurne, rekening houdend met onderhavige ruimtelijke ontwikkeling, gelijk dan wel kleiner is aan 0,3 x de oriënterende waarde.

Derhalve vormt het groepsrisico bij het inwerking treden van het Basisnet Spoor géén knelpunt. Hiermee is de kans op een ongeval met veel slachtoffers aanzienlijk verkleind. De verwachting is dat het Basisnet Spoor medio 2012 dan wel 1 januari 2013 in werking zal treden.

Het plangebied is gelegen binnen het plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 meter. De ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt zijn niet in het PAG gelegen. Het PAG geldt alleen voor dat deel van het spoor waar sprake is van significante hoeveelheden van vervoer van brandbare vloeistoffen. Indien bij de vaststelling Basisnet Spoor enkel LPG over het spoor Eindhoven-Venlo wordt vervoerd, zoals ook eerder door Prorail is aangegeven in de prognosecijfers 2003, en sporadisch in geval van nood vervoer van brandbare vloeistoffen, zal in Deurne géén sprake zijn van een PAG. Zolang hierover geen duidelijkheid bestaat zullen geen aanvullende maatregelen, zoals het opvangen van vrijkomen vloeistoffen middels bijvoorbeeld een plasgoot, ter beperking van de plasbrand grootte worden getroffen. Gelet op het bovenstaande achten wij een ontwikkeling zover van toepassing binnen het plasbrandaandachtsgebied aanvaardbaar.

Conclusie

De gemeente Deurne is van mening dat ondanks de beperkte toename van het groepsrisico als gevolg van de ontwikkeling sprake is van een aanvaardbaar niveau van veiligheid gelet op de kans op een ramp versus de goede zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en de invoering van Basisnet Spoor (medio 2012 dan wel 1 januari 2013). Derhalve achten wij het restrisico acceptabel.

3.7.2 Hulpdiensten

Bereikbaarheid van het gebied door de hulpdiensten dient gerealiseerd te zijn middels het handhaven van de uitrukroutes voor de hulpdiensten zoals afgesproken in het kader van het project Duurzaam Veilig, dan wel wordt er voor zorggedragen dat er een gelijkwaardige regeling getroffen wordt. Hierbij is het voor de uitruk van de brandweer in de gehele gemeente van belang dat in de routes naar en vanaf de brandweerkazerne geen verdere verkeersremmende maatregelen zonder overleg met de brandweer worden getroffen. Dit heeft met name in dit plangebied een "dubbel" effect, immers de opkomende (vrijwillige) brandweerlieden worden geremd bij het rijden naar de kazerne en de uitrukkende voertuigen worden geremd in hun rit naar het incident.

Overigens is zoals bekend de bereikbaarheid van een groot aantal adressen in het gebied een groot probleem. De bekende term Koolhof – Doolhof is met name voor de hulpdiensten van toepassing bij spoedeisende meldingen. Straatdelen zijn uitsluitend via één zijde bereikbaar, deels afgezet door middel van paaltjes en een aantal straten is dusdanig smal dat bereikbaarheid voor hulpdiensten niet te allen tijde gegarandeerd. Een klein aantal adressen is absoluut niet bereikbaar met motorvoertuigen.

Overigens is het niet alleen de genoemde bereikbaarheid, maar zeker ook de vindbaarheid van adressen en oriëntatie die voor de hulpdiensten een probleem oplevert.

Om ervan verzekerd te zijn dat de brandweer op tijd en met voldoende materieel ter plaatse kan komen ten tijde van een calamiteit dient het gebied te voldoen aan de brandweerzorg norm. Deze norm geeft aan met hoeveel eenheden, binnen hoeveel tijd, de brandweer ter plaatse moet zijn. Dat de eisen hierbij kunnen verschillen naar gelang de bebouwing spreekt voor zich. Veelal geldt echter voor de eerste voertuigen een opkomsttijd van 8 à 10 minuten na melding.
In het gebied dienen bluswatervoorzieningen aanwezig te zijn voor de brandweer. Deze bluswatervoorzieningen voldoen momenteel aan de uitgangspunten zoals geformuleerd in de CCRB brandweer richtlijnen.

Om de bevolking tijdig te kunnen waarschuwen ten tijde van een calamiteit is er in Nederland het Waarschuwings- en Alarmeringssysteem (WAS). Dit alarmsysteem functioneert middels alarmmasten die in de gemeenten verspreid zijn geplaatst, op een wijze dat de gehele bevolking kan worden gewaarschuwd bij grootschalige calamiteiten. In het gebied is momenteel voorzien in de dekking door middel van het WAS.

Objecten die bij incidenten mogelijk extra inzet van hulpverleners vragen, zijn:
- Winkelcentrum met bovenliggende woningen aan de Schelde;
- School aan de Schelde/Hogeweg/Spaarne;
- Museum aan de Oude Liesselseweg;
- Zwembad de Wiemel.

Ongevallenlocaties
Het aantal meldingen met betrekking tot verkeersongevallen met letsel in de wijk Koolhof is in vergelijking tot de andere wijken relatief laag. Om de verkeersonveilige punten in Koolhof in beeld te kunnen brengen zijn de ongevallenlocaties van de jaren 2000, 2001 en 2002 naast elkaar gelegd. De meeste ongevallen hebben zich voorgedaan op de hoofdontsluitingswegen aan de rand van de Koolhof. Op de kruisingen Hogeweg/Lage Kerk, Stadhoudersweg/Amstel en Hagelkruisweg/Zeilbergsestraat (buiten de Koolhof) hebben zich de laatste jaren de meeste ongevallen voorgedaan.
Verspreid door de wijk komen zowel kruispuntongevallen als wegvakongevallen voor. In de buurten van Koolhof zijn aan de hand van de beschikbare telgegevens geen specifieke verkeersonveilige locaties aan te wijzen.

Uit inspraak en klachten bij de gemeente blijkt dat de route Lage Kerk/Hogeweg/Molenstraat/Zeilbergsestraat voor wat betreft de verkeersveiligheid als knelpunt wordt gezien.

De inwoners van Deurne beschouwen daarnaast de hoge snelheden op de Maassingel, Deltasingel, Hagelkruisweg, Molenstraat en Zeilbergsestraat als knelpunt. Een ander knelpunt is het sluipverkeer over de route Dintel/Schelde/ Zaan.

3.7.3 Sociale veiligheid

Recentelijk is er voor Deurne een veiligheidsmonitor gemaakt. Uit de veiligheidsscan blijkt dat de wijk Koolhof de laatste jaren (1999-2002) een kwetsbare wijk is met betrekking tot criminaliteit, mishandeling en overlast. Met name het aantal meldingen bij de politie inzake woninginbraken, mishandeling, overlast, hangjeugd en vernielingen is in vergelijking tot andere wijken erg hoog. Het aantal jongeren dat in aanraking komt met Halt of JPP neemt toe.
De plaatsen in Koolhof waar overlast een structureel en hardnekkig karakter heeft, zijn het veldje tussen de Beerse/Dieze, het veldje de Beerse/Donge en de omgeving van de Frans Hoebenshal/Pyramide.

3.8 Kabels en leidingen

In het plangebied komen geen kabels en/of leidingen voor die op grond van het bestemmingsplan een bescherming behoeven.

3.9 Flora en fauna

In april 2002 is de Flora- en faunawet (Ff-wet) in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. Op basis van de Ff-wet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. In de artikelen 8 t/m 12 van de Ff-wet is vastgelegd welke handelingen ten aanzien van beschermde soorten verboden zijn. Als de uitvoering van een ruimtelijk plan één of meer verboden handelingen met zich meebrengt, is een ontheffing nodig van de verbodsbepalingen. Of ontheffing (artikel 75 leden 1, 3 en 4 Ff) verkregen kan worden, wordt bepaald aan de hand van een aantal criteria. Daarbij worden de beschermde soorten als volgt onderscheiden:

- soorten die voorkomen op bijlage IV van de Habitatrichtlijn en/of bedreigde soorten (Rode Lijst-soorten);
- niet bedreigde, maar wel minder algemeen voorkomende soorten;
- algemeen voorkomende soorten.

Het afwegingskader voor het verkrijgen van ontheffing gaat van zwaar naar licht. Concreet houdt dit in dat voor soorten uit de eerste categorie drie criteria gelden (alternatievenonderzoek, maatschappelijk belang aantonen, geen afbreuk doen aan de gunstige staat van instandhouding van de soort). Voor de tweede categorie wordt alleen naar het laatste criterium gekeken. Voor de laatste categorie geldt een algemene vrijstelling. Dit houdt in dat de verboden handelingen zonder ontheffing kunnen worden uitgevoerd.
Wel blijft de algemene zorgplicht gelden die in de Ff-wet centraal staat (artikel 2). Bovendien moeten de handelingen in logisch verband staan met het plan en geen doel op zich vormen.
Het is dus noodzakelijk om bij iedere ruimtelijke ingreep in beeld te brengen welke dier- en plantensoorten er beïnvloed worden. Als soorten uit de eerste categorie door het project schade zullen leiden, wordt het verkrijgen van ontheffing zeer moeilijk en is het de vraag of het project wel doorgang kan vinden. Mocht ontheffing verkregen kunnen worden dan zal een compensatieplan gemaakt moeten worden. Bij soorten uit de tweede categorie zal in ieder geval aangetoond moeten worden dat geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Pas dan zal ontheffing verkregen kunnen worden.
Ten behoeve van de opgenomen bouwmogelijkheden, die ook al op basis van de geldende bestemmingsplannen mogelijk zijn, is geen expliciet onderzoek in het kader van flora en fauna noodzakelijk. Voor de extra opgenomen woningen, die niet op basis van het geldende bestemmingsplan mogelijk zijn, te weten Oude Liesselseweg 21 en Oude Liesselseweg ongenummerd (twee woningen), wordt, gelet op de al aanwezige bebouwing op en het gebruik van de betreffende locaties, geen expliciet onderzoek in het kader van flora en fauna noodzakelijk geacht.

4. PLANUITGANGSPUNTEN

4.1 Uitgangspunten volgend uit beleid

Rijksbeleid
Het nationaal ruimtelijk beleid voor het landelijk gebied is gericht op versterking van de combinatie van functies. In gebieden, gelegen tussen grotere steden, verzorgingscentra en bebouwingsconcentraties, waaronder Deurne, dient de openheid behouden te blijven. Tevens dient optimaal te worden bijgedragen aan de versterking van de vitaliteit van netwerken, steden en dorpen. Intensief ruimtegebruik is een belangrijk uitgangspunt. Benutting van het bestaand bebouwd gebied geniet de voorkeur boven nieuwe uitbreidingen.

Provinciaal beleid
In landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied door verstedelijking centraal. Uitgangspunt is dat het aansnijden van nieuwe ruimte pas aan de orde is, als blijkt dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd. In bestaand stedelijk gebied moet gezocht worden naar mogelijkheden voor inbreiden, herstructureren of intensiveren. Als toch nieuwe ruimte moet worden aangesneden wordt nagegaan waar, gelet op de specifieke ruimtelijke kwaliteiten en karakteristieken van de betreffende regio, nog verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Ter bevordering van de leefbaarheid is de menging van functies, woonmilieus en bevolkingsgroepen van belang. Daarnaast neemt de behoefte aan combinaties van wonen, zorg en dienstverlening toe.

Gemeentelijk beleid
Op 13 mei 2008 is door de gemeenteraad van Deurne de Woonvisie 2008-2020 vastgesteld. Onderstaand wordt een korte beschrijving gegeven van het in de woonvisie verwoorde beleid.

Visie en opgave
De gemeente Deurne wil haar positie als aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen versterken, met behoud van haar eigen identiteit. Hiervoor wil de gemeente in de eerste plaats ruimte bieden aan de woningbehoefte van haar eigen inwoners. Naast de eigen behoefte wil de gemeente woningen bouwen om de extramuralisatie van verzorgingshuisplaatsen en de deconcentratie van andere zorgvragers mogelijk te maken en te investeren in kwaliteit.

Voor deze investering in kwaliteit zijn aantallen woningen benoemd om sloop te compenseren en hiermee herstructurering mogelijk te maken, om transformatie-projecten te kunnen realiseren (Spoorzone) en om afspraken in het kader van de Ruimte-voor-ruimte regeling in te vullen.

Accenten en keuzes
De gemeente Deurne wil inzetten op doorstroming, met name van senioren, en facilitering van de secundaire doelgroep om hiermee ruimte te bieden aan de primaire doelgroep in de huursector. Ten aanzien van de nieuwbouw wordt ingezet op:

- de realisatie van koopwoningen die in trek zijn bij starters en jonge gezinnen: 20% van het woningbouwprogramma;
- de realisatie van passende nieuwbouw voor doorstromers/gezinnen (met een nadruk op koopwoningen): in totaal 30% van het woningbouwprogramma;
- de realisatie van huur- en koopwoningen voor senioren: 50% van het woningbouwprogramma.

Bekeken is welke locaties in aanmerking komen voor inbreiding en herstructurering. Binnen de Koolhof liggen enkele locaties die voor ontwikkeling in aanmerking komen (behoudens enkele nieuwe solitaire woningen). Deze ontwikkelingen worden niet in het bestemmingsplan Koolhof geregeld, maar zullen, zodra actueel, worden vastgelegd in een eigen bestemmingsplan.

4.2 Uitgangspunten volgend uit de functioneel-ruimtelijke structuur

4.2.1 Hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur is door middel van de bestemmingen op de verbeelding vastgelegd.

4.2.2 Water

Binnen de locaties waarvan de bestemming wijzigt, wordt het uitgangspunt gehanteerd dat de bestemming hydrologisch neutraal moet worden gerealiseerd. Teneinde dat te bereiken geldt voor de waterafvoer de trits vasthouden-bergen-afvoeren en voor waterkwaliteit de trits schoonhouden-scheiden-schoon maken. Slechts indien blijkt dat daaraan niet kan worden voldaan, kan gezocht worden naar mitigerende maatregelen. Deze maatregelen maken onderdeel uit van het betreffende project.

4.2.3 Groen

De hoofdgroenstructuur, bestaande uit de groenzones langs de Gouwe/IJssel, de Beerse en de Deltasingel/Zuiderdiep, en de kleinere groenelementen aan Dieze, Reusel, Eendracht en Antoon Coolenlaan en het groen rondom de woningen Wiegershof zijn als "Groen" bestemd op de verbeelding. Het overige groen maakt deel uit van de overige bestemmingen.

4.2.4 Verkeer

Voor de hoofdontsluitingswegen wordt in het bestemmingsplan de bestemming "Verkeer" opgenomen. De overige wegen en fietsverbindingen vallen binnen de overige bestemmingen in het plan.

4.2.5 Bebouwing

Voor de in het plangebied aanwezige gemeentelijke en rijksmonumenten is op de verbeelding een aanduiding opgenomen.

4.2.6 Functies in het plangebied

Wonen
Uitgangspunt voor het bestemmingsplan "Koolhof" is het behoud van de overwegende woonfunctie. Bestaande bouwmogelijkheden op basis van de geldende bestemmingsplannen blijven behouden in het onderhavige bestemmingsplan.

De bestaande woningen zijn als zodanig bestemd. In het bestemmingsplan zijn globale bestemmingen met ruime regels opgenomen. Voor de reeds bestaande bouwmogelijkheden op basis van geldende bestemmingsplannen en nieuw toegestane woningen is de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" opgenomen. Voor woningen in de Wiegershof is een aparte woonbestemming opgenomen vanwege een afwijkende bebouwingsvorm.

Bedrijven
In de Koolhof bevinden zich verspreid enkele bestaande kleinere bedrijven. De aanwezigheid van deze bestaande bedrijven is in principe geen probleem, zolang deze wat betreft hun aard, schaal en uitstraling passen binnen de woonomgeving. Dit betekent in de praktijk dat bedrijven in de categorieën 1 en 2 toelaatbaar zijn, met inachtneming van de indicatieve afstanden die in "Bedrijven en milieuzonering" worden vermeld ten opzichte van een "rustige woonwijk", ofwel woningen. Nieuwe bedrijven worden niet toegestaan.
Aan huis gebonden beroepen en bedrijven zijn overal toegestaan, mits de hoofdfunctie van het pand wonen blijft en de kwaliteit van de woonomgeving niet wordt aangetast.

In het bestemmingsplan "Koolhof" worden de bestaande bedrijven in het plangebied positief bestemd op de verbeelding door middel van de bestemming "Gemengd" met een functieaanduiding 'bedrijf'.

Detailhandel en horeca
In het plangebied bevinden zich twee kleine concentraties van horeca- en detailhandelsvoorzieningen; centraal in de wijk aan de Schelde en aan de noordzijde van de Oude Liesselseweg als uitloper van het centrumgebied. Verder uitbreiding van detailhandelsvestigingen en horecagelegenheden buiten het centrumgebied is niet gewenst. Uitgangspunt is hier derhalve behoud van de bestaande situatie.
Voor de woongebieden met overwegende woonfunctie is verdere uitbreiding van detailhandelsvestigingen en horecagelegenheden niet gewenst. Uitgangspunt is hier behoud van de bestaande situatie.

De bestaande horeca- en detailhandelsvestigingen worden in het bestemmingsplan positief bestemd op de verbeelding middels de bestemming 'Gemengd' met een functieaanduiding 'horeca' respectievelijk 'detailhandel'. Dit geldt tevens voor het keukenrestaurant aan de Oude Liesselseweg nr. 17.

Kantoren
In het plangebied bevinden zich enkele kleinere kantoren. Uitgangspunt is het behoud van de bestaande kantoren.

Alle kantoren in het plangebied zijn positief bestemd door middel van de bestemming "Gemengd".

Maatschappelijke, onderwijs- en culturele voorzieningen
In het plangebied bevindt zich een aantal locaties met maatschappelijke, onderwijs- en culturele voorzieningen. De voormalige Frans Hoebenshal, die deel uitmaakt van het maatschappelijke cluster in het centrum van de Koolhof, en straks zal worden gesloopt, wordt nog gerekend tot de maatschappelijke en onderwijsvoorzieningen.

Alle maatschappelijke voorzieningen zijn in het bestemmingsplan positief bestemd met de bestemming 'Maatschappelijk'. Het museum heeft de bestemming 'Cultuur en ontspanning' gekregen.

Sport en recreatie
Aan de Molenstraat ligt het zwembad "de Wiemel" met op de 1e verdieping een fitnesscentrum.
Het zwembad wordt positief bestemd door middel van de bestemming 'Sport'.

4.3 Centrum Koolhof

Voor het centrum van de Koolhof zijn de laatste jaren diverse plannen ontwikkeld en dit heeft geleid tot het project Hart voor de Koolhof. In verband met de gewijzigde economische omstandigheden en de nieuwste leerlingenprognoses, hebben burgemeester en wethouders een heroverweging gemaakt met betrekking tot de uitgangspunten van het project Hart van de Koolhof. Deze heroverweging betekent dat de Frans Hoebenshal zal worden gesloopt en ter plaatse de nieuwbouw van de basisscholen de Piramide en de Brigantijn zal worden gerealiseerd. Sloop van de Frans Hoebenshal is mogelijk omdat binnen het scholenvierkant in de Sint Jozefparochie inmiddels de nieuwe sporthal Peelhorst is gerealiseerd en in gebruik genomen. Basisschool de Bron zal op de huidige locatie aan de Spaarne gehandhaafd blijven. Voor onderhavig bestemmingsplan betekent dit dat geen nieuwe ontwikkelingen, behoudens enkele nieuwe woningen, worden meegenomen. De nieuwbouw van de twee nieuwe basisscholen is mogelijk binnen de bestemming 'Maatschappelijk'.

4.4 Overige uitgangspunten

Archeologie
Uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat er geen archeologische verstoring mag plaatsvinden en dat aanwezige archeologische waarden kunnen worden ingepast in het plan.

Duurzaam bouwen
In juridische zin kan in bestemmingsplannen niets geregeld worden met betrekking tot duurzaam bouwen (voor wat betreft de bestaande situatie). De gemeente Deurne heeft in februari 2010 het Regionaal Convenant GPR Gebouw ondertekend. Met de ondertekening van dit convenant streven deelnemende partijen naar een hogere kwaliteit van de gebouwde omgeving, door te zorgen voor meer uniformiteit in kwaliteitseisen voor nieuwbouwwoningen en een stimulans te geven aan duurzaam bouwen in de regio. Bij het realiseren van projectmatige nieuwbouwwoningen en gemeentelijke gebouwen binnen het SRE-gebied wordt gebruik gemaakt van het instrument GPR Gebouw.

5. JURIDISCHE OPZET BESTEMMINGSPLAN

5.1 Planstukken

Het bestemmingsplan Koolhof is vervat in de planstukken bestaande uit:

- de analoge verbeelding, schaal 1 : 2000;
- de regels;
- de toelichting.

5.2 Planvorm en plansystematiek

Zoals reeds eerder is vermeld streeft de gemeente Deurne ernaar de veelheid aan plannen die thans gelden in Deurne en die onderling sterk afwijken, te vervangen door een 20-tal bestemmingsplannen met een uniforme regeling voor het hele plangebied.

In plaats van de gedetailleerde bestemmingsregeling die in de meeste geldende plannen gehanteerd is, wordt nu uitgegaan van een meer globale en flexibele regeling, toegesneden op de tegenwoordige tijd. Hierdoor kan gemakkelijker ingespeeld worden op zich wijzigende omstandigheden en op nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen, zodat het bestemmingsplan minder aanpassingen behoeft en minder vrijstellingsprocedures aan de orde zijn.

Kern van de regeling is dat niet meer geregeld wordt dan voor een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is. Hierdoor kan het aantal bestemmingen beperkt gehouden worden. Dit betekent dat binnen het plangebied slechts de essentiële ruimtelijke en functionele karakteristieken moeten worden vastgelegd. Op rijksniveau zijn deze uitgangspunten onder andere vastgelegd in de nota “Bestemmen met Beleid”.

Het bestemmingsplan zorgt voor een goede beheersregeling voor de bestaande functies en voorzieningen, maar geeft tevens uitsluitsel over de gewenste verdere ontwikkelingsrichting van het plangebied. Daar waar de noodzaak tot een gedetailleerde regeling aanwezig is, is voorzien in een op maat gesneden regeling.

Nieuwe Wro
Op 1 juli 2008 is nieuwe Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel van processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland worden met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ook de resultaten

van het DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal gemaakt en beschikbaar gesteld worden, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO standaarden 2008' ontwikkeld, dat wettelijk wordt vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen en inpassingsplannen wordt door de Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (hierna ook: SVBP2008) globaal op 3 manieren gerealiseerd:

- Er wordt een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van planregels etc. Voor het hanteren van dit begrippenkader is geen specifieke software vereist.
- Er wordt een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven. Analoge verbeelding betekent de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Het zijn, met andere woorden, dwingende voorschriften rondom de opmaak van de bij het plan behorende plankaarten op papier. Voor het produceren van plankaarten is in de praktijk speciale software benodigd. Deze software is al geïntegreerd in het bestemmingsplanproces bij gemeentes, omdat er sinds jaar en dag bestemmingsplannen worden gemaakt. Het aanpassen van de bestaande software aan de eisen van de SVBP2008, gebeurt de komende maanden door de softwareleveranciers.
- Er wordt een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven. Digitale verbeelding betekent de manier waarop het digitale plan moet worden getoond in een raadpleegomgeving (website) op internet.

Terminologie

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast, aangezien de regels zijn gerelateerd aan de verbeelding. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn regels met betrekking tot onder andere bouwen en gebruik gekoppeld.
De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de planregels werd uitgegaan van de gemeentelijke blauwdruk bestemmingsplannen en het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008). Van de gemeentelijke standaarden is, door de aanwezigheid van de vele bijzonderheden en stedenbouwkundige randvoorwaarden, daar waar van toepassing, afgeweken om de huidige en de gewenste situatie passend te kunnen regelen.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

5.3.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)
In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening overgenomen.
Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2008.

Wijze van meten (art. 2)
Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2008.

5.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:
- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels

- Wijzigingsbevoegdheid

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voorzover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Artikel 3 Cultuur en ontspanning

Museum de Wieger heeft de bestemming Cultuur en ontspanning gekregen. Binnen deze bestemming zijn culturele doeleinden toegestaan, alsmede ondergeschikte horeca ten dienste van deze doeleinden.

Artikel 4 Gemengd

De gronden binnen deze bestemming zijn naast wonen ook bestemd voor bestaande detailhandel, bestaande kantoren, bestaande horeca en bestaande bedrijfjes. De locaties van deze functies zijn op de verbeelding aangegeven. Daarnaast zijn de gronden ook bestemd voor dienstverlenende en maatschappelijke voorzieningen.
In het schema 'toegestane functies' is aangegeven hoe en in welke mate functieveranderingen zijn toegestaan.
De bouwpercelen met een woonfunctie mogen voor 50% worden bebouwd, met ook hier een uitzondering voor de bouwpercelen kleiner dan 250 m^2 welke voor 60% bebouwd mogen worden. De bouwpercelen zonder woonfunctie mogen tot maximaal 80% worden bebouwd.
In de bouwregels is verder aangegeven aan welke maatvoering hoofd- en bijgebouwen moeten voldoen.

Artikel 5 Groen

Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen toegestaan. De gronden mogen worden bebouwd ten behoeve van openbare, nuts- en verkeers- en speelvoorzieningen.

Artikel 6 Maatschappelijk
Binnen deze bestemming zijn onderwijsdoeleinden, sociaal-medische doeleinden, sociaal-culturele doeleinden, levensbeschouwelijke doeleinden en sportdoeleinden toegestaan. Ten behoeve van de hiervoor genoemde doeleinden zijn ondergeschikte horecavoorzieningen toegestaan. Dienstwoningen zijn niet toegestaan.
Als op de verbeelding een bouwvlak is aangegeven mogen gebouwen uitsluitend worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak.
In de bouwregels is verder aangegeven aan welke maatvoering hoofd- en bijgebouwen moeten voldoen.

Artikel 7 Sport
Deze bestemming is van toepassing op het zwembad met zijn omringende terrein. Op de verbeelding is geen bouwvlak opgenomen, wel geldt een bebouwingspercentage voor het gehele bestemmingsvlak. Daarnaast is op de verbeelding de maximale bouwhoogte van gebouwen opgenomen.

Artikel 8 Verkeer
Binnen deze bestemming zijn verkeersdoeleinden toegestaan. De gronden mogen worden bebouwd ten behoeve van openbare, nuts- en verkeers- en speelvoorzieningen.

Artikel 9 Woongebied
De bestemmingsomschrijving van deze bestemming geeft aan dat deze gronden mogen worden gebruikt voor het wonen.

Per bouwperceel mogen de gronden voor maximaal 50% worden bebouwd, met uitzondering van bouwpercelen met een oppervlakte kleiner dan 250 m^2; deze mogen voor maximaal 60% worden bebouwd. Op de verbeelding is geen bouwgrens aangegeven, wel is bepaald dat de afstand van de voorgevel tot de perceelsgrens langs de openbare weg minimaal 3 meter en maximaal 7 meter mag bedragen. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter.
De goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 6 meter bedragen.

De dakhelling mag niet meer dan 60 graden bedragen. In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van het zogenaamde envelop-principe. Dit houdt in dat binnen een bepaalde voorgeschreven dakhelling (in dit geval niet meer dan 60 graden) ook andere dakconstructies zijn toegelaten, mits de voorgestelde dakoplossing van het bouwplan blijft binnen de denkbeeldige lijnen van deze dakhelling; er wordt alleen een maximale dakhelling voorgeschreven. Zolang het bouwplan blijft binnen de maximale contouren van de dakhelling, die de vorm heeft van een opengevouwen envelop, kan de omgevingsvergunning worden verleend, voor zover het de toetsing aan het bestemmingsplan betreft.

Voor bijgebouwen geldt dat de maximale gezamenlijke oppervlakte afhankelijk is van de grootte van het bouwperceel. Hoe groter het bouwperceel des te meer oppervlakte aan bijgebouwen is toegestaan. Hierbij moet altijd het maximale bebouwingspercentage van het bouwperceel in acht worden genomen. De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3,20 meter bedragen en de hoogte niet meer dan 6,50 meter.

Artikel 10 Woongebied - 3
Ook de gronden binnen deze bestemming mogen voor het wonen worden gebruikt. Ter plaatse van deze bestemming is het woonkarakter verschillend van de 'normale' woonbestemming; in deze bestemming vindt wonen in het groen plaats.

5.3.3 Algemene regels
In de Anti-dubbeltelbepaling wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een bouwvergunning waaraan 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.
In de Algemene bouwregels zijn de overschrijdingen ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen opgenomen, alsmede regels ten aanzien van bestaande maten en parkeernormen.
De algemene gebruiksregels geven weer welk gebruik in ieder geval als strijdig gebruik met het bestemmingsplan worden gezien. Daarnaast kan in een tweetal gevallen worden afgeweken van het strijdig gebruik, namelijk bij afhankelijke woonruimte en bed&breakfastvoorzieningen.
In de algemene regels zijn respectievelijk de Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.
Tot slot bevatten de overige regels nog een strafbepaling voor de overtreding van de gebruiksregels.

5.3.4 Overgangs- en slotregels
In de bepaling Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.
In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

5.4 Handhaving

Het bewerkstelligen van de naleving van de regels van een bestemmingsplan valt onder het begrip handhaving. Hierbij kan worden gedacht aan het toepassen van sancties, zoals bestuursdwang en dwangsom. Ook moet hierbij gedacht worden aan het tot stand brengen van regels en normen, een goede uitvoering daarvan en toezicht op deze uitvoering. Voorlichting en preventief optreden vormen dan ook een onderdeel van handhaving. Om op een goede manier inhoud te geven aan het begrip handhaving is formulering van een handhavingsbeleid een vereiste.

In juni 2007 heeft de raad een handhavingbeleidsplan vastgesteld. Doelen, beoogde effecten en gewenste resultaten zijn daarin vastgelegd. De gemeente Deurne wil door het inzetten van de juiste instrumenten het nalevinggedrag bij burgers en bedrijven verbeteren. Daarnaast wordt ingezet op het voorkomen en beëindigen van onveilige situaties. Tenslotte dient gestreefd te worden naar eenduidigheid in regelgeving. Regels die tevens helder, toetsbaar en handhaafbaar zijn. Gelet op dit beleid wordt tegen alle illegale situaties overeenkomstig de in het beleid vastgestelde prioritering, handhavend opgetreden.

Het beleidsplan had een looptijd tot en met 2010. Omdat op dit moment gekozen is voor meer focus op uitvoering en minder op plannen schrijven, zal het nieuwe beleidsplan voor 1 januari 2012 aan het college worden voorgelegd. Voor 2011 zal worden volstaan met een uitvoeringsprogramma handhaving 2011, waarvan de basis ligt in het geldende handhavingbeleidsplan.

In het bestemmingsplan voor Koolhof zijn regels opgenomen, die zijn beoordeeld aan de hand van de in het beleidsplan geformuleerde criteria. De regels kunnen worden verdeeld in bouw- en gebruiksregels.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering. Zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning verlenen.

Gebruiksregels zijn opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en om ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

De doelstellingen van het ruimtelijk beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven. Alleen op die wijze kan worden bereikt dat het nalevinggedrag zal verbeteren.

6. INSPRAAK EN OVERLEG

6.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Koolhof' van de gemeente Deurne heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening van 28 november 2005 tot en met 9 januari 2006 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder inspraakreacties tegen het voorontwerpbestemmingsplan indienen.
Daarnaast is op 1 december 2005 een inspraakbijeenkomst gehouden. Het verslag van deze bijeenkomst is als bijlage 8 bij de toelichting opgenomen.
Door 2 personen is een inspraakreactie ingediend. Een weergave van de inspraakreacties en van de inhoudelijke standpuntbepaling hierover is eveneens in bijlage 8 bij deze toelichting opgenomen.

Conform de richtlijn van het College Bescherming Persoonsgegevens (CBP), gepubliceerd in de Staatscourant op 11 december 2007, zijn de hiervoor genoemde bescheiden niet opgenomen in de digitale versie van de planstukken zoals die wordt gepubliceerd op ruimtelijke plannen.nl, aangezien deze bestanden NAW-gegevens bevatten die niet zonder uitdrukkelijke toestemming van de betrokkene op internet gepubliceerd mogen worden. De betreffende documenten kunnen wel analoog worden ingezien bij het Klantcontactcentrum van de gemeente Deurne.

Één inspraakreactie heeft aanleiding gegeven tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan en de andere inspraakreactie heeft géén aanleiding gegeven tot aanpassing.

6.2 Overleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de Provincie, het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) en het Waterschap Aa en Maas.
Van alle instanties is een reactie ontvangen. Deze reacties wordt hieronder kort samengevat weergegeven, waarna het standpunt van het college van burgemeester en wethouders volgt.

<u>Reactie Waterschap Aa en Maas</u>
Het Waterschap Aa en Maas laat door middel van brief van 15 november 2005 weten geen opmerkingen te hebben op het voorontwerp bestemmingsplan en adviseert positief over de inhoud van de waterparagraaf in het plan.

Reactie Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE)
Het SRE geeft per brief d.d. 21 december 2005 aan dat zij geen aanleiding zien tot het maken van opmerkingen.

Reactie Provincie
De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van de provincie Noord-Brabant heeft bij brief d.d. 22 juni 2006 een reactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan. In haar vergadering van 5 juli 2006 heeft de Planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen ingestemd met het advies van de directie ROH.

In het advies wordt ingegaan op de volgende aspecten:
1. Algemeen
Er wordt in het plan geen (expliciete) aandacht besteed aan vastgesteld provinciaal beleid zoals het Regionaal structuurplan regio Eindhoven 2004/Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant (2005). Daarnaast is de informatie in het voorontwerp ten aanzien van het Reconstructieplan Peelregio niet meer actueel. Verzocht wordt de toelichting op bovengenoemde punten aan te passen (Cat. III).

2. Functioneel-ruimtelijke structuur
Op pagina 23 van de toelichting wordt ingegaan op een aantal knelpunten van de wijk de Koolhof in de ruimtelijke structuur, zoals eenzijdige bebouwing, gebrek aan (gebruiks)groen op buurtniveau, ontbreken van routes en verbindingen voor langzaam verkeer en de onduidelijke interne verkeersstructuur die zelfs zorgt voor een slechte bereikbaarheid voor hulpdiensten. Verzocht wordt aan te geven of en op welke wijze iets aan de knelpunten wordt gedaan en of de slechte bereikbaarheid voor hulpdiensten ruimtelijke consequenties heeft of kan krijgen (Cat. III).

3. Algemene wijzigingsbevoegdheid zone Hogeweg/Molenstraat
De in artikel 13 opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor nieuwe ontwikkelingen in de zone Hogeweg/Molenstraat is onvoldoende objectief begrensd. De voorwaarden waaronder van de wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt zijn erg algemeen, zodat onvoldoende inzicht wordt geboden in de gewenste herontwikkeling van het gebied en de omvang en maatvoering van de diverse toegelaten functies. Voorgesteld wordt om binnen het totale gebied een onderverdeling te maken, zodat per wijzigingsbevoegdheid objectief begrensde voorwaarden kunnen worden opgenomen (Cat. II).

4. Ontwikkelingen
- Het plan geeft de mogelijkheid zes extra woningen te realiseren. Gelet op een recente uitspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan Sint Jozefparochie wordt aandacht gevraagd voor de in het plan opgenomen systematiek van de extra toegelaten woningen (Cat. II).

- In tegenstelling tot hetgeen in paragraaf 3.6.1. is opgenomen, dient een procedure hogere grenswaarde voor nieuwe woningen te zijn doorlopen voordat het voorliggende bestemmingsplan wordt vastgesteld (Cat. II).
- Indien met gebruikmaking van de vrijstelling met betrekking tot bijzondere woonvormen in artikel 3.2.9. en 5.3.10. nieuwe geluidgevoelige bestemmingen worden gecreëerd, moet vooraf worden vastgesteld of de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en indien nodig een procedure hogere grenswaarde worden doorlopen. Dit moet als voorwaarde aan de vrijstellingsbevoegdheid worden gekoppeld (Cat. II).

5. Milieu-invloed bedrijven
Op afbeelding 12 in de toelichting zijn milieuzones in het plangebied aangegeven. Het is onduidelijk welke bedrijven het betreft, hoe ze tot stand zijn gekomen en of er consequenties aan moeten worden verbonden. Verzocht wordt dan ook deze afbeelding in paragraaf 3.6.4. nader te onderbouwen, waarbij de contouren gebaseerd moeten zijn op vigerende vergunningen of AMvB's en moet worden aangegeven of de contouren (ruimtelijke) consequenties hebben (Cat. II).

6. Integrale veiligheid, RIS-lijst
- Op pagina 35 van de toelichting zijn de RIS-bedrijven genoemd welke van invloed kunnen zijn op de wijk Koolhof. In het plan wordt volstaan met een verwijzing naar afstanden in bijlage 5. Deze bijlage ontbreekt echter. Verder wordt opgemerkt dat de effectafstanden voor de ruimtelijke onderbouwing niet relevant zijn, maar wel de contouren voor plaatsgebonden- en groepsrisico.
- Verzocht wordt de paragraaf Integrale Veiligheid aan te vullen door voor de twee niet-LPG-tankstations aan te geven of het inrichtingen betreft die onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) vallen. Zo ja, dan dient inzicht te worden gegeven in de contouren voor plaatsgebonden- en groepsrisico en moeten de consequenties worden aangegeven (Cat. II).

7. Integrale veiligheid, LPG-tankstations
In de toelichting wordt geen informatie gegeven over beide LPG-tankstations. Verzocht wordt aan te geven hoe groot de risicocontouren voor plaatsgebonden- en groepsrisico zijn en of deze (ruimtelijke) consequenties hebben (Cat. II).

8. Molenbiotoop
Net buiten het plangebied aan de Zeilbergsestraat 98 is een molen gelegen. Aanbevolen wordt de molenbiotoop indicatief op de plankaart op te nemen en in de toelichting er verder op in te gaan. Daarnaast wordt in het algemeen geadviseerd om de molenbiotoop, zoals aangeduid op de CultuurHistorische Waardenkaart (CHW), te vrijwaren van nieuwe beplanting die de windvang van de molen onevenredig kan schaden. Geadviseerd wordt dan ook een aanlegvergunningstelsel op te nemen voor

de bescherming van de windvang, waarbij in elk geval het aanplanten van opgaand houtgewas vergunningplichtig wordt gemaakt (Cat. II).

9. Overig
De volgende omissies zijn geconstateerd en verzocht wordt deze aan te passen (Cat. III):

- Op pagina 42 van de toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.3, terwijl dit paragraaf 4.4 dient te zijn;
- De nummering van de tabellen in de toelichting is niet correct.

Standpunt

Ad 1.
De toelichting zal hierop worden aangepast.

Ad 2.
In het bestemmingsplan wordt het structurele groen ook bestemd als groenvoorziening, waardoor het aanwezige groen wordt gewaarborgd. Daarnaast wordt het mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan in het structurele groen langzaamverkeersverbindingen aan te leggen.
De aspecten eenzijdige bebouwing en onduidelijke interne verkeersstructuur zijn zaken die vanuit de tijdgeest en de opzet van de wijk voortvloeien en waarbij verandering complex is. Een groot gedeelte van de eenzijdige bebouwing betreft bijvoorbeeld huurwoningen die in handen zijn van corporaties of marktpartijen. Als er veranderingen optreden dan wel gepland worden, zal getracht worden rekening te houden met de aspecten eenzijdige bebouwing en onduidelijke interne verkeersstructuur door, daar waar mogelijk, verbeteringen aan te brengen.

Ad 3.
De zone Hogeweg/Molenstraat betreft een gebied dat tegenover het gebied met nieuwe ontwikkelingen in het centrum is gelegen. Op dit moment is in de zone Hogeweg/Molenstraat sprake van een diversiteit aan functies. Een aantal van die functies is reeds verplaatst dan wel zal op termijn verplaatst worden. Een en ander hangt echter af van onder andere ontwikkelingen in het accommodatiebeleid die ook in (het centrum van) de Koolhof spelen. Omdat omtrent de ontwikkelingen in het accommodatiebeleid en overige ontwikkelingen in de zone Hogeweg/Molenstraat nog geen definitieve standpunten zijn ingenomen en dat voor een aantal ook niet op korte termijn is voorzien, is het niet doelmatig op dit moment een wijzigingsbevoegdheid voor het gebied op te nemen. Op het moment dat meer zekerheid bestaat omtrent concrete ontwikkelingen, kunnen deze via een projectbesluit en/of een partiële herziening van het bestemmingsplan planologisch mogelijk worden gemaakt.

Ad 4.

- De recente uitspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan Sint Jozefparochie betrof een gebied waar meerdere woningen werden toegelaten. De zes extra woningen waar hier op wordt gedoeld, zijn locaties waar slechts één dan wel op één locatie twee woningen zijn toegestaan. De gehanteerde systematiek van de extra toegelaten woningen levert, omdat het slechts een individuele locatie/kavel betreft, geen problemen op.
- Voor de nieuwe woningen zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan in de toelichting de beschikking hogere grenswaarden worden opgenomen. Overigens wordt in de betreffende passage in paragraaf 3.6.1 gedoeld op de woningen die door middel van een wijzigingsbevoegdheid in de zone Hogeweg/Molenstraat mogelijk worden gemaakt.
- de ontheffingsbevoegdheden in artikel 3.2.9. en 5.3.10. met betrekking tot nieuwe bijzondere woonvormen zullen hierop worden aangepast.

Ad 5.

Afbeelding 12 zal worden verduidelijkt door aan te geven welke bedrijven het betreft, hoe groot de bijbehorende contour is en waarop deze gebaseerd is.

Ad 6.

- Bijlage 5 is abusievelijk niet in de bijlage bij de toelichting opgenomen. Bij het ontwerp van het bestemmingsplan zal dit worden gecorrigeerd.
- De paragraaf Integrale Veiligheid zal worden aangevuld door voor de twee niet-LPG-tankstations aan te geven of het inrichtingen betreft die onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) vallen. Indien van toepassing zal tevens inzicht worden gegeven in de contouren voor plaatsgebonden- en groepsrisico en de consequenties daarvan.

Ad 7.

De toelichting zal worden aangevuld met informatie over het LPG-tankstation Leemskuilen aan de Liesselseweg met betrekking tot de risicocontouren voor plaatsgebonden- en groepsrisico en de eventuele (ruimtelijke) consequenties van deze contouren.

In ieder geval kan ten aanzien van het tankstation aan de Hogeweg worden opgemerkt dat momenteel overleg plaatsvindt om de mogelijkheden van verplaatsing van het tankstation te onderzoeken. Gezien de aard van de omgeving en het LPG-tankstation is het wenselijk de opslag en verkoop van LPG te beëindigen. Na 27-10-2007 zal het opslaan en verkopen van LPG niet meer positief worden bestemd. Gelet op voorgaande kan gesteld worden dat de locatie Hogeweg 2 geen ruimtelijke consequenties heeft.

Ad 8.
De molen aan de Zeilbergsestraat betreft een zogenaamde beltmolen. Hierdoor is het reeds mogelijk tot de hoogte van de beltmolen (circa 4 meter) te bouwen. Iedere 100 meter neemt deze hoogte met 2 meter toe. Dit resulteert erin dat op 300 meter afstand van de molen de hoogte van bebouwing 10 meter mag bedragen. Daarnaast wordt de windvang van de molen reeds ernstig beperkt door de bestaande bebouwing rond de molen en de wijk de Koolhof. Het opnemen van de molenbiotoop op de verbeelding wordt niet opportuun geacht, wel zal in de toelichting aandacht aan de molen met bijbehorende biotoop worden geschonken. Het opnemen van een aanlegvergunningstelsel voor het aanplanten van opgaand houtgewas wordt in deze bestaande situatie niet zinvol geacht, vanwege het reeds belemmerd zijn van de windvang door de bestaande bebouwing en beplanting.

Ad 9.
De toelichting zal op deze omissies worden aangepast.

De reactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan op een aantal punten.

7. PROCEDURE

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (hierna ook: Wro) in werking getreden. De procedure ten aanzien van het bestemmingsplan is inhoudelijk gewijzigd ten opzichte van de oude wet, vooral vanwege het vervallen van de goedkeuringsbevoegdheid van Gedeputeerde Staten.

Net als onder de oude wet moet het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten wier belangen in het geding zijn en met rijks- en provinciale diensten.
Op de voorbereiding van het bestemmingsplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing. Dit betekent dat het ontwerp-bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage ligt en dat daarvan openbare kennisgeving wordt gedaan. Tegelijk met de kennisgeving van de terinzagelegging, wordt het ontwerp-bestemmingsplan aan de met ruimtelijke ordening belaste rijks- en provinciale diensten en belanghebbende gemeenten gezonden.
De mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen blijft aan een ieder, maar om beroep te kunnen instellen tegen het vaststellingsbesluit, moet men belanghebbende zijn. Zienswijzen kunnen zowel mondeling als schriftelijk naar voren worden gebracht. In de openbare kennisgeving zal moeten worden vermeld wanneer, waar en ten overstaan van wie mondelinge zienswijzen naar voren kunnen worden gebracht, waarvan verslag wordt uitgebracht.

Binnen twaalf weken na de termijn van de terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling. Overschrijding van de termijn heeft tot gevolg dat een eventuele aanhouding van een bouwaanvraag komt te vervallen. Binnen twee weken na de vaststelling wordt het bestemmingsplan afgekondigd door publicatie in de Staatscourant en langs elektronische weg. Tevens wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan toegezonden aan de rijks- en provinciale diensten, waterschap en belanghebbende gemeenten.
Met ingang van de dag waarop de beroepstermijn afloopt, treedt het bestemmingsplan in werking.
Ten aanzien van onderdelen waarmee Gedeputeerde Staten het bestemmingsplan in strijd achten met het provinciaal belang, waartoe zij een zienswijze naar voren hebben gebracht, kunnen zij een reactieve aanwijzing geven, in welk geval dat onderdeel geen deel meer uitmaakt van het bestemmingsplan.
Uitgaande van het bovenstaande, kan een bestemmingsplan na 26 weken vanaf de terinzagelegging in werking treden.

Tegen het bestemmingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State open. Om beroep te kunnen instellen, moet

men belanghebbende zijn, in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Een ingesteld beroep heeft geen schorsende werking. Om wel een schorsing te verkrijgen, dient bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak een voorlopige voorziening gevraagd te worden.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat de economische uitvoerbaarheid van een plan aangetoond wordt. Onderhavig bestemmingsplan betreft voor het grootste deel een beheersregeling voor reeds bestaande bebouwing en gronden. Er kan dan ook gesteld worden dat dit plan financieel-economisch uitvoerbaar is.

De gemeenteraad moet gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vaststellen indien het bestemmingsplan de realisering mogelijk maakt van een bouwplan zoals genoemd in artikel 6.2.1 Bro. In dit geval is hiervan geen sprake. De nieuwe woningen waren reeds op grond van het vigerende bestemmingsplan of door middel van een artikel 19 vrijstelling mogelijk, dan wel worden gebouwd op gemeentegrond of er is sprake alleen van een functieverandering.

Centrum Koolhof
De mogelijke ontwikkelingen in het Centrum van de Koolhof vinden plaats op gronden die in eigendom zijn van de gemeente Deurne. Indien nodig zal in het kader – van de voorgenomen ontwikkelingen met de betrokken partijen van te voren een privaatrechtelijke overeenkomst worden gesloten.

Bijlagen bij de toelichting

Opgenomen in het separate
bijlagenboek dat integraal onderdeel
van deze toelichting vormt.

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Genk

www.bro.nl