



Plan

Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Deurne, Zuid en West

Gemeente Deurne

vastgesteld 11 oktober 2016

► ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing



Nummer	Procedurefase	Datum
01	Concept	Maart 2012
02	Voorontwerp	Mei 2012
03	Ontwerp	December 2012
04	Vastgesteld Raad	25 juni 2013
05	Vastgesteld Raad na tussenuitspraak RvS	9 december 2014
06	Vastgesteld Raad na tussenuitspraak RvS	16 februari 2016
07	Ontwerp	15 augustus 2016
08	Vastgesteld Raad	11 oktober 2016

ruimtelijke
denkers



Bestemmingsplan

Bedrijventerreinen Deurne, Zuid en West

Opdrachtgever

Gemeente Deurne

Documentnaam

789-Deurne Bedrijventerreinen-20160815-ad-bp na tussenuitspraak RvS

Datum

19-10-2016

Toelichting

Inhoudsopgave

21

hoofdstuk 1	Inleiding		3
1.1	Aanleiding planherziening	3	
1.2	Doel van het bestemmingsplan	4	
1.3	Planvorm	4	
1.4	Juridische status van het plangebied	5	
1.5	Leeswijzer	5	
hoofdstuk 2	Plangebied		7
2.1	Ligging en begrenzing plangebied	7	
2.2	Ruimtelijke opzet plangebied en omgeving	8	
hoofdstuk 3	Ruimtelijke beschrijving bedrijventerreinen	11	
3.1	Algemeen	11	
3.2	Bedrijventerrein Zuid	11	
3.3	Bedrijventerrein West, 't Rijt-Oost en 't Rijt-West	14	
3.4	Bedrijventerrein West, Binderen-Noord	16	
3.5	Bedrijventerrein West, De Bottel	18	
hoofdstuk 4	Beleidskader		21
4.1	Rijksbeleid	21	
4.2	Provinciaal en Regionaal beleid	22	
4.3	Gemeentelijk beleid	23	
hoofdstuk 5	Vraagstukken en beleidsuitgangspunten		31
5.1	Inleiding	31	
5.2	Cruciale vraagstukken	31	
5.3	Ruimtelijke en economische thema's	33	
hoofdstuk 6	Omgevingsaspecten		37
6.1	Bodem	37	
6.2	Luchtkwaliteit	38	
6.3	Geluid	38	
6.4	Bedrijven en milieuzonering	40	
6.5	Externe Veiligheid	41	
6.6	Ecologie	45	
6.7	Archeologie en cultuurhistorie	45	
hoofdstuk 7	Water		49
7.1	Beleid	49	
7.2	Effect van het plan op de waterhuishouding	50	
7.3	Conclusie	51	

hoofdstuk 8	Economische onderbouwing	53
8.1	Algemeen	53
8.2	Economische onderbouwing	53
hoofdstuk 9	Maatschappelijke Haalbaarheid	55
9.1	Inleiding	55
9.2	Inspraak gemeente	55
9.3	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	55
9.4	Zienswijzen	55
hoofdstuk 10	Juridische toelichting	57
10.1	Feitelijke planopzet	57
10.2	Juridische planopzet	57
hoofdstuk 11	Tussenuitspraak RvS	61
11.1	Tussenuitspraak 17 september 2014	61
11.2	Tussenuitspraak 25 november 2015, perifere detailhandel	62
11.3	Tussenuitspraak 25 november 2015, milieucategorie	63
hoofdstuk 12	Bijlagen	64

hoofdstuk 1 **Inleiding**

1.1 **Aanleiding planherziening**

Dit bestemmingsplan is het juridische kader voor de bedrijventerreinen West en Zuid in de kern Deurne. Hierin wordt de huidige ruimtelijke situatie vastgelegd en wordt geanticipeerd op het creëren van mogelijkheden voor het uitvoeren van verbeteringen aan zowel de gebouwen, de individuele bedrijfsterreinen als de openbare ruimte. Daarnaast is de gemeente momenteel bezig met het actualiseren van haar vigerende bestemmingsplannen. In algemene zin vindt deze actualisatie van de bestaande bestemmingsplannen plaats om te kunnen beschikken over uniforme en actuele bestemmingsplannen. Daartoe heeft de gemeente een specifieke opdeling gemaakt voor de bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Deurne Zuid en West is één van de laatste gebieden waarvoor nog een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld. De gebieden die in dit kader aan de orde komen zijn. De aanleiding voor de actualisatie van de bestemmingsplannen is het volgende:

- ▶ de plicht voortkomend uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) om voor 1 juli 2013 een geactualiseerd bestemmingsplan te hebben opgesteld die ten tijde van de invoering van de wet niet ouder is dan 10 jaar;
- ▶ zorgen voor rechtsgelijkheid tussen de verschillende locaties;
- ▶ de wens van de gemeenteraad om globalere bestemmingsplannen en deregulering;
- ▶ de toetsbaarheid van de diverse bestemmingsplannen te vergroten.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een geografische plaatsbepaling (verbeelding), regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide onderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar dient als onderbouwing van de regels en de verbeelding. De verbeelding horende bij dit bestemmingsplan heeft tekeningnummer 078911-B-01 en GML-code NL.IMRO.0762.BP201015-C001.

Bedrijventerreinen Zuid:

- ▶ De Leemskuilen;
- ▶ De Kranenmortel.

Bedrijventerreinen West:

- ▶ 't Rijt-West;
- ▶ 't Rijt-Oost;
- ▶ Helmondseweg 111-113;
- ▶ Katoenstraat Noord;
- ▶ Binderen-Noord;
- ▶ De Bottel.

Voor deze bedrijventerreinen is sprake van een actualisering van de vigerende bestemmingsplannen, waarbij voor bovengenoemde gebieden één bestemmingsplan zal gelden, te weten het onderhavige bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Deurne, Zuid en West'. Hoewel de terreinen fysiek van elkaar gescheiden zijn, is er voor gekozen om deze bedrijven onderdeel uit te laten maken van 1 actualisatie.

In de nabijheid van het bedrijventerrein Kranenmortel ligt het sportpark Kranenmortel. Voor dit terrein is op 7 december 2010 het bestemmingsplan Sportpark Kranenmortel door de gemeenteraad vastgesteld. Door de uitspraak van de Raad van State met betrekking tot dit bestemmingsplan is een klein plandeel met de bestemming 'Sport' vernietigd. Het betreft hier gronden gelegen ten oosten, ten zuidoosten en ten zuiden van het perceel Kranenmortelweg 6 te Deurne. Concreet betreft dit het parkeerterrein (inclusief de ontsluitingsweg) aan de Kranenmortelweg voor ZSV, alsmede een klein plandeel en het bouwvlak voor ZSV met de bestemming 'Sport'. Om dit gebied alsnog te voorzien van een actuele bestemmingsregeling, is dit deel meegenomen in het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Deurne Zuid en West".

1.2 Doel van het bestemmingsplan

Een belangrijk doel van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Deurne Zuid en West is het creëren van een nieuw juridisch kader voor de bedrijventerreinen West en Zuid, de vigerende bestemmingsplan voldoen inhoudelijk niet meer voldoen en binnen de diverse gebieden is sprake van een uiteenlopende regelgeving. In dit plan wordt de huidige situatie vastgelegd en worden mogelijkheden geboden voor de komende 10 jaar. Het plangebied bestaat uit 6 bedrijventerreinen, die opgedeeld zijn in drie deelgebieden, en deel uitmaken van één actualisatie. Daarmee wordt er binnen de gemeente gestreefd naar eenduidig beleid.

Het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Deurne, Zuid en West" heeft primair tot doel het actualiseren van de diverse planologisch-juridische regimes voor dit plangebied, zodat voldaan wordt aan de eis uit artikel 3.1 lid 2 Wet ruimtelijke ordening (Wro). De geldende bestemmingsplannen voor deze bedrijventerreinen zijn veelal verouderd. Dit planologisch-juridische regime moest derhalve hoognodig geactualiseerd worden aan de huidige milieuhygiënische eisen en ruimtelijke inzichten en – kwaliteiten.

Om deze reden heeft het College van Burgemeester & Wethouders van Deurne dan ook besloten om, in het kader van het actualiseringsprogramma voor de bestemmingsplannen - over te gaan tot het vaststellen van een geactualiseerd planologisch-juridisch regime in de vorm van een conserverend bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan wordt het gebruik van de grond en de wijze van bouwen in het onderhavige gebied vastgelegd voor de komende 10 jaar. In een adequate planologische regeling wordt het meest recente ruimtelijke beleid in een juridisch bindende vorm vastgelegd. Hierbij is het enerzijds van belang dat het bestemmingsplan rechtszekerheid biedt en anderzijds kan dienen als ruimtelijke onderbouwing en bouwtitel voor te verlenen omgevingsvergunningen. Algemeen uitgangspunt is het verminderen van de behoefte en/of noodzaak om van het bestemmingsplan af te wijken. Het bestemmingsplan is tevens gericht op goed beheer en conservering van de bestaande situatie en past binnen de gemeentelijke doelstelling om uniformiteit in de bestemmingsplannen te brengen.

Hierbij worden onder meer als belangrijke randvoorwaarden gehanteerd dat:

- de bestaande situatie van functie en bebouwing wordt vastgelegd en beschermd;
- nieuwe (bouw)ontwikkelingen niet worden meegenomen;
- burgers en bedrijven voldoende rechtszekerheid wordt geboden;
- bestaande bedrijven niet compleet 'op slot gezet' worden maar nog zodanige reële uitbreidingsmogelijkheden krijgen dat men de komende planperiode bedrijfseconomisch adequaat ter plaatse kan blijven functioneren.

Met het actualiseren van verouderde bestemmingsplannen moet een juiste balans gezocht worden tussen het nieuwe planologisch-juridische regime waarin de meest actuele beleidsmatige, ruimtelijke- en milieu-hygiënische inzichten en ambities vervat zijn en de bescherming van bestaande functies en bebouwing, die doorgaans hun basis vinden in de oude bestemmingsregels.

Het onderhavige bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend van aard. Een van de belangrijkste uitgangspunten hierbij is dat de bestaande situatie van functie en bebouwing wordt vastgelegd en beschermd. Dit betekent echter niet dat alle geldende bouw- en gebruiksvoorschriften 1 op 1 (kunnen) worden overgenomen.

1.3 Planvorm

Voor het opstellen van het bestemmingsplan is aangesloten op recent opgestelde bestemmingsplannen binnen de gemeente. Daarnaast zal het bestemmingsplan conform SVBP2012 worden opgesteld. Daarbij wordt rekening gehouden met de wijzigingen die zijn ontstaan door de komst van de Wabo. Omdat binnen de bestemmingsplannen in hoofdzaak geen sprake is van ontwikkelingen is het plan gericht op het adequaat kunnen beheren en benutten van de bestemde gronden. Daarbij is het de wens om het plan zo globaal mogelijk vast te leggen. Onderstaand wordt aangegeven hoe dat wordt geregeld.

Bij relatief nieuwe bedrijventerreinen, zoals voor Willige Laagt in Liessel wordt vaak een nieuwe eenduidige systematiek gebruikt. Deurne heeft de voorkeur om voor de oudere bedrijventerreinen eenzelfde systematiek te gebruiken. Door de oude 'rommelige' structuur is het niet gemakkelijk om dit terug te brengen naar een nieuwe eenduidige structuur. Met dit bestemmingsplan wil de gemeente haar ambities waar maken, namelijk een actueel bestemmingsplan, waarin goede mogelijkheden ontstaan voor beheer en waar nodig verbetering van de bestaande kwaliteit. Wat betreft de plansystematiek wordt aangesloten op de systematiek zoals die is gebruikt voor Willige Laagt.

1.3.1 Bestemmingsplan gericht op beheer

Deurne hecht eraan dat er voor de bedrijventerreinen een actueel bestemmingsplan wordt gemaakt. Dit betekent dat ontwikkelingen slechts in het bestemmingsplan worden opgenomen als die voldoende zijn uitgekristalliseerd. Op dit moment zijn er geen ontwikkelingen die hieraan voldoen. Daarom zullen de in het plangebied voorkomende bebouwing en functies conserverend worden bestemd. Het bestaande legale gebruik zal worden geregeld. De gemeente stelt aan het eindresultaat van het bestemmingsplan een aantal eisen:

- ▶ het bestemmingsplan verwoordt het actuele rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid;
- ▶ het bestemmingsplan is overzichtelijk, leesbaar en toepasbaar voor iedereen;
- ▶ het bestemmingsplan is uniform aan de overige bestemmingsplannen in de gemeente Deurne;
- ▶ het bestemmingsplan wordt aangeleverd volgens de aanleveringseisen van de gemeente Deurne;
- ▶ het bestemmingsplan berust op een intern en extern draagvlak.

1.3.2 Systematiek

Vanwege de ouderdom van de meeste plannen en de diversiteit van de verschillende locaties is het één op één overnemen van de bestaande regelingen vrijwel niet mogelijk. In plaats daarvan is een nieuwe regeling opgesteld, waarin de regeling van Willige Laag het uitgangspunt vormt en waarbij rekening is gehouden met provinciale en gemeentelijke regelingen.

Er wordt in dit bestemmingsplan gestreefd naar een zo globaal mogelijke regeling om kwaliteitsverbetering en aanpassingen aan de huidige eisen mogelijk te maken. Vanuit het oogpunt van administratieve lastenverlichting zullen binnenplanse afwijkingmogelijkheden zoveel mogelijk worden vermeden en als rechtstreekse mogelijkheden in de regels worden opgenomen. Bij de bedrijventerreinen worden de volgende uitgangspunten gehanteerd ten aanzien van de bestemmingen:

- 1 de bedrijventerreinen krijgen de bestemming Bedrijf;
- 2 alleen de hoofdinfrastructuur zal als Verkeer worden bestemd;
- 3 bestaande hoofdelementen van Groen en Water worden als zodanig bestemd, tenzij het uitgegeven grond betreft. Kleinere groen en waterstructuren zijn opgenomen in de bestemming Bedrijf;
- 4 daar waar bedrijfswoningen op dit moment aanwezig zijn, worden deze aangeduid en toegestaan. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;
- 5 op alle bedrijventerreinen is milieucategorie 2 t/m 3.2 zonder meer toegestaan. Op Kranenmortel is milieucategorie 4.2 toegestaan, en 1 gedeelte binnen Kranenmortel is aangewezen als categorie 5.1 zone;
- 6 parkeren ten behoeve van het bedrijf moet op het eigen terrein worden opgelost.

1.4 Juridische status van het plangebied

Het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Deurne, Zuid en West vervangt een groot aantal vigerende bestemmingsplannen van de gemeente Deurne. Het gaat om ongeveer 25 bestemmingsplannen die geactualiseerd worden, en onder worden gebracht in 1 bestemmingsplan. In bijlage 1 van dit bestemmingsplan is een overzicht gegeven van alle vigerende bestemmingsplannen die gedeeltelijk of geheel worden herzien door het onderhavige bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Het tweede hoofdstuk beschrijft de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving ervan. Hoofdstuk drie geeft een ruimtelijke beschrijving van de diverse bedrijventerreinen. In hoofdstuk vier worden het landelijke, provinciale, regionale en het gemeentelijk beleid dat van toepassing is op het plangebied en de directe omgeving beschreven. Daarna worden in hoofdstuk 5 uiteengezet wat de vraagstukken en de beleidsuitgangspunten zijn voor dit bestemmingsplan. In hoofdstuk zes en zeven achtereenvolgens de omgevingsaspecten (waaronder milieu) en water beschreven. Hoofdstuk acht bevat de economische onderbouwing en in hoofdstuk negen is de maatschappelijke haalbaarheid opgenomen. Vervolgens geeft hoofdstuk 10 de juridische toelichting op dit bestemmingsplan en tot slot is nog een overzicht van de bijlagen opgenomen.

hoofdstuk 2 **Plangebied**

2.1 **Ligging en begrenzing plangebied**

Het plangebied waarop dit bestemmingsplan van toepassing is, bestaat feitelijk uit drie plandelen die zich aan weerszijden van de spoorlijn Eindhoven-Venlo bevinden.

Bedrijventerreinen Zuid

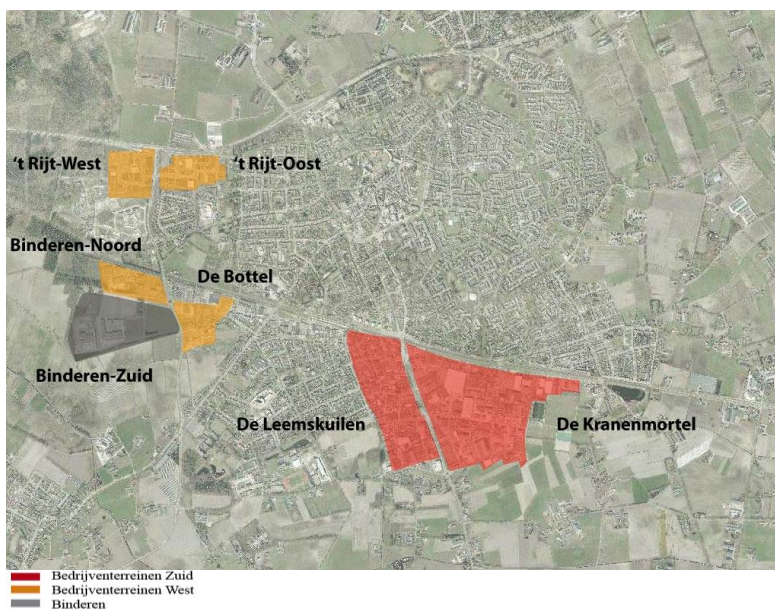
Het bedrijventerrein Zuid wordt aan de noordzijde begrensd door de spoorlijn Eindhoven-Venlo en de Fabrieksstraat. De westzijde wordt gevormd door de Leembaan, waarvan de aan de oostzijde van deze weg gelegen percelen binnen het bestemmingsplan vallen. De woonbebouwing langs de westzijde van de Leembaan vallen buiten de begrenzing van dit bestemmingsplan.

In zuidelijke richting gaat de begrenzing van dit bestemmingsplan over in een onverharde weg langs de achterzijde van de bedrijfsperven aan de Jan Tooropstraat. De zuidgrens wordt gevormd door de St. Jozefstraat tot aan de Liesselseweg. Hier vandaan loopt de plangrens langs de achterzijde van de bedrijfsperven aan de Energiestraat en buigt vervolgens af in noordelijke richting langs de Energiestraat naar de Dr. Huub van Doorneweg.

Bedrijventerreinen West

De bedrijventerreinen 't Rijt-West en 't Rijt-Oost bevinden zich langs de Helmondsingel (N270). Deze provinciale weg vormt de noordzijde van dit plandeel. De oostzijde wordt gevormd door de achtertuinen van de percelen aan de Strauslaan en loopt door tot aan de J. de Cortstraat. De zuidzijde loopt vanaf de achtertuinen van de percelen aan de Strauslaan, aan de J. de Cortstraat/L. van Kelpenaarstraat, in een enigszins gebogen lijn richting de Binderendreef, en daarna overgaand in de Rijtvenseweg. De westgrens bestaat uit het bosgebied van Het Rijtven.

Evenals bedrijventerrein Zuid worden ook Binderen-Noord aan de noordzijde begrensd door de spoorlijn Eindhoven-Venlo. De oostzijde wordt gevormd door De Grote Bottel. De zuidzijde wordt gevormd door de Beukelsdijk aan de westzijde en de panden aan de Grote Bottel aan de oostzijde. De westgrens wordt gevormd door het buitengebied, alwaar een smalle weg haaks op de spoorlijn loopt.



Figuur 1. Plangrenzen op luchtfoto

2.2 Ruimtelijke opzet plangebied en omgeving

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Tot circa 1850 was in Deurne nog sprake van een authentieke, natuurlijke situatie met hoogveen op het Peelplateau en woeste gronden op de westelijke dekzanden. De ontstaansgeschiedenis van de gronden waarop zich nu de bedrijventerreinen bevinden is evenwel niet meer in het terrein afleesbaar. Hoewel op een hoger schaalniveau elementen zoals de breuklijnen in de diepere aardlagen (waaronder de Peelrandbreuk), het reliëf en de geologische gesteldheid van de zogenaamde Plateauachtige horst (hoogveen) en de dekzanden goed herkenbaar zijn, zijn deze voor de ruimtelijke inrichting van de bedrijventerreinen onbepalend gebleken. Voor de bedrijventerreinen zijn, in tegenstelling tot de woongebieden, functioneel ingerichte rasterpatronen toegepast. De geomorfologische situatie is zodoende niet meer afleesbaar in de terreinen en speelt bij het opstellen van het bestemmingsplan geen noemenswaardige rol van betekenis.

2.2.2 Ontstaan en groei van de bedrijventerreinen in Deurne

Na 1850 begonnen in Deurne de grote transformaties van het oorspronkelijke landschap. Het begon met de economisch aantrekkelijke ontginning van het hoogveen door turfwinning. De turfwinning vond plaats in het zuidoosten van de gemeente, alwaar de Helenavaart en het Kanaal van Deurne werden gegraven. De afvoer van turf vond plaats via de kanalen naar de in 1866 aangelegde spoorlijn.

De spoorlijn heeft als een magneet op de stedelijke ontwikkeling gewerkt. Deurne is uitgegroeid tot een groot centrumdorp met een sterk industrieel karakter. Het bestaat uit een centrumgebied met daaromheen de woon- en werkgebieden. Vanaf 1960 is vrijwel om de 10 jaar binnen Deurne een bedrijventerrein aangelegd. Elke periode kent daarbij een kenmerkende structuur en type bedrijvigheid. De werkgebieden bevinden zich voornamelijk in een lange strook langs de spoorlijn, van oudsher de magneet van bedrijfsmatige activiteiten.

Bedrijventerrein Zuid is gerealiseerd in de jaren zestig, zeventig en tachtig en behoort zodoende tot één van de oudere bedrijventerreinen langs het spoor. Het bedrijventerrein kent een geheel eigen verkavelingstructuur en is ontstaan tussen twee gehuchten: Vreekwijk en Hanenberg. De St. Jozefstraat vormt hierbij een oud historisch lint, dat hedendaags herkenbaar tussen het woongebied St. Jozefparochie en het bedrijventerrein Zuid is gelegen. Oorspronkelijk liep aan de oostzijde de St. Jozefparochie door in de Bietenweg, die net oostelijk van de Liesselseweg in noordelijke richting afboog. Het stratenpatroon van het bedrijventerrein kenmerkt zich door een rastervorm in Kranenmortel en een meer kleinschalig rasterverkaveling in De Leemskuilen. De Kranenmortel is voorzien van een ruime opzet met rechthoekige vlakken in verschillende afmetingen.

Bedrijventerrein West bestaat feitelijk uit een reeks oude en jongere terreinen. De oudste terreinen zijn te vinden rondom de Industrierweg, ten zuiden van de spoorlijn. De nieuwe terreinen 't Rijt Oost en West en Binderen zijn voorbeelden van de ontwikkeling van de bedrijvigheid die geen relatie meer heeft met de spoorlijn, maar veel meer is gericht op het wegverkeer. Deze terreinen zijn dan ook veel meer gerelateerd aan de Helmondsingel en de Binderendreef. De jongere bedrijvigheid ontwikkelt zich aan de buitenranden van, langs belangrijke ontsluitingswegen. 't Rijt en Binderen kenmerken zich door een verkavelingsopzet rondom verkeerslussen. Langs deze verkeerslussen ontstaan blokvormige patronen van vrijwel dezelfde omvang, haaks op de wegen.

2.2.3 Ligging van het plangebied in groter verband

De bedrijventerreinen bevinden zich aan de west- en zuidrand van de bebouwde kom van Deurne. Bedrijventerreinen Zuid, Binderen-Noord en De Bottel bevinden zich respectievelijk ten zuid-oosten en zuid-westen van de bebouwde kom. Aan de zuidzijde worden beide bedrijventerreinen op enige afstand begrensd door het beekdalgebied van de Oude Aa en agrarische bebouwing. Er bestaat geen directe confrontatie tussen de bedrijventerreinen Zuid en Binderen-Noord met het beekdal.

De Binderendreef en de Liesselseweg vormen voor deze bedrijventerreinen twee belangrijke uitvalswegen in de zuidelijke richting. De Binderendreef gaat over in de Vlierdensendreef richting Vlierden en de Liesselseweg richting Liessel. Beide wegen geven richting het zuiden aansluiting op de A67 of de N279. Deze Rijkswegen vormen een directe verbinding met Eindhoven, Helmond en de rest van Nederland.

Bedrijventerreinen 't Rijt-West en 't Rijt-Oost bevinden zich aan de noordwestzijde van de bebouwde kom van Deurne tegen de N270 Helmondsingel aan. De Helmondsingel is een provinciale weg van Helmond naar Venray en sluit ter hoogte van

Berkendonk aan op de provinciale weg N279, de verbinding van Den Bosch naar de A67. Het gebied ten noorden van de Helmondsingel wordt voornamelijk bepaald door blokverkaveling met agrarische bebouwing begrensd door het gebied rondom de waterloop De Vlier.

Aan de westzijde wordt het bedrijventerrein 't Rijt-West afgeschermd door een bij een ruilverkaveling ingebrachte bosstrook tussen Helmond en Deurne. De oostzijde van 't Rijt-Oost grenst aan de bebouwde kom, waarbij een ecologische zone zorgt voor een geleidelijke overgang van bedrijfsbebouwing naar woningbouw. De Binderendreef gelegen aan de oostzijde van bedrijventerrein West geeft een directe aansluiting op het plangebied Binderen-Noord. Vanaf de wegen Binderendreef en de Helmondsingel is er direct zicht op het bedrijventerrein West.

2.2.4 **Wegenstructuur**

De Peel was omstreeks 1850 wat betreft de wegenstructuur nog een witte vlek. In de tweede helft van de 19e eeuw kwam in Brabant een modernisering van het wegennet op gang. De aanleg van de spoorverbinding in 1866 leidde tot een belangrijke verbetering van de ontsluiting van het grondgebied van Deurne. Op het traject was zowel in Deurne als bij Griendtsveen een station aangelegd, de laatste alleen als goederenstation.

Tot circa 1940 bestond het hoofdwegensysteem langs de Peelrand uit een tweetal belangrijke noord-zuid routes, namelijk de weg van Eindhoven naar Den Bosch en een route net ten westen van de Peelrand richting Grave. Langs deze route liggen onder meer Meijel, Liessel, Deurne, Gemert en Boekel.

De huidige hoofdinfrastructuur in de gemeente Deurne wordt gevormd door een aantal doorgaande wegen. Het gaat hierbij om de N270 van Helmond naar Venray en de N279 van Den Bosch naar de A67. Deurne is zowel via Vlierden als via Liessel verbonden met de hoofdwegenstructuur, A67 Eindhoven – Venlo. De hoofdlijnen van de infrastructuur (wegen en spoorlijn) lopen van oost naar west, waarbij de N279, de Binderendreef en de Liesselseweg de belangrijkste noord-zuid verbindingen vormen.

In september 2010 is het bestemmingsplan Zuidelijke Omlegging vastgesteld. Dit opent de mogelijkheid van het aanleggen van een nieuwe verbinding tussen de Binderendreef en de Liesselseweg. Deze omlegging maakt de bedrijventerreinen Leemskuilen en Kranenmortel beter bereikbaar en neemt verkeersdruk weg uit de wijk St. Jozefparochie en het centrum.

2.2.5 **Conclusie**

Uit de hiervoor beschreven ontstaansgeschiedenis van Deurne kan worden geconcludeerd dat verhoudingsgewijs een groot deel van de bebouwde kom van Deurne bestaat uit bedrijventerreinen. De gemeente Deurne heeft namelijk vele decennia intensief gewerkt aan de aanleg en beheer van bedrijventerreinen. De gemeente maakt zich tegenwoordig nog steeds sterk voor de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen, maar krijgt daarbij te maken met een relatief nieuwe opgave. Deze opgave betreft het beheer, de revitalisering of herstructurering van de oudere bedrijventerreinen die door hun 'ouderdom' niet meer de ruimtelijke kwaliteit, aantrekkelijkheid of concurrerende kwaliteit kennen in vergelijking tot andere bedrijventerreinen.

hoofdstuk 3 **Ruimtelijke beschrijving bedrijventerreinen**

3.1 **Algemeen**

In dit hoofdstuk is de ruimtelijke beschrijving van het plangebied opgenomen. Beschreven wordt wat de structuur is van de verschillende bedrijventerreinen, welke ruimtelijke aspecten in het gebied aanwezig zijn en wat de beeldkwaliteit van het gebied is. Ook is in dit hoofdstuk een functionele beschrijving opgenomen, die beschrijft wat voor functies op de verschillende bedrijventerreinen aanwezig zijn. De bedrijventerreinen zijn door de periode van aanleg én door de ruimtelijke structuur zeer verschillend van aard. Het zijn globaal bekeken monofunctionele gebieden waar structuur en inrichting geheel toegesneden zijn op een zo optimaal mogelijk functioneren ten behoeve van de bedrijfsvoering. Daarbij zijn de terreinen met een grote mate van flexibiliteit ingericht. Zeer uiteenlopende bedrijven dienen een plek te kunnen krijgen binnen het beschikbare grondgebied. De planstructuur wordt dan ook gekenmerkt door een flexibel indeelbaar casco. Door dit systeem van een flexibele gronduitgifte aan uiteenlopende vormen van bedrijvigheid zijn er bedrijventerreinen ontstaan die tegenwoordig worden getypeerd als "traditionele, gemengde bedrijventerreinen".

3.2 **Bedrijventerrein Zuid**

Bedrijventerrein Zuid ligt ingeklemd tussen de spoorlijn, het buitengebied van Deurne en de woonbebouwing van de St. Jozefparochie. Dit plandeel maakt onderdeel uit van de oudere bedrijventerreinen die zich, na aanleg van de spoorlijn in de 19e eeuw, langs de spoorlijn begon te ontwikkelen. Het grootste deel van het bedrijventerrein is echter aangelegd in de jaren '60 en '70. De vroegere gehuchten Vreekwijk en Hanenberg zijn nog duidelijk herkenbaar in het verkavelingspatroon. Het verkavelingspatroon wijkt af van de nieuwe bedrijventerreinen in Deurne. In plaats van een eenduidig patroon van rechte straten wordt dit bedrijventerrein gekenmerkt door verschillende verkavelingspatronen en functies die kunnen worden gevat in vier verschillende gebiedstypen. De Liesselseweg vormt de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein en deelt het bedrijventerrein in een oostelijk deel (Kranenmortel) en een westelijk deel (De Leemskuilen).

De Leemskuilen bestaat uit een fijnmazige structuur met kleine bedrijven gecombineerd met bedrijfswoningen of met representatieve kantoren wat zorgt voor een geleidelijke overgang naar de woonbebouwing van de St. Jozefparochie. De gebieden aan de zuidwest en noordoost rand van het bedrijventerrein worden bepaald door woonbebouwing op ruime kavels. Leemskuilen heeft een oppervlakte van circa 37 hectare bruto en circa 24 hectare netto.

De grotere bedrijven bevinden zich overwegend in Kranenmortel. Dit gebied kent een wegenpatroon die haaks en evenwijdig aan de Liesselseweg is gelegen, maar is groter van omvang zodat de rechthoekige vlakken, waarbinnen de bedrijvigheid plaatsvindt, zich meer uitstrekken. Aan de uiterste oostzijde zorgen de sportterreinen voor een geleidelijke overgang naar het buitengebied. Kranenmortel heeft een oppervlakte van circa 70 hectare bruto.

3.2.1 **Groenstructuur**

De groenstructuur in bedrijventerrein Zuid wordt voornamelijk bepaald door bomenrijen en groenzones langs wegen. De primaire boomstructuur in de vorm van laanbeplanting (dubbele bomenrij) is te vinden langs de Liesselseweg, de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein. Helaas wordt de laanstructuur op een aantal plaatsen onderbroken, waardoor de continuïteit van de hoofdontsluiting wordt verzwakt.

De secundaire ontsluiting in de vorm van een rondweg langs het bedrijventerrein wordt begeleid door een enkele bomenrij. Uitzondering hierop is het noordelijke deel van de Energiestraat waar laanbeplanting voorkomt. Daarnaast eindigt de bomenstructuur aan de Dr. Huub van Doorneweg langs het spoor bij de Liesselseweg.

Voor de overige wegen in het plangebied geldt een geleiding door middel van groene berm. De profielen voor deze wegen zijn niet eenduidig vormgegeven, zo hebben de groene berm verschillende breedten en komt op een aantal plaatsen

bomenrijen voor. De T-structuur die zorgt voor de interne ontsluiting van het oostelijk deel van het bedrijventerrein wordt niet versterkt door de groenstructuur.

De randen van het bedrijventerrein worden bepaald door de aan de noordzijde gelegen groenstrook langs de spoorlijn. Richting het westen strekt deze groenstructuur zich uit naar de Spoorzone, waar de groenzone in het kader van de revitalisering een nieuwe impuls zal krijgen. Het ten oosten gelegen sportterrein geeft het bedrijventerrein aan deze zijde een groen karakter. De groengebieden aan de zuid- en westrand van het bedrijventerrein samen met de bomenrij langs de rondweg van het bedrijventerrein zorgen voor een groene overgang naar het aangrenzende buitengebied van Deurne.

3.2.2 Verkeersstructuur

De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein wordt gevormd door de Liesselseweg en de Theo van Doesburgstraat (onderdeel van de zuidelijke omleiding). De Liesselseweg is een uitvalsweg vanuit het centrum van Deurne naar het dorp Liessel en de A67. In 2010 is het bestemmingsplan Zuidelijke Omlegging vastgesteld. Dit opent de mogelijkheid van het aanleggen van een nieuwe verbinding tussen de Binderendreef en de Liesselseweg. Door deze omlegging zal een groot deel van de verkeersafwikkeling van de bedrijventerreinen niet meer in noordelijke richting plaatsvinden. Deze omlegging maakt de bedrijventerreinen Leemskuilen en Kranenmortel beter bereikbaar en neemt verkeersdruk weg uit de wijk St. Jozefparochie en het centrum. Het gevolg voor met name de verkeersstructuur op Kranenmortel, is dat er meer verkeer zal worden afgewikkeld via de Energiestraat. Ook in Leemskuilen zal meer verkeer zich rechtstreeks in zuidelijke richting begeven.

De secundaire ontsluiting van het bedrijventerrein Kranenmortel wordt gevormd door de Energiestraat en de Dr. Huub van Doorneweg, die samen een soort van rondweg rondom het bedrijventerrein vormen. Een tweede secundaire structuur wordt gevormd door het kruisvormige patroon van de Voltstraat en de Indumastraat.

De secundaire structuur van het bedrijventerrein De Leemskuilen is minder eenduidig aanwezig dan bij Kranenmortel. Feitelijk vormen alle op het terrein aanwezige straten een soort erftoegangswegen. De Leembaan en de Fabriekstraat zijn de hoofdentrees van het terrein.

De beide bedrijventerreinen kennen een veelheid aan verschillende entrees die met name geconcentreerd zijn aan de westzijde van De Leemskuilen en vanaf de Liesselseweg. Met name ter hoogte van de Leembaan lopen het bedrijventerrein en de omliggende woonomgeving als het ware in elkaar over. Het bedrijventerrein mist in zijn algemeenheid aan de hoofdontsluiting duidelijk vormgegeven entrees.

De fietsverbindingen zijn gelegen langs de hoofdontsluiting en ontsluiten via de Leembaan en de St. Jozefstraat het westen van het bedrijventerrein. Ook langs de Dr. Huub van Doorneweg bevindt zich een belangrijke fietsstructuur van de oostelijke woongebieden naar de scholen in St. Jozefparochie.

3.2.3 Bebouwing

De bebouwing is voor wat betreft de aard weinig verschillend (bedrijfshallen voor productie, opslag showrooms etc), maar wat betreft de schaal juist weer heel divers. Het gaat hoofdzakelijk om bedrijfsbebouwing van diverse grootte, maar plaatselijk ook woonfuncties. De woonbebouwing bevindt zich vooral op De Leemskuilen.

De Kranenmortel wordt gekenmerkt door grootschalige bedrijfsbebouwing met één of twee bouwlagen en een plat dak. De Leemskuilen kenmerkt zich door meer kleinschalige bebouwing die op verschillende locaties is voorzien van een bedrijfswoning. De Leemskuilen is wat bebouwingskenmerken te verdelen in een aantal deelgebieden, die vergelijkbare kenmerken vertonen.

In de loop van de twintigste eeuw hebben er op diverse plekken in het gebied nieuwe ontwikkelingen plaatsgevonden. Deze ontwikkelingen zijn ad hoc uitgevoerd, waardoor het gebied nu een matige uitstraling heeft. Er is in het algemeen geen bijzondere aandacht geschonken aan zichtlocaties op bijzondere punten of langs de randen van de terreinen. De algehele beeldkwaliteit is van een basisniveau. De welstandnota van de gemeente Deurne beschrijft de beeldkwaliteitskenmerken meer in detail.

3.2.4 Beeldkwaliteit en openbare ruimte

De openbare ruimte op Kranenmortel is overwegend zeer ruim opgezet. Op De Leemskuilen is de openbare ruimte iets krupper van aard, maar dat heeft mede te maken met de kleinschaliger opzet. De uitstraling voor De Kranenmortel blijkt voor bedrijven die op zoek zijn naar een andere vestigingsplek een belemmering te zijn. Het noordelijk deel van De Leemskuilen vervult onvoldoende de entreefunctie die het zou moeten hebben. De leegstaande drukkerij aan de Leembaan is slecht onderhouden en heeft een negatief effect op de uitstraling van de Leembaan. Het overige bedrijfs-onroerendgoed op De Leemskuilen is overwegend goed. In de Structuurvisie Bedrijventerreinen (2009) is geconstateerd dat zich in de openbare ruimte de volgende knelpunten voordoen:

- ▶ Spoorwegovergang (bereikbaarheid, verkeersveiligheid);
- ▶ Bereikbaarheid van het terrein vanuit de A67;
- ▶ Parkeren in de openbare ruimte en bij het sportpark;
- ▶ Laden en lossen in de openbare ruimte;
- ▶ Afsluiting Leembaan leidt tot sluiproutes op het terrein;
- ▶ Lang parkeren van vrachtwagens;
- ▶ Gevaarlijke kruising Gerard Bildersstraat/Fabriekstraat;
- ▶ Verkeersveiligheid op het terrein;
- ▶ Ronde Liesselseweg is te krap voor vrachtverkeer;
- ▶ Inbraken op het bedrijventerrein;
- ▶ Onvoldoende verlichting;
- ▶ Onveilige situatie door combinatie van fietsers, auto's en vrachtverkeer.

Bij sportpark Kranenmortel is in 2011 een parkeerplaats gerealiseerd om de parkeerdruk in het bedrijventerrein te voorkomen. Sindsdien wordt verder gewerkt aan het oplossen van diverse van deze knelpunten.

3.2.5 Functionele structuur

Bedrijvigheid

Van oudsher is De Kranenmortel een vestigingslocatie voor grootschalige industriële bedrijvigheid. De ruimtelijke structuur van het terrein laat dit duidelijk zien. Het terrein kent anno 2011 nog steeds hoofdzakelijk grootschalige gebruikers. In het zuidoostelijke deel van het terrein bevindt zich een concentratie van grootschalige bedrijven met een hogere milieucategorie. De activiteiten van de bedrijven (puin, stof, geur) zorgen hier voor een rommelige uitstraling. Met name de grootschalige bedrijven hebben behoefte aan uitbreidingsmogelijkheden. De ligging van De Kranenmortel, aan de rand van de kern van Deurne, heeft er voor gezorgd dat er door de jaren heen andere typen bedrijvigheid zich hebben gevestigd. Opvallend is dat er veel bedrijven in de Food-sector zijn gevestigd en er veel leegstand waarneembaar is.

Over het terrein loopt tevens een belangrijke fietsroute voor schoolgaande kinderen. Deze aspecten zorgen voor een spanning.

Op dit deel van het bedrijventerrein zijn circa 90 bedrijven met in totaal 1.121 fulltime arbeidsplaatsen gevestigd. Veel grootschalige bedrijven, waaronder Attero, OSBO, Driessen en Habek Snacks hebben hier een plek gevonden. Het gaat hier voornamelijk om industriële activiteiten. Daarnaast hebben er zich door de jaren heen nog andere sectoren op het terrein gevestigd (bijvoorbeeld bedrijfsdienstverlening). Het terrein is daarmee zowel Business to Business (B2B) als Business to Consumer (B2C) georiënteerd. Het bedrijf Philips Lighting heeft het bedrijventerrein enige jaren geleden verlaten. Deze locatie is door de gemeente aangekocht.

De Leemskuilen kent een kleinschaliger verkaveling dan De Kranenmortel. Het is een groot terrein, circa 37 hectare bruto en circa 24 hectare netto. Op het terrein zijn circa 128 bedrijven gevestigd met 751 werknemers. Op het terrein bevinden zich diverse typen bedrijven: grootschaligere B2B bedrijven (Fuji Seal Europe, en Knapen trailers B.V.), kleinschalige bedrijven zowel B2B (schilder, loodgieter) als B2C (gezondheidsplein, een sportschool, een tandarts, detailhandel). De kleinschalige B2B bedrijven zijn over het algemeen in de vorm van woonwerk combinaties langs de randen van het terrein gesitueerd. De grootschaligere bedrijvigheid ligt voornamelijk midden op het terrein en in het zuidelijk deel. Ook het overgrote deel van de B2C bedrijvigheid is langs de randen van het terrein gelegen.

Detailhandel

De detailhandel in Zuid bevindt zich verspreid over het industrieterrein. Het gaat om zowel grootschalige als kleinere voorzieningen in de vorm van autobedrijven en een caravancentrum. De twee grotere detailhandelsbedrijven bevinden zich langs de Liesselseweg. De overige detailhandelvoorzieningen bevinden zich langs de Leembaan, de Voltstraat en op de hoek de Geijzerstraat / Energiestraat.

Zakelijke dienstverlening

Er is sprake van enige concentratie van zakelijke dienstverlening langs de Dr. Huub van Doorneweg en op twee locaties aan de Hendrik Mesdagstraat en de Gerard Bildersstraat en bestaat o.a. uit een adviesbureau en een handelsonderneming. Het overige gebied van Zuid kenmerkt zich door een grote verkavelingsstructuur die uitsluitend geschikt is voor grootschalige bedrijvigheid.

Woningen

Op bedrijventerrein Zuid zijn diverse woningen aanwezig, zowel in de vorm van bedrijfswoningen als zelfstandige woningen. Bij een aantal van die woningen is aan huis verbonden beroepen aanwezig. Deze zijn niet afzonderlijk genoemd of op de functiekaart aangegeven.

Sport en recreatie

De sportvoorzieningen komen alleen voor ten oosten van De Kranenmortel, buiten de plangrens van dit bestemmingsplangebied. Het gebied tussen de Energiestraat en de Kranenmortelweg wordt gebruikt als een sportveld. Daarnaast bevindt zich aan de Energiestraat een sporthal en langs de Kranenmortelweg een handboogvereniging. Aan de Jacob Marisstraat is een kinderspeelplaats aanwezig.

In de nabijheid van het bedrijventerrein De Kranenmortel ligt het sportpark Kranenmortel. Voor dit terrein is op 7 december 2010 het bestemmingsplan Sportpark Kranenmortel door de gemeenteraad vastgesteld. Door de uitspraak van de Raad van State met betrekking tot dit bestemmingsplan is een klein plandeel met de bestemming 'Sport' vernietigd. Het betreft hier gronden gelegen ten oosten, ten zuidoosten en ten zuiden van het perceel Kranenmortelweg 6 te Deurne. Concreet betreft dit het parkeerterrein (inclusief de ontsluitingsweg) aan de Kranenmortelweg voor ZSV, alsmede een klein plandeel en het bouwvlak voor ZSV met de bestemming 'Sport'. Deze plandelen worden meegenomen in het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Deurne, Zuid en West". De bestaande ontsluitingsweg is opgenomen binnen de bestemming Verkeer. Het parkeerterrein is opgenomen binnen de bestemming 'Sport' met de aanduiding 'parkeerterrein' waar uitsluitend parkeren is toegestaan.

3.2.6 Recente (ruimtelijke) ontwikkelingen

De afgelopen jaren heeft een aantal grootschalige bedrijven het terrein verlaten. Dit heeft ervoor gezorgd dat er binnen korte tijd rond de 8 hectare aan ruimte beschikbaar is gekomen. Op bedrijventerrein De Kranenmortel stond in mei 2010 het meeste aanbod aan bedrijf onroerend goed te huur/koop. Herinvulling met dezelfde typen bedrijvigheid blijkt in de praktijk lastig te zijn, waardoor er sprake is van langdurige leegstand.

Op een aantal kavels ligt private initiatieven voor herontwikkeling naar veelal bedrijfsverzamelgebouwen. De gemeente gaat de voormalige Philips-locatie herontwikkelen. Aan de Dr. H. van Doorneweg, liggen eveneens enkele initiatieven voor de herontwikkeling van terreinen. In 2010-2011 is op de hoek Dr. H. van Doorneweg – Liesselseweg een bedrijfsverzamelgebouw tot stand gekomen.

3.3 Bedrijventerrein West, 't Rijt-Oost en 't Rijt-West

De bedrijventerreinen 't Rijt-Oost en 't Rijt-West behoren tot één van de meest recent ontwikkelde terreinen van de gemeente. De terreinen liggen langs de Helmondsingel, één van de entrees van Deurne. Het bedrijventerrein ligt ingeklemd tussen verschillende landschappelijke structuren en grenst met de oostzijde aan de achterkant van een woonwijk. De Binderendreef deelt het bedrijventerrein in tweeën. Beide delen van het terrein kennen eenzelfde heldere verkavelingspatroon met rechte straten.

Het bedrijventerrein West is zo ingedeeld dat de bedrijven met representatieve kanten met de voorzijde richting de Helmondsingel en de Binderendreef zijn gelegen. Op de hoek van beide wegen is een benzinestation gerealiseerd met daarnaast een carpoolplaats. Er mogen geen zelfstandige kantoren worden gevestigd.

De terreinen hebben samen een oppervlak van 18 ha bruto en 11,2 ha netto en zijn uitgegeven als vestigingsplaats voor kleinschalige bedrijven.

3.3.1 Groenstructuur

Het groene karakter van het bedrijventerrein wordt voornamelijk bepaald door de groene elementen aan de rand van het terrein die zorgen voor een groene omkadering en de bomenrijen en groenzones langs de ontsluitingswegen.

Het bedrijventerrein is met de westzijde gelegen aan een bosstrook die zich in westelijke richting uitstrekt langs de Helmondsingel. Ten noorden van de Helmondsingel ligt het buitengebied van Deurne. De groenzone in het noorden van het bedrijventerrein langs de Helmondsingel zorgt voor een groene overgang van het buitengebied naar het bedrijventerrein. Aan de oostzijde tussen het bedrijventerrein en de woonbebouwing ligt een ecologische structuur die door middel van groen en water een natuurlijke verbinding verzorgt tussen het noordelijke en westelijk gelegen buitengebied van Deurne.

Het groene karakter van het gebied zelf wordt bepaald door de primaire boomstructuur in de vorm van een enkele bomenrij die is te vinden langs de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein, de Helmondsingel en de Binderendreef. De interne ontsluiting van het plangebied wordt begeleid door middel van groene bermen.

3.3.2 Verkeersstructuur

Bedrijventerreinen 't Rijt-West en 't Rijt-Oost worden via de Binderendreef direct op de Helmondsingel ontsloten. De Helmondsingel is een provinciale weg van Helmond naar Venray. Via de Binderendreef wordt het gebied ontsloten door een interne lusstructuur aan beide zijde van de Binderendreef. Via de ten oosten gelegen woonwijk is het gebied toegankelijk voor fietsers. De fietsverbindingen sluiten aan op de fietsroute langs de Helmondsingel en de Binderendreef. Het bedrijventerrein kent twee entrees die duidelijk zijn vormgegeven aan de Binderendreef.

3.3.3 Bebouwing

Het Bedrijventerreinen West onderscheidt zich van bedrijventerrein Zuid door de aanwezigheid van detailhandel en commerciële doeleinden. Daarnaast kenmerkt het bedrijventerrein zich door een goede kwaliteit van zowel de bebouwing als de ontsluitingsstructuur. Bij de (recente) ontwikkeling van dit bedrijfsterrein heeft de gemeente Deurne naast een heldere verkavelingsstructuur ingezet op representatieve bebouwing langs belangrijke verkeersaders zoals de Helmondsingel en de Binderendreef.

Het bedrijventerrein bezit voornamelijk kleinschalige eenvoudige gebouwen met één of twee bouwlagen en een plat dak. De algehele beeldkwaliteit is van een basisniveau. De welstandnota van de gemeente Deurne beschrijft de beeldkwaliteitskenmerken meer in detail.

3.3.4 Beeldkwaliteit en openbare ruimte

De openbare ruimte van de bedrijventerreinen 't Rijt West en Oost is van een goede kwaliteit. De profielen zijn eenvoudig en overzichtelijk. In de ruim opgezette openbare ruimte van het terrein is nog voldoende ruimte om activiteiten zoals parkeren op te lossen. Niettemin zijn er in de Structuurvisie Bedrijventerreinen (2009) op het gebied van de openbare ruimte en veiligheid een aantal knelpunten gesignaleerd:

- ▶ Parkeerdruk op beide bedrijventerreinen;
- ▶ Laden en lossen in de openbare ruimte aan het Florijn;
- ▶ Onderhoud openbaar groen aan randen 't Rijt-Oost;
- ▶ Langdurig parkeren vrachtwagens op 't Rijt-West;
- ▶ Onveilige T-splitsing entree 't Rijt-West.

3.3.5 Functionele structuur

Bedrijvigheid

't Rijt-Oost en 't Rijt-West zijn van oorsprong ontwikkeld als vestigingslocatie voor gevarieerde bedrijvigheid. De bedrijvigheid in 't Rijt-Oost en West is voornamelijk kleinschalig door de toegepaste verkaveling. De terreinen hebben samen een oppervlak van 18 ha bruto en 11,2 ha netto. Op Oost zijn circa 37 bedrijven gevestigd met 248 werknemers. Op het terrein zijn voornamelijk kleinschalige reguliere bedrijven gevestigd (autobedrijf, groothandel, bouwbedrijf, schilder). Op enkele plekken hebben zich perifere detailhandel (o.a. meubelzaak) en showrooms gevestigd. Wat betreft uitstraling, doelgroepen en behoeftes van de bedrijven wijken deze doorgaans af van de andere bedrijven.

Op West zijn circa 26 bedrijven gevestigd met in totaal 232 werknemers. Het terrein is uitgegeven met een profiel voor kleinschalige reguliere bedrijven. Op dit moment zijn er veel detailhandelsbedrijven gevestigd (meubels, tegels, keukens, auto's, interieur).

De bedrijvigheden zijn zo min mogelijk langs de belangrijke ontsluitingsstructuur gevestigd. Waar de bedrijven wel zijn gesitueerd aan de hoofdonsluiting bevindt het kantoor van het bedrijf zich aan de representatieve zijde. Het terrein wordt 's avonds en in de weekenden gebruikt voor de stalling van trailers.

Detailhandel

De detailhandel is gelijkmatig verdeeld over het westelijk en oostelijk deel van 't Rijt. In tegenstelling tot de overige bedrijventerreinen heeft 't Rijt een hoog percentage detailhandel. De ligging langs de Helmondsingel leent zich voor dit type bedrijvigheid. Op dit bedrijventerrein staan verschillende autobedrijven, detailhandel in bedden & bankstellen en tegels. Op Binderen-Noord komt geen detailhandel voor. Een uitbreiding van het bestaande volume aan detailhandel wordt niet gewenst.

Zakelijke dienstverlening.

Evenals detailhandel zijn de commerciële doeleinden gelijkmatig verdeeld over het 't Rijt-West en Oost. Deze functie bestaat voornamelijk uit kantoren met zakelijke dienstverlening. Op bedrijventerrein 't Rijt-Oost is tevens een activiteitencentrum voor mensen met een verstandelijke beperking van de stichting ORO gevestigd.

Woningen

Op bedrijventerrein West zijn enkele woningen aanwezig, zowel in de vorm van bedrijfswoningen als zelfstandige woningen. Bij een aantal van die woningen is aan huis verbonden beroepen aanwezig. Deze zijn niet afzonderlijk genoemd of op de functiekaart aangegeven.

3.3.6 Recente (ruimtelijke) ontwikkelingen

Bij de huidige ondernemers op de twee bedrijventerreinen bestaat tot nu toe nauwelijks tot geen ruimtebehoefte. Er is ook niet of nauwelijks sprake van bedrijfsnonroerend goed dat te koop/huur staat. De kwaliteit van bestaand onroerend goed is goed op niveau. Op bedrijventerrein 't Rijt-Oost wordt het wonen op het bedrijventerrein als knelpunt ervaren. Op 't Rijt-West juist niet in verband met de sociale veiligheid. Aan de westelijke rand van 't Rijt-Oost wordt als afronding van het terrein een nieuw bedrijfspand ontwikkeld. Er is nog een klein aantal kavels, welke zich goed lenen voor een 'zichtlocatie' met een goede beeldkwaliteit.

3.4 Bedrijventerrein West, Binderen-Noord

Bedrijventerrein Binderen-Noord is het meest recent uitgegeven terrein van de gemeente, voordat met de uitgifte van Binderen-Zuid is begonnen (2008). Binderen-Noord ligt ingeklemd tussen de spoorlijn en de Beukelsdijk en grenst met de zuidkant aan het nieuwe bedrijventerrein Binderen-Zuid. Het plangebied maakt onderdeel uit van een groter bedrijvengebied dat grenst aan het buitengebied van Deurne-West. De Beukelsdijk vormt de centrale ontsluitingsweg van zowel Binderen-Noord als het ten zuiden gelegen Binderen-Zuid I van het bedrijventerrein Binderen.

Vanaf de Beukelsdijk wordt het bedrijventerrein op twee punten ontsloten. De ontsluitingsweg binnen Binderen-Noord maakt een lus waarlangs de bedrijvigheid plaatsvindt. De oostzijde van dit plandeel, langs de Binderendreef en de rotonde op het kruispunt Binderendreef / Beukelsdijk, is een representatief bedrijfspand gesitueerd.

3.4.1 Groenstructuur

Het groene karakter van dit bedrijventerrein wordt voornamelijk bepaald door de groene elementen aan de rand van het terrein die zorgen voor een groene omkadering en de groenzones langs de interne ontsluitingswegen.

Het bedrijventerrein is met de westzijde gelegen aan een bosstrook die zich in westelijke richting uitstrekt langs het spoor. Aan de oost- en westzijde van het bedrijventerrein en langs de Beukelsdijk ligt een groenstrook. De groenstrook langs de Beukelsdijk is daarbij voorzien van twee vijvers. Naast een ecologische functie hebben deze vijvers ook een functie als waterberging. Langs de Beukelsdijk zorgt een eikenbeplanting voor de scheiding van Binderen-Noord met Binderen-Zuid I. De interne lusontsluiting van het plangebied wordt begeleid door middel van groene bermen.

3.4.2 Verkeersstructuur

De hoofdontsluiting van Binderen-Noord wordt gevormd door de Binderendreef. Aan de Binderendreef is een rotonde gelegen die de entree van het gebied markeert. De interne lusontsluiting wordt gevormd door de Beukelsdijk en de Daalder ontsloten op de Binderendreef, die in zuidelijke richting verbinding geeft met het dorp Vlierden en in noordelijke richting een rechtstreekse verbinding vormt naar het centrum van Deurne.

3.4.3 Bebouwing

Binderen-Noord kent een ruime opzet welke de gelegenheid biedt aan grotere bedrijven om zich hier te vestigen. Het bedrijventerrein is volledig uitgegeven. Daarnaast kenmerkt het bedrijventerrein zich door een goede kwaliteit van zowel de bebouwing als de ontsluitingsstructuur. Het bedrijventerrein bezit voornamelijk eenvoudige gebouwen met één of twee bouwlagen en een plat dak. Er is meer aandacht geschonken aan zichtlocaties op bijzondere punten of langs de randen van de terreinen. De algehele beeldkwaliteit is goed. De welstandnota van de gemeente Deurne beschrijft de beeldkwaliteitskenmerken meer in detail.

3.4.4 Beeldkwaliteit en openbare ruimte

De kwaliteit van zowel de openbare ruimte als de private ruimte is goed. Niettemin zijn er in de Structuurvisie Bedrijventerreinen (2009) op het gebied van de openbare ruimte en veiligheid een aantal knelpunten signaleerd:

- ▶ Rtonde Binderendreef te smal voor vrachtverkeer;
- ▶ De hoge toegestane bebouwingspercentages kunnen in de toekomst wel zorgen voor problemen ten aanzien van laden en lossen, parkeren en open opslag;
- ▶ De hoge gemiddelde snelheid, waarmee over het terrein wordt gereden.

3.4.5 Functionele structuur

Bedrijvigheid

Binderen-Noord kent een ruime opzet waardoor zich hier grotere bedrijven bevinden. De aanwezige bedrijven betreffen onder meer machine-industrie, natuursteen-, stucadoor- en schildersbranche en groente- en fruitverwerking. Het terrein heeft een oppervlak van 11 ha bruto en 8 ha netto. Het terrein ligt ten zuiden van de spoorlijn Eindhoven-Vento en ten zuidwesten van het centrum van Deurne. Op het bedrijventerrein zijn circa 21 bedrijven gevestigd met 159 werknemers.

3.4.6 Recente (ruimtelijke) ontwikkelingen

Ondanks de recente ontwikkeling van het terrein bestaat er bij een aantal ondernemers al een ruimtebehoefte. Aan de andere kant heeft een aantal andere bedrijven ruimte over. Dit is duidelijk zichtbaar aan de braakliggende stukken grond.

3.5 **Bedrijventerrein West, De Bottel**

Bedrijventerrein De Bottel is één van de oudste bedrijventerreinen van de gemeente Deurne. Het terrein ligt aan de entree van Deurne; de Binderendreef. Het terrein kent een omvang van ca. 11,5 ha bruto en netto. Het terrein is uitgegeven voor grootschalige industriële en handelsbedrijven en die zijn er op de dag van vandaag nog gevestigd.

3.5.1 **Groenstructuur**

Het plangebied vormt de overgang van het planmatig opgezette industriegebied bij het oude buurtschap Grote Bottel. De bedrijven zijn gelegen parallel aan de zuidkant aan de Industrieweg en de grote Bottel. Langs de Industrieweg West zijn veel grote kavels met dito bedrijven te vinden. De kavels zijn aan de noordzijde vrij intensief bebouwd, terwijl aan de zuidzijde nog redelijk veel ruimte aanwezig is. Niet alle bedrijfsonroerend goed verkeert in courante staat. De kavels en/of opstallen worden voor andere doeleinden gebruikt zoals opslag. Hier en daar is sprake van leegstand.

De structuur van het buurtschap Grote Bottel wordt gekenmerkt door een 'nevelige' bebouwingsstructuur.

3.5.2 **Verkeersstructuur**

De ontsluitingswegen van het bedrijventerrein de Bottel zijn de Industrieweg en de Binderendreef. Deze wegen zijn dan ook als Verkeer bestemd. Andere wegen in het plangebied zijn de Grote Bottel en de Katoenweg. Voorts is in het noorden van het plangebied het spoor in het plangebied opgenomen, deze is als Verkeer – Railverkeer bestemd.

3.5.3 **Bebouwing**

De Bottel kent een zeer ruimte opzet en er zijn maar weinig bedrijfsgebouwen aanwezig. In het gebied ten zuiden van de Grote Bottel is 1 bedrijf gevestigd, die een kantoor en enkele opslagruimtes heeft staan. Daarnaast is de Lidl en het bedrijfsverzamelgebouw opvallend aanwezig, de rest van de bebouwing zijn bijna allemaal woningen. Het bedrijventerrein bezit voornamelijk eenvoudige gebouwen met één of twee bouwlagen en een plat dak.

3.5.4 **Beeldkwaliteit en openbare ruimte**

Niet alle bedrijfsonroerend goed verkeert in courante staat en veel panden zijn aan verbetering toe. De kavels en/of opstallen worden voor andere doeleinden gebruikt zoals opslag. Bestaande woningen op het terrein worden als knelpunt ervaren.

In de Structuurvisie Bedrijventerreinen (2009) zijn op het gebied van de openbare ruimte en veiligheid een aantal knelpunten gesignaleerd:

- ▶ Spoorwegovergang (bereikbaarheid en verkeersveiligheid);
- ▶ Wegprofiel industrieweg te smal;
- ▶ Ronde Binderendreef te smal voor vrachtverkeer;
- ▶ Industrieweg is doorgaande (sluip)route;
- ▶ Langdurig parkeren vrachtwagens.

3.5.5 **Functionele structuur**

Bedrijvigheid

Op De Bottel zijn enkele grootschalige industriële en handelsbedrijven gevestigd, ook zit er een bedrijfsverzamelgebouw in het gebied gevestigd. Het terrein kent een omvang van ca. 11,5 ha bruto en netto.

Detailhandel

De supermarkt de Lidl aan de Katoenweg is de enige detailhandelsvestiging binnen het plangebied.

Woningen

Binnen het plangebied zitten enkele woningen gevestigd. 1 cluster woningen ligt in het oosten van gebied aan de Grote Bottel. De andere cluster woningen ligt aan de Katoenstraat. Daarnaast ligt er nog een bedrijfswoning in het plangebied.

3.5.6 Ontwikkelingen

Bedrijventerrein de Bottel maakte voorheen onderdeel uit van de Spoorzone. Het project Spoorzone betreft het herstructureren en revitaliseren van de oudere bedrijventerreinen in Deurne. Bedrijventerrein de Bottel blijft ook in de toekomst een bedrijventerrein. Op dit moment loopt er een onderzoek naar een betere ontsluiting van het terrein.

De Bottel heette in het project Spoorzone 'Industrieweg-West'. Voor Industrieweg-West is een revitaliseringsplan opgesteld. Dit komt echter maar moeilijk tot uitvoering. In het kader van de revitalisering worden de volgende stappen overwogen:

- ▶ Het huidige gebruik als woon- en werkgebied kan worden geïntensiveerd;
- ▶ De huidige burgerwoningen worden gehandhaafd en als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen. Er worden geen nieuwe burgerwoningen toegestaan;
- ▶ Er wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om bij het bedrijf aan Grote Bottel 7a en 8a een nieuwe bedrijfswoning toe te kunnen staan;
- ▶ Er wordt een zonering aangebracht. Er wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om bij het bedrijf aan Grote Bottel 7a en 8a specifieke bedrijfsactiviteiten toe te kunnen staan die vallen onder milieucategorie 4.1 en enkel betrekking hebben op houtconservering
- ▶ Midden (Industrieweg – Grote Bottel): combinatie wonen en werken;
- ▶ Zuid (Grote Bottel zuidzijde): bedrijventerrein.

Voor het gebied ten westen van de Lidl is de bestemming Bedrijf – Uit te werken opgenomen. De gemeente is voornemens om op deze locatie 6 woonwerkseenheden te realiseren. Het voornemen is om kavels van gelijke grootte te realiseren, waarbij de woning aan het bedrijfspand is gekoppeld. Voorts is er ruimte opgenomen om bijbehorende groen- en verkeersvoorzieningen te treffen.

hoofdstuk 4 **Beleidskader**

Het beleid van rijk, provincie, regio en gemeente maakt het kader waarbinnen dit bestemmingsplan moet passen. Dit beleidskader is daarom in dit hoofdstuk uitgewerkt. De verschillende overheidsorganen hebben beleidsstukken opgesteld waarin ze de ruimtelijke ordening sturen. Dit bestemmingsplan moet passen in deze beleidsstukken door de verschillende lagen van de overheid heen.

4.1 **Rijksbeleid**

4.1.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie vervangt de Nota ruimte, Nota mobiliteit (gedeeltelijk), de structuurvisie Randstad en nog een aantal kleine plannen. In de SVIR zijn, uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk, de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028, waarbij is aangegeven welke nationale belangen aan de orde zijn. De 3 hoofddoelen van de structuurvisie zijn hieronder benoemd. Deze hoofddoelen zijn vervolgens in de SVIR verder uitgewerkt in 13 nationale belangen. De hoofddoelen zijn:

- 1** het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- 2** het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn;
- 3** het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.

Conclusie

In dit bestemmingsplan wordt daar waar mogelijk rekening gehouden met de doelen en ambities uit de SVIR. Dit bestemmingsplan heeft echter geen directe raakvlakken met de SVIR.

4.1.2 **Barro**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel het Barro genoemd, is met de aanvulling op 1 oktober 2012, volledig in werking getreden. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten. Daarnaast kan het Barro aan de gemeenten opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De volgende onderwerpen uit het Barro moeten worden vertaald in bestemmingsplannen: (1) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, (2) Kustfundament, (3) Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, (4) Defensie, (5) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, (6) Rijksvaarwegen, (7) Hoofdwegen en spoorwegen, (8) Elektriciteitsvoorzieningen, (9) EHS, (10) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en de (11) uitbreidingsruimte van het IJsselmeer.

Conclusie

Het bestemmingsplan heeft geen directe relatie met één van de kaarten of bepalingen van het Barro. Het bestemmingsplan is daarmee niet in strijd met het Barro.

4.2 Provinciaal en Regionaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant 2010

De structuurvisie (in werking getreden: 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040).

De komende decennia staat de provincie Noord-Brabant voor een aantal grote vraagstukken. Het gaat dan om de ruimtelijke opgaven die voortkomen uit bijvoorbeeld de wijzigingen in het klimaat, de toenemende concurrentie tussen economische regio's, de groeiende mobiliteit en de afnemende bevolkingsgroei. De provincie heeft als sturingsfilosofie 'samenwerken aan kwaliteit'. Samen met andere overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties vormgeven aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. Daarbij respecteert de provincie ieders rol (subsidiariteit) en gaat er ook van uit dat alle partijen die optimaal invullen.

De provinciale Structuurvisie gaat in op de volgende trends en ontwikkelingen:

- ▶ De ruimtelijke kwaliteit staat onder druk door onder andere allerlei economische ontwikkelingen die een inbreuk doen op het open landschap;
- ▶ Het klimaat verandert met grote gevolgen voor de inrichting van de ruimte in verband met meer neerslag en grotere risico's voor overstromingen;
- ▶ Achteruitgang biodiversiteit door het ontbreken van robuuste (ecologische) structuren;
- ▶ Toenemende behoefte aan duurzame energie door het opraken van fossiele brandstoffen;
- ▶ Toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- ▶ Afnemende bevolkingsgroei;
- ▶ Toename mobiliteit.

De provincie kent vier verschillende regio's met specifieke gebiedsopgaven die allen moeten bijdragen aan de kernkwaliteiten van Brabant. De provincie heeft 13 provinciale ruimtelijke belangen opgesteld waarmee de provincie zich ten opzichte van andere (Europese regio's) wil onderscheiden. De ruimtelijke belangen worden daarom ingezet om te komen tot ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid, een goed vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven en het bieden van ruimte aan de provinciale ruimtelijke belangen.

4.2.2 Verordening Ruimte 2012

Op 17 december 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld. Omdat er jaarlijks wijzigingen zijn op het gebied van ruimtelijke ordening actualiseert de provincie de verordening ieder jaar. Op 1 juni 2012 is de Verordening ruimte 2012 in werking getreden. De Verordening bevat regels over verschillende onderwerpen zoals stedelijke ontwikkeling, zorgvuldig ruimtegebruik, intensieve veehouderij, ecologische hoofdstructuur en glastuinbouw. De onderwerpen die zijn opgenomen in de Verordening werken door in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Er zijn in de Verordening Ruimte 2012 ook regels opgenomen voor bestaande bedrijventerreinen. Het accent hierbij ligt op een meer duurzame inrichting van de bedrijventerreinen.

In dit verband verstaat men onder duurzaamheid dat zuinig met de ruimte wordt omgegaan, dat de inrichting van het bedrijventerrein bijdraagt aan de milieudoelstellingen, dat er bijzondere aandacht wordt besteed aan het aanzien (beeldkwaliteit) en dat de economische kwaliteit van het terrein optimaal is. Zuinig ruimtegebruik betekent ruimtelijk gezien dat de ruimte op bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties beter wordt benut, in het bijzonder door intensief en meervoudig ruimtegebruik. Mede daarom zet de provincie sterk in op de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen. Specifiek voor dit bestemmingsplan zijn geen regels opgenomen die doorwerken. Wel wordt met dit bestemmingsplan daar waar mogelijk voldaan aan de Verordening Ruimte 2012. De gemeente Deurne zet namelijk ook in op goed beeldkwaliteit, herstructurering en optimalisering van de economische kwaliteit.

Conclusie

In het provinciale beleid is als doelstelling herstructurering van bedrijventerreinen opgenomen. Met dit bestemmingsplan wordt daar waar mogelijk aan deze doelstelling voldaan.

4.2.3 Strategie bedrijventerreinen en andere werklocaties

Brabant moet aantrekkelijk blijven om te ondernemen. Dit vraagt om voldoende en aantrekkelijke ruimte voor vestiging van nieuwe en ontwikkeling van bestaande bedrijven. Ondanks de bereikte resultaten in de afgelopen jaren, geven economische ontwikkelingen aanleiding om de aanpak ten aanzien van de ontwikkeling van bedrijventerreinen en andere werklocaties aan te scherpen. Daarom heeft de provincie deze strategie in augustus 2012 vastgesteld, de strategie is richtinggevend voor de inzet van haar eigen middelen en instrumenten. Tevens bepaalt de strategie de provinciale positie in de regionale overleggen. De regionale samenwerking wordt wat de provincie betreft verder voortgezet en waar mogelijk verder verbeterd. De strategie is gebaseerd op twee sporen:

- ▶ 'Basis op orde';
- ▶ 'Versterken van de prioritaire Brabantse economische clusters'.

Het eerste spoor 'Basis op orde' is generiek beleid. Dit spoor bevat onderdelen die minimaal noodzakelijk zijn voor het creëren van een goed vestigingsklimaat. Het tweede spoor: 'versterken van de prioritaire Brabantse clusters' is specifiek beleid om datgene extra te doen wat nodig is om tot de top van de kennis- en innovatieregio's te blijven. De twee sporen dienen nadrukkelijk in onderlinge samenhang met elkaar gezien te worden. De provincie gaat een aantal stappen zetten om te komen tot verbetering.

Deze verbetering is noodzakelijk voor een goed leef- en vestigingsklimaat. Een vereiste om tot de Europese top van kennis- en innovatieregio's te behoren. Dit betekent onder meer het volgende:

- ▶ Het regionale aanbod beter aan laten sluiten op de vraag van de eindgebruikers (zowel kwantitatief als kwalitatief);
- ▶ Werklocaties beter integreren met en laten aansluiten op de bestaande stedelijke omgeving;
- ▶ Alleen nieuwe werklocaties aanleggen als de bestaande (denk ook aan herontwikkeling) geen mogelijkheden bieden om te kunnen voldoen aan de vraag. Het verbeteren en veranderen van de kwaliteit van met name de bestaande werklocaties een grotere rol laten spelen (SER-ladder);
- ▶ Gebouwen en terreinen meer flexibiliteit laten bieden om in te spelen op een veranderende vraag.

De twee sporen worden gebruikt om de bovenstaande toekomstperspectieven in te vullen. Een directe uitwerking op het bestemmingsplan heeft de strategie bedrijventerreinen van de Provincie Brabant niet.

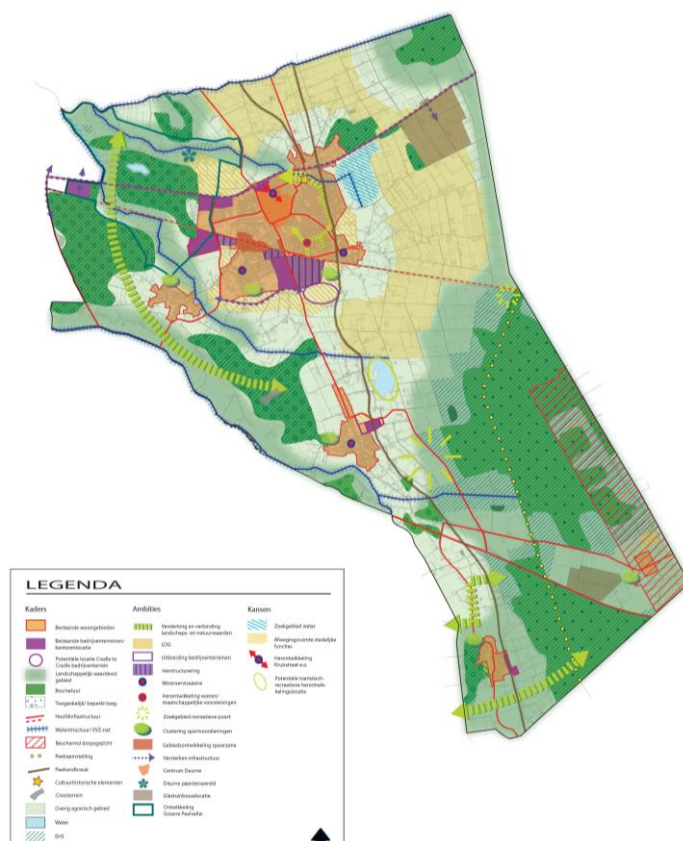
4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie

De structuurvisie Deurne en de Nota Kostenverhaal zijn op 6 december 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. Het hierin vervatte beleid is gericht op een dynamische gemeente, waar het voor iedereen goed wonen, goed leven en goed werken is, voor nu en in de toekomst.

Over veel onderwerpen is de laatste jaren al beleid geformuleerd. Dit beleid is nu samengebracht in de Structuurvisie. Hierin beschrijft de gemeente Deurne op hoofdlijnen hoe zij regie wil vormen op ruimtelijke ontwikkelingen en processen die voor de toekomst van Deurne van belang zijn. De gemeente wil ontwikkelingen faciliteren die het goed wonen, leven en werken ondersteunen en verbeteren. Voor sommige ontwikkelingen zal ze daarbij zelf initiatiefnemer willen zijn. Ontwikkelingen die afbreuk doen aan de toekomst van Deurne wil de gemeente voorkomen.

Bedrijvigheid



Er speelt een aantal ontwikkelingen die een ruimtelijke economische effect hebben voor de lange termijn: de veranderde financiële verhoudingen hebben tot gevolg dat minder investeringsrisico's worden gelopen. Dat heeft gevolgen voor de investeringsruimte van het bedrijfsleven, maar ook voor de "waardering" van onroerend goed en daarmee voor de financiële haalbaarheid van ruimtelijke plannen:

- ▶ de herstructurering van bedrijventerreinen wordt een steeds belangrijker onderdeel van de bedrijventerreinenplanning. Ook op provinciaal en rijksniveau wordt daarop steeds meer nadruk gelegd in het kader van efficiënt en duurzaam ruimtegebruik;
- ▶ de toekomstige ontwikkeling van bedrijventerrein wordt steeds meer een regionale opgave in plaats van een lokale;
- ▶ de noodzaak om bedrijventerrein uit te geven wordt tot 2020 minder groot. Op de lange termijn wordt zelfs een stagnatie verwacht in de uitgifte van nieuw bedrijventerrein. De oorzaak ligt deels in duurzaam hergebruik van bestaande bedrijventerreinen en deels in een stagnatie van de vraag.

De economische ontwikkelingen hebben daarmee tot gevolg dat:

- ▶ de arbeidsmarkt krimpt en wezenlijk veranderd van samenstelling;
- ▶ de financiële motor van de ruimtelijke ordening (verkoop van gronden en opstallen voor woningen, bedrijven, kantoren en voorzieningen) stagneert;
- ▶ de gemeente ook minder financiële middelen krijgt om haar publiekrechtelijke aandeel in ruimtelijke ontwikkelingen te financieren.

De ontwikkelingen hebben ook grote gevolgen voor de rol van de ontwikkelende private marktpartijen in de ruimtelijke ordening.

Bestaande bedrijventerreinen

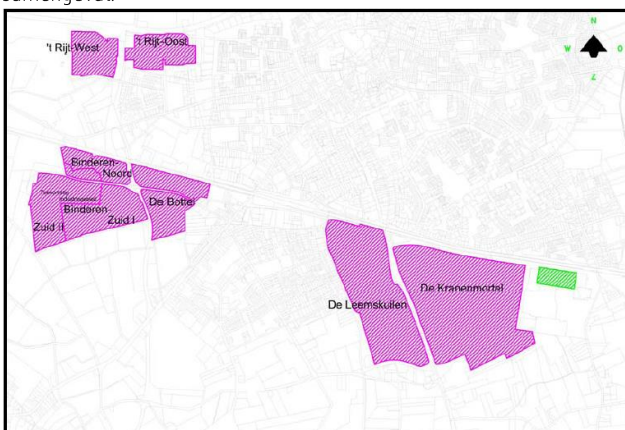
De bestaande bedrijventerreinen bieden ruimte voor bedrijven uit zowel Deurne als voor bedrijven van buiten de gemeente Deurne. De gemeente Deurne draagt ook in de toekomst zorg voor voldoende bedrijventerrein voor Deurnese bedrijven, op het juiste moment. Voorkomen wordt dat door de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein de leegstand toeneemt. De gemeente legt de prioriteit bij het effectief en duurzaam blijven benutten van de ruimte op bestaande bedrijventerreinen. Ook het voorraad beheer wordt hierop afgestemd. Herstructurering gaat boven de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein. De gemeente Deurne ziet de kwaliteit van de openbare ruimte als een primaire gemeentelijke taak. De gemeente zal de openbare ruimte binnen de vastgestelde kaders onderhouden. Als blijkt dat de openbare ruimte als onderdeel van een integrale gebiedsontwikkeling moet worden aangepast, dan beschouwt de gemeente dat als een ambitie.

Daarnaast is het beleid van de gemeente Deurne erop gericht om de woonfunctie op bedrijventerreinen terug te drinken. Dit is geen actief beleid, maar nieuwe woonfuncties worden niet meer mogelijk gemaakt.

4.3.2 Ontwikkelingsvisie bedrijventerreinen (9 april 2009)

De ontwikkelingsvisie gaat zowel in op de hoofdlijnen van het beleid als op het beleid per individueel bedrijventerrein. Het algemene beleid voor bedrijventerreinen (voornamelijk behoud bestaande bedrijventerreinen en mogelijk maken dynamiek op bedrijventerreinen) vormt de input voor de Ontwerp Structuurvisie Deurne.

Voorliggend bestemmingsplan omvat Bedrijventerreinen - Zuid (Kranenmortel, Leemskuiten) en Bedrijventerreinen - West ('t Rijt-West en 't Rijt-Oost, De Bottel, Bindaren-Noord). Hieronder zal de toekomstvisie voor deze bedrijventerreinen worden samengevat.



Figuur 4. Ontwikkelingsvisie bedrijventerreinen

In de ontwikkelingsvisie bedrijventerreinen zijn de volgende beleidskeuzes gemaakt:

- ▶ De gemeente stelt in Deurne gevestigde bedrijven in staat om in de gemeente te kunnen blijven en te kunnen blijven ontwikkelen. De gemeente zal dit doen vanuit haar integrale verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid en de ruimtelijke kwaliteit van Deurne;
- ▶ Alle bestaande bedrijventerreinen, uitgezonderd het middengebied van de Spoorzone, zullen behouden blijven voor bedrijfsmatig gebruik. De gemeente faciliteert de dynamiek die noodzakelijk is om deze bedrijventerreinen ook in de toekomst duurzaam te kunnen blijven gebruiken. Indien noodzakelijk neemt de gemeente daarbij de verantwoordelijkheid voor aanpassingen van de openbare infrastructuur;
- ▶ De gemeente stuurt middels het juridisch-planologische instrumentarium, actief op de vestigingscondities voor bedrijven, om daarmee de noodzakelijke dynamiek op bestaande bedrijventerreinen mogelijk te maken;
- ▶ Ontwikkelmogelijkheden voor solitaire locaties in het bestaand stedelijk gebied zullen samen met het bedrijf, met maatwerk worden afgewogen. Indien dit niet haalbaar wordt bekeken of het bedrijf elders gefaciliteerd kan worden. Hierbij worden de hergebruiksmogelijkheden en de herontwikkelingsmogelijkheden van de huidige locatie integraal meegenomen;
- ▶ Het beleid voor bedrijvigheid in het buitengebied vindt vooralsnog plaats conform het vigerende gemeentelijke beleid, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan buitengebied. Niet –agrarische bedrijvigheid niet passend in het buitengebied dient verplaatst te worden;
- ▶ De gemeente stelt ten aanzien van starters gunstige juridisch-planologische randvoorwaarden op, waaronder toestaan werken aan huis en mogelijkheden voor bedrijfsverzamelgebouwen, zodat het starten van een bedrijf wordt gestimuleerd. Ten aanzien van het werken aan huis wordt er een afwegingskader geformuleerd waarmee een goede inpassing in de kernen wordt gewaarborgd;
- ▶ De gemeente gaat een specifiek terrein ontwikkelen voor milieugevoelige bedrijvigheid. Indien andere gemeenten binnen de Peelregio daartoe verzoeken, zal de gemeente Deurne op het te realiseren milieubedrijventerreinen ruimte beschikbaar stellen voor milieubedrijven uit de regio;
- ▶ Nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein wordt in eerste instantie uitgegeven voor bedrijven uit de gemeente Deurne. Indien zich een bedrijf van buiten de gemeente zich in Deurne wil vestigen wordt aan de hand van maatwerk bekeken of dit wenselijk is;
- ▶ De gemeente Deurne neemt een pro-actieve en wervende houding ten aanzien van realiseren van de ambities in het kader van Deurne Paardenwereld.

Deze hoofdlijnen van beleid zijn doorvertaald naar een visie voor de afzonderlijke bedrijventerreinen.

Bedrijventerreinen Zuid

Beleidsuitgangspunten De Kranenmortel

- ▶ Terrein blijft behouden als bedrijventerrein, behalve de huidige sportvelden;
- ▶ Maat en schaal en functie moet beter aansluiten bij haar ligging nabij de kern van Deurne;
- ▶ Herstructurering De Kranenmortel. Aan grootschalige bedrijven met ruimtebehoefte wordt ruimte geboden op een nieuw bedrijventerrein, hierdoor ontstaat verbeterd (economisch) ruimtegebruik en kunnen kleinschaliger bedrijven hier een plek krijgen;
- ▶ 'Hoogwaardige' functies met kwaliteit en uitstraling inzetten op strategische wijze als financiële drager van de herstructurering;
- ▶ Zittende bedrijven krijgen voldoende ontwikkelmogelijkheden op de huidige locatie;
- ▶ Streven om aantal bedrijfswoningen terug te dringen;
- ▶ Geen nieuwe bedrijfswoningen toestaan.

Beleidsuitgangspunten Leemskuilen

- ▶ Terrein blijft behouden als bedrijventerrein voor de bestaande bedrijven en woon-werk combinaties;
- ▶ Creëren uitbreidingsruimte voor uitplaatsing grootschalige ruimtegebruikers;
- ▶ Intensivering bedrijfsmatig gebruik;
- ▶ Terrein qua maat en schaal en functie beter aansluiten bij haar ligging nabij de kern;
- ▶ 'Hoogwaardige' functies met kwaliteit en uitstraling inzetten op strategische plekken als financiële drager van de herstructurering;
- ▶ op het terrein wordt (verdere) clustering (nieuwe) autogerelateerde detailhandelsactiviteiten toegestaan;
- ▶ bestaande bedrijfswoningen niet loskoppelen van bedrijfsmatige functie.

Bedrijventerreinen West

Beleidsuitgangspunten 't Rijt-Oost en 't Rijt-West

- ▶ Terrein blijft behouden als bedrijventerrein;
- ▶ Zittende ondernemers worden zoveel als mogelijk ontwikkelmogelijkheden geboden op de huidige locatie;
- ▶ Bedrijven dienen op huidige locatie zo lang mogelijk te kunnen blijven ondernemen;
- ▶ Perifere detailhandelsvestigingen, behalve (nieuwe) auto-gerelateerd, toegestaan;
- ▶ Oplossing bieden voor parkeeroverlast.

Beleidsuitgangspunten Binderen-Noord

- ▶ Terrein blijft behouden als bedrijventerrein;
- ▶ waarborgen van de huidige kwaliteit;
- ▶ voldoende ontwikkelmogelijkheden voor zittende bedrijven op de huidige locatie. Op termijn afwegen intensiveringmogelijkheden openbare ruimte.

Beleidsuitgangspunten De Bottel

- ▶ Terrein blijft behouden als bedrijventerrein;
- ▶ De ruimtelijke inrichting en beeldkwaliteit van het terrein moet naar een hoger niveau.

4.3.3 Ruimteplanner

Deze planningsmethodiek richt zich op een juist evenwicht tussen het efficiënt benutten van bestaande bedrijventerreinen en de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein. Om de bestaande bedrijventerreinen in Deurne efficiënter te kunnen gebruiken, moet op een aantal terreinen een kwaliteitsslag gemaakt worden (revitalisering of herstructurering). De lokale situatie is hierbij leidend ('bottom-up aanpak'). De lokale situatie is onder de loep genomen door gesprekken met individuele ondernemers aan te gaan, bedrijventerreinen te schouwen en de ruimtebehoefte te onderzoeken. Op basis hiervan zijn per bedrijventerrein beleidskeuzes gemaakt over de toekomstige ontwikkeling ervan.

Voor wat betreft de aanleg van nieuw bedrijventerrein is zorgvuldig gekeken naar de kwalitatieve en kwantitatieve vraag. De aanleg van een nieuw bedrijventerrein mag niet leiden tot meer concurrentie op de bedrijventerreinenmarkt maar moet eerder ten dienste staan van de revitalisering/herstructurering van bestaande bedrijventerreinen.

4.3.4 Integraal actieprogramma Bedrijventerreinen

Omdat de uitvoering van de structuurvisie onvoldoende gestructureerd en integraal plaatsvond, is er een Integraal Actieprogramma bedrijventerreinen (IAB, concept 20 september 2010) opgesteld. De beleidsuitgangspunten uit de structuurvisie zijn hierin vertaald naar concrete acties. Voor ieder bedrijventerrein zijn enkele specifieke acties opgenomen en er zijn enkele bedrijventerrein-overkoepelende acties opgenomen. Deze overkoepelende acties gaan over onder andere herstructurering, verkeer- en parkeerproblemen, representativiteit en inrichting openbare ruimte. Daar waar mogelijk zijn de acties vertaald in het onderhavige bestemmingsplan, maar gezien de conserverende aard van het bestemmingsplan zijn veel acties niet realiseerbaar. Deze acties worden in een later stadium gerealiseerd.

4.3.5 Aan huis gebonden beroepen en bedrijven

De behoefte aan ruimte om bepaalde beroepen en bedrijfjes in of bij de woning te kunnen uitvoeren is aanwezig. De gemeente Deurne heeft hierop ingespeeld door het bestemmingsplan 'Vernieuwde Regeling Bijgebouwen bij Woningen 1994' te realiseren. Deze regeling moet voortaan in alle nieuwe bestemmingsplannen worden overgenomen.

Voor de aan huis gebonden beroepen en bedrijven worden wel grenzen aan het gebruik gesteld. Ook is een regeling opgenomen voor de gevallen waarin van de bevoegdheid gebruik kan worden gemaakt.

Burgemeester en wethouders kunnen in individuele gevallen vrijstelling verlenen voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of een klein ambachtelijk bedrijf, mits de woonfunctie blijft voldoen aan de voorschriften, er geen

onevenredige schade wordt toegebracht aan het woonmilieu, er geen verkeersaantrekkende werking van uitgaat, geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat en dergelijke.

Voor onder andere de volgende beroepsmatige activiteiten kan vrijstelling worden verleend: artsen, tandartsen, makelaars, architecten, advocaten, verzekeringsagenten, boekhouders, pedicures, schoonheidsspecialisten, taxihouders, rijjschoolhouders, rijwielherstellers, beeldende kunstenaars en wat hiermee vergelijkbaar is.

4.3.6 Gemeentelijke verkeers- en vervoersplan

In het Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (27 oktober 2009) wordt de autobereikbaarheid van de kernen, bedrijventerreinen en het buitengebied als een belangrijke voorwaarde gezien voor het economisch en sociaal functioneren van Deurne. Deurne streeft naar een eenduidige en begrijpbare inrichting van de infrastructuur.

"Shared space" is een concept dat dit als uitgangspunt heeft. "Shared Space" is de naam voor het innovatieve en uitdagende verkeerskundige gedachtegoed dat vanuit het noorden van Nederland langzaam zuidwaarts waait. In dit concept wordt niet het verkeer - vaak de auto - maar de mens en zijn activiteiten zelf centraal geplaatst.

Een belangrijke ontwikkeling is de aanleg van de zuidelijke omlegging en het als gevolg daarvan afschalen van de Fabriekstraat van gebiedsontsluitingsweg naar een erftoegangsweg I met een meer verblijfskarakter. De overweging hierin is dat het belang van de Sint Jozefstraat als ontsluitingsweg afneemt met de komst van de nieuwe zuidelijke omlegging. Het bestemmingsplan Zuidelijke Omlegging (vastgesteld 14 september 2010) regelt de aanleg van een nieuwe weg die de Vliedensedreef verbindt met de Liesselseweg. De Zuidelijke Omlegging maakt de bedrijventerreinen De Leemskuilen en De Kranenmortel beter bereikbaar en neemt verkeersdruk weg uit de wijk Sint Jozefparochie en het centrum.

Nota Parkeernormen Gemeente Deurne (2013)

De gemeentelijke parkeernormen zijn op 14 mei 2013 vastgelegd in de Nota parkeernormen Gemeente Deurne 2013. Deurne heeft een heldere visie op het parkeren. Binnen zekere grenzen wordt beoogd het parkeren optimaal en duurzaam te faciliteren. Bedrijven dienen het parkeren op eigen terrein op te lossen. Het plangebied valt binnen de stedelijkheidsgraad 'industrieterreinen' (weinig stedelijk). In de nota is geregeld dat wanneer de parkeernormen in het bestemmingsplan zijn opgenomen een aanvraag om omgevingsvergunning hier aan getoetst moet worden. Om geen strijdigheid te bewerkstelligen, worden in dit bestemmingsplan geen normen opgenomen, en moet op basis van artikel 2.5.30 van de bouwverordening van de gemeente Deurne getoetst worden aan de Nota Parkeernormen.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen staat in Bijlage 1 van de parkeernota. Voor werkgelegenheid varieert de parkeernorm van 0,9 pp (bijvoorbeeld een loods) tot 3,0 pp (bijvoorbeeld een kantoor met baliefunctie) per 100 m² BVO.

4.3.7 Handboek Groen

Op 13 september 2011 is door het college van burgemeester en wethouders het handboek Groen vastgesteld. Dit Handboek Groen is een uitwerking van de kadernota boombeleid welke op 27 januari 2009 is vastgesteld door de raad en het groenstructuurplan vastgesteld op 15 december 2009, door het college. Dit handboek is een praktisch toetsingskader om een duurzame en vitale groenstructuur in Deurne te realiseren en in stand te houden.

In het handboek zijn richtlijnen voor de aanplant van bomen, eisen ten aanzien van planmateriaal, richtlijnen voor de soortkeuze en de uitvoering van werkzaamheden opgenomen. De richtlijnen uit het handboek kunnen worden uitgevoerd binnen de bestemmingen zoals die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen.

4.3.8 Detailhandelsvisie (april 2010)

De kern Deurne heeft en behoudt een sterke lokale verzorgingspositie. Daarnaast heeft het centrum van Deurne een geheel eigen identiteit en geschiedenis. Naast winkels biedt het ook gerelateerde dienstverlening, horeca, cultuur en evenementen. Het is een uitvalsbasis voor recreatieve bezoekers van de Peel. Mede hierdoor en door het grote aantal winkels met bovenlokale trekkracht zet Deurne ook in op het herwinnen van de bovenlokale functie. Voor wat betreft de bedrijventerreinen is het beleid met betrekking tot perifere detailhandel van belang.

In principe richt het beleid op afbakening (en handhaving) van geoorloofde branches, ruimtelijke clustering van perifere detailhandel binnen een beperkt aantal gebieden en waar mogelijk thematisering. Uitwaaiing van winkels over

bedrijventerreinen is onwenselijk. Dit houdt in dat wordt vastgehouden aan het vastgestelde beleid. Dit betekent dat naast de toegestane bedrijvigheid volgens het bestemmingsplan aan perifere detailhandel is toegestaan:

- ▶ Rijt West en Oost: autohandel en bouw en woninginrichting gerelateerde handel;
- ▶ Binderen-Zuid 1: Auto en landbouwwerktuigen en machines;
- ▶ Leemskuilen: Auto-gerelateerde activiteiten (zoals beschreven in de ontwikkelingsvisie bedrijventerreinen).
- ▶ in overgangsgebieden tussen bedrijventerrein en woonwijken in daartoe ontwikkelde gebieden. Bijvoorbeeld tussen de Katoenstraat en het spoor.

Uitbreiding van perifere detailhandel met andere dan genoemde branches ondermijnen de verzorgingsfunctie van het centrum. Vanuit dat oogpunt is uitbreiding en nieuw vestiging van perifere detailhandel op perifere locaties alleen mogelijk ten behoeve van herontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen of wanneer de ontwikkeling een aantoonbare meerwaarde leveren aan de verzorgingsstructuur en in de centra redelijkerwijs geen plek is. Uitbreiding van bestaande locaties, vanwege groei om aan de eisen van de tijd te voldoen groei of modernisering, is in principe mogelijk.

In het onderhavige bestemmingsplan zijn alle bestaande perifere detailhandelsvestigingen op de inventarisatiekaart opgenomen, deze kaart is opgenomen als bijlage bij de regels. Enkele uitzonderingen zijn aangeduid op de plankaart. Nieuwe perifere detailhandelsvestigingen zijn alleen mogelijk via een afwijkingsbevoegdheid.

4.3.9 **Welstandsnota**

De Welstandsnota gemeente Deurne 2011 (vastgesteld 6 september 2011) beschrijft in categorie 11 het doel en de bijbehorende criteria voor de belangrijkste bedrijventerreinen in Deurne. Met betrekking tot de aspecten beeldkwaliteit / stedenbouw / architectuur wordt gestreefd naar een heldere afstemming tussen de welstandsnota en het bestemmingsplan. Voor wat betreft de aard van de bebouwing in relatie tot de omgeving (stedenbouw) worden de hoofdlijnen en belangrijkste uitgangspunten vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

De criteria uit de welstandsnota zijn van toepassing op alle initiatieven voor het bouwen van gebouwen, kleine bouwwerken, reclame-uitingen, naamaanduidingen en het bouwen bij of aan beschermde monumenten. De criteria zijn onverkort van toepassing op alle binnen dit bestemmingsplan gelegen bouwwerken.

In geval voor een gebied een bestemmingsplan wordt geactualiseerd kan ook de welstandsnota voor dat gebied worden herzien c.q. opgesteld. Een herziening bestemmingsplan wordt gelijktijdig met de herziening van de welstandsnota aan de gemeenteraad aangeboden.

In de nota zijn eveneens welstandscriteria opgenomen voor reclame en naamaanduidingen in de categorieën Bedrijventerreinen en perifere detailhandel, Kantoorgebieden, Sportcomplexen en Grote gebouwencomplexen in een groene omgeving.

Relatie met het bestemmingsplan

In de welstandsnota is over deze relatie geregeld dat zowel het bestemmingsplan als de welstandsnota de kwaliteit van de gebouwde omgeving regelt. Ze zijn zoveel mogelijk op elkaar afgestemd. Hoofduitgangspunten staan in de regels van het bestemmingsplan. De uitwerking in de architectuur wordt vastgelegd in de welstandsnota. Ook als er gebruik gemaakt wordt van een beeldkwaliteitsplan wordt dit uitgangspunt gehanteerd. Daarvan is in dit plangebied evenwel geen sprake.

Inhoud: basiskwaliteit en streefbeeld voor de toekomst

Bij de westelijke bedrijventerreinen is sprake van een doorontwikkeling en van beheer van de bestaande situatie. In die gebieden is sprake van een redelijke tot goede basiskwaliteit. Het bestemmingsplan heeft voor die gebieden het karakter van een beheersplan. Bij de zuidelijke bedrijventerreinen - Kranenmortel - zal gedeeltelijk sprake zijn van een herstructureringsopgave.

De gemeente Deurne heeft zich tot doel gesteld om de vitaliteit van het bedrijventerrein Kranenmortel te verhogen. In de loop der tijd zijn delen van het bedrijventerrein verouderd en verrommeld. Een aantal bedrijfslocaties staat leeg, andere bedrijven willen uitbreiden of nieuwe ontwikkelingen realiseren. De gemeente wil samen met de bedrijven met het herstructureringsplan werken aan een kwaliteitsslag voor Kranenmortel. Om de herstructurering en revitalisering tot een goed eindresultaat te brengen, zijn ruimtelijke randvoorwaarden gewenst. Deze randvoorwaarden zullen (deels) worden opgenomen in het bestemmingsplan. Met eenvoudige randvoorwaarden voor bebouwing, terreininrichting en openbare ruimte, kan de gemeente

de (individuele) planontwikkelingen sturen zodat op termijn een ruimtelijk samenhangend en hoogwaardig bedrijventerrein kan ontstaan. De randvoorwaarden krijgen waar nodig hun vertaling in de regels van het bestemmingsplan.

4.3.10 **Beleidskader Huisvesting arbeidsmigranten**

Dit beleidskader zoomt in op de huisvestingsmogelijkheden van arbeidsmigranten in Deurne. Het beheer is een verantwoordelijkheid van de betreffende ondernemer. De overheid heeft hierin een toezichthoudende taak.

De volgende uitgangspunten liggen aan dit beleidskader ten grondslag:

- ▶ Huisvesting alleen voor legale werknemers die tijdelijk in Deurne verblijven en hun hoofdverblijf elders hebben (in hun thuisland);
- ▶ Werkzaam in de gemeente Deurne;
- ▶ Adequaet en veilig beheer. Uitgangspunt bij elke huisvestingvorm is het vinden van een optimaal evenwicht tussen aantallen te huisvesten mensen en het maatschappelijke draagvlak van de locatie;
- ▶ Spreiding van de (huisvesting van) arbeidsmigranten. Per dorp of wijk zijn maximaal 2 voorzieningen met maximaal 40 arbeidsmigranten toegestaan. Deze logiesgebouwen staan minimaal 500 m meter uit elkaar;
- ▶ Transparant en tijdig communiceren met de buurt(bewoners) van de logiesgebouwen;
- ▶ Aantal te huisvesten personen per huisvestingsvorm;
 - Logiesgebouw in bestaande complexen (in woonkernen en buitengebied), nieuwbouw van logiesgebouwen (in woonkernen en buitengebied), Logies in Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB), Logies in (voormalige) kantoorgebouwen, Huisvesting bij een bestaand agrarisch bedrijf = allen maximaal 40 personen;
 - Logies in bedrijfswoning op een bedrijventerrein, Logies in bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf = beiden maximaal 10 personen;
 - Huisvesting in bestaande woningbouw = als huishouden maximaal 4 personen; als kamerverhuur of logies maximaal 10 personen.
- ▶ Fasering aantal huisvestingsplaatsen. Voor met name de huisvestingsvormen die worden toegestaan in of nabij een woonomgeving kan het wenselijk zijn om het (maximum) aantal te huisvesten personen gefaseerd toe te staan;
- ▶ Geen tenten, stacaravans of toercaravans op het eigen bedrijf;
- ▶ Tijdelijke huisvestingsmogelijkheden (maximaal 6 maanden) gelden alleen voor agrarische ondernemingen met seizoensarbeid;
- ▶ Geen huisvestingsmogelijkheden op recreatieparken en in noodwoningen in het buitengebied.
- ▶ Ook punten als Veilige en humane huisvesting, voldoende parkeergelegenheid en voldoende woonkwaliteit zijn punten van aandacht in het huisvestingsbeleid voor arbeidsimmigranten. In het beleidsstuk wordt nog dieper ingegaan op het beleid voor diverse typen huisvesting.

In dit bestemmingsplan is de huisvesting van arbeidsmigranten slechts toegestaan in bedrijfswoningen.

hoofdstuk 5 **Vraagstukken en beleidsuitgangspunten**

5.1 **Inleiding**

Hoewel het bestemmingsplan in beginsel een beheersplan is, zijn er de nodige vraagstukken en uitgangspunten te formuleren die een rol spelen bij het opstellen van dit plan. Grote delen van de bedrijventerreinen zijn ruimtelijk en functioneel op orde, waardoor dit bestemmingsplan zich primair richt op beheer van de ontstane situatie.

Specifiek voor het bedrijventerrein Zuid zal er in de planperiode worden gewerkt aan het verbeteren van de huidige kwaliteit. Kranenmortel en wellicht ook De Bottel (Industrieweg-West) bevinden zich min of meer in het stadium dat er een vernieuwing noodzakelijk is: ze kennen een matige ruimtelijke kwaliteit, incourant vastgoed en knelpunten in de openbare en private ruimte. Dit zijn enkele redenen waarom deze terreinen niet aantrekkelijk zijn om bedrijfseconomisch te investeren, waardoor leegstand ontstaat. De herstructurering van Kranenmortel is opgenomen als 'pilot', dat wil zeggen een voorbeeldproject van de vernieuwing van Brabantse bedrijventerreinen. De herstructurering en de actualisatie van het bestemmingsplan worden zodanig in overeenstemming gebracht, dat er nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden. Voor de overige terreinen geldt dat deze van recente datum zijn, of in een zodanig goede functionele en ruimtelijke staat verkeren, dat een revitalisering niet noodzakelijk is.

Voor de bedrijventerreinen Bindere Noord en West worden geen knelpunten voorzien in de nabije toekomst. Voor deze gebieden dient het nieuwe bestemmingsplan een conserverend karakter te krijgen.

In tegenstelling tot de twee bovenstaande bedrijventerreinen is het bedrijventerrein Zuid een onsamenhangend gebied met een zeer gemengde functionele samenstelling. Op diverse plaatsen in het plangebied staan panden leeg en komen braakliggende stukken grond voor. Deze geven een slechte uitstraling, een matig ruimtegebruik en zullen beter moeten worden benut. Een nieuw bestemmingsplan zal een kwaliteitsslag binnen dit gebied mogelijk moeten maken. Daar waar de structuur geen knelpunten oplevert zal juist een meer conserverend beleid toegepast moeten worden. Uit de voorgaande inventarisatie en analyse zijn gegevens naar voren gekomen die een aantal vraagpunten voor het nieuwe bestemmingsplan opleveren. De vraagpunten komen voort uit het toekomstig beleid, de inventarisatie en vraagpunten met betrekking tot de bestemmingsplan thematiek en de nog benodigde informatie van de gemeente.

De te maken keuzes over de vraagpunten en de mogelijke ruimtelijke-functionele structuur bepalen uiteindelijk de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan. In dit hoofdstuk is alvast een voorzet voor de beantwoording gedaan op basis van de Ontwikkelingsvisie.

5.2 **Cruciale vraagstukken**

Ruimtelijke hoofdstructuur:

Vraagstuk: Welke belangrijke vestigingscondities zijn van invloed op de aantrekkelijkheid en een duurzaam functioneren van de bestaande bedrijventerreinen? Wat zijn bijzondere visitekaartjes?

Antwoord: De vestigingscondities hangen samen met voldoende beschikbaarheid van ruimte, een goede ontsluiting, voldoende parkeergelegenheid en een goede algemene uitstraling. Daarnaast is het van belang dat de entrees van de bedrijventerreinen er verzorgd en helder uitzien. De gemeente streeft in het bijzonder voor Kranenmortel naar het verhogen van de vestigingscondities.

Vraagstuk: Welke rol speelt de zuidelijke omleiding van Deurne voor de bedrijventerreinen Leemskuilen en Kranenmortel?

Antwoord: De zuidelijke omlegging maakt de bedrijventerreinen De Leemskuilen en De Kranenmortel beter bereikbaar en neemt verkeersdruk weg uit de wijk Sint Jozefparochie en het centrum. Specifiek voor dit bestemmingsplan speelt dit vraagstuk

geen rol, maar de bereikbaarheid, en daarmee de vestigingscondities, voor de bedrijventerreinen de Leemskuilen en de Kranenmortel wordt verbeterd.

Vraagstuk: Hoe gaan we om met de entrees van het bedrijventerrein; wat zijn de hoofdentrees en hoe moeten deze worden vormgegeven?

Antwoord: In eerste instantie zal vanuit de optiek van verkeer worden gekeken naar de meest wenselijke afwikkeling van, naar en op de bedrijventerreinen. Met name voor De Leemskuilen en Kranenmortel is dit van belang met het oog op de aanleg van de zuidelijke omlegging, waardoor de verkeersbewegingen op deze terreinen vermoedelijk zal veranderen. Daarna dient er een relatie te worden gelegd met de inrichting van de openbare ruimte en de beeldkwaliteit van de bebouwing, die deze openbare ruimte begeleid. Met dit bestemmingsplan wordt primair de bestaande situatie vastgelegd en worden daar waar mogelijk maatregelen getroffen voor wat betreft de beeldkwaliteit en openbare ruimte.

Vraagstuk: Welke verbeteringen kunnen worden doorgevoerd in de openbare ruimte om knelpunten op te lossen? En wat moet er gebeuren als er geen openbare ruimte voorhanden is om die knelpunten op te lossen?

Antwoord: In het Ruimtelijk Kwaliteitskader zullen suggesties worden opgenomen voor het verbeteren van de openbare ruimte. Voor het oplossen van knelpunten waarvoor op korte termijn geen (openbare) ruimte beschikbaar is, zal specifiek naar verbetermogelijkheden worden gekeken, zonder dat onteigening nodig is.

5.2.1 Randen

De Kranenmortel en De Leemskuilen moeten beter gaan aansluiten op de omgeving. Dit geldt niet alleen een betere aansluiting op de kern / de omliggende wijken, maar tevens ook de relatie met het omliggende landschap. Beide terreinen vormen immers de zuidelijke stadsrand van Deurne, net zoals West een belangrijke deel van de west- en noordrand van Deurne vormgeven.

Vraagstuk: Hoe gaan we om met de randen van de bedrijventerreinen De Leemskuilen en De Kranenmortel; scherpe overgangen van het bedrijventerrein naar het buitengebied of juist een groene zachte rand naar het buitengebied?

Antwoord: Dit vraagstuk speelt met name langs de zuidrand van de beide terreinen. In beginsel worden de randen gehandhaafd, waarbij de relatie tussen kern en buitengebied zichtbaar moet blijven. Achter- en zijanten van bedrijventerreinen dienen evenwel zodanig te worden vormgegeven dat er een goede ruimtelijke situatie tot stand komt.

5.2.2 Ruimtevrage

In algemene zin is het in Deurne van belang om voldoende ruimte te bieden voor de uitbreiding van bestaande bedrijven, dan wel voor de vestiging van nieuwe bedrijven. De uitbreidingsmogelijkheden bevinden zich in Binderen, maar door herstructurering komt er binnen de bestaande terreinen eveneens ruimte vrij. Daardoor zal schuifruimte ontstaan op bestaande terreinen. Tevens wordt een specifiek terrein voor milieugevoelige bedrijvigheid gezocht (mede t.b.v. de regio).

Vraagstuk: Waar liggen geschikte mogelijkheden voor grote ruimtevrage. En hoe gaat de gemeente om met een eventuele aantrekkende vraag naar kleinere kavels in relatie tot de reservering voor eventueel zich in de toekomst aandienende grote ruimtevrage?

Antwoord: Er is 8 hectare aan ruimte beschikbaar gekomen op De Kranenmortel. Ook het nieuwe bedrijventerrein Binderen-Zuid richt zich op grote ruimtevrage. De gemeente zal een helder uitgiftebeleid moeten opstellen waarin de ruimtevrage van zowel kleine, middelgrote als grote bedrijven wordt afgewogen tegenover het aanbod. Omdat Binderen-Zuid geschikt is voor grote ruimtevrage en omdat de markt voor dergelijke grote bedrijven beperkt is, is de verwachting dat de vrijkomende terreinen op Kranenmortel in gebruik zullen worden genomen door middelgrote en kleine bedrijven (circa 1.000-5.000 m² terreinoppervlak).

5.2.3 Planologie

Vraagstuk: Welke planologische voorwaarden zijn nodig om herontwikkeling van locaties in Kranenmortel door private partijen van de grond te krijgen?

Antwoord: Het bestemmingsplan zal op een zo flexibel mogelijke manier de bestemmingen vastleggen, waardoor de verbetermogelijkheden op het bedrijventerrein Kranenmortel worden geoptimaliseerd. In de bestemming Bedrijf (B) zal de

mogelijkheden worden geboden die in het Actieprogramma Bedrijventerreinen wenselijk worden gevonden. De flexibiliteit en mogelijkheden zijn in de regels en plankaart van dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

5.2.4 **Detailhandel en wonen**

Kranenmortel, Leemskuilen en West bevatten gedeeltelijk andere functies dan op traditionele bedrijventerreinen mag worden verwacht, zoals wonen, al dan niet gebonden aan bedrijven, maar ook detailhandel, zorgfuncties of sport.

Vraagstuk: Op De Kranenmortel zal het beleid zijn minder bedrijfswoningen en geen nieuwe bedrijfswoningen. Op De Leemskuilen wordt de combinatie wonen-werken juist gestimuleerd. Wat betekent dit concreet voor beide terreinen?

Antwoord: Voor De Kranenmortel worden in het bestemmingsplan alleen de huidige bedrijfswoningen bestemd. Voor De Leemskuilen wordt in bepaalde zones woon-werk combinaties mogelijk gemaakt. Nieuwe bedrijfswoningen op de bedrijventerreinen worden niet meer mogelijk gemaakt.

Vraagstuk: Het beleid voor Leemskuilen zal worden het clusteren van automotieve en detailhandel aan de oostzijde. Wat betekent dit concreet voor het daartoe geprojecteerde gebied?

Antwoord: Het clusteren van detailhandel wordt mogelijk gemaakt middels een afwijkingmogelijkheid binnen de bestemming Bedrijf.

5.3 **Ruimtelijke en economische thema's**

5.3.1 **Herstructurering en zorgvuldig ruimtegebruik**

Uit de door de raad vastgestelde (27-10-2009) Ontwikkelingsvisie is naar voren gekomen dat op een groot deel van de terreinen in Deurne een herstructureringsopgave ligt. Voor de uitvoering hiervan is het Integraal Actieprogramma Bedrijventerreinen opgesteld dat een nadere prioritering aangeeft. Voor Kranenmortel is in ieder geval bepaald dat deze opgave het grootste is en vooral gelegen is in de economische veroudering (leegstand). De pilot Verzakelijking herstructurering Kranenmortel biedt aanknopingspunten voor een aanpak die komend jaar zijn beslag zal krijgen. Hierin wordt een aanpak voorgestaan waarbij de ondernemer centraal staat. Gebleken is namelijk dat herstructurering via het aanpakken van de openbare ruimte geen soelaas biedt.

Het echte probleem zit vaak in de private ruimte, waarbij de veroudering van het vastgoed een belangrijke rol speelt. De tijd dat de overheid het leegstaande vastgoed opkocht en ontwikkelde tot nieuw uitgeefbaar terrein ligt inmiddels achter ons.

Door de ondernemers inzicht te laten krijgen in de potentiële rendementverhoging bij een verbeterde aansluiting van de huisvesting bij het bedrijfsproces ontstaat een prikkel om die situatie te heroverwegen. Doordat ondernemers op het terrein onderling uitwisselen of sprake is van een ruimtevraag of ruimteaanbod ontstaan scenario's voor bedrijfsverplaatsingen.

Komend jaar blijkt of deze aanpak bijdraagt aan de herstructureringsopgave, waarna uitrollen over andere terreinen tot de mogelijkheden behoort. Voor de Bottel is onder de naam Industrieweg West nog een revitaliseringsplan gemaakt dat geschikt is op de oude leest. Voor wat betreft de Bottel is de opgave beperkt. Samen met het bedrijfsleven is in 2010 een vrij traditioneel revitaliseringsplan gemaakt dat voornamelijk betrekking heeft op het verbeteren van de uitstraling van de private en de openbare ruimte. Het revitaliseringsplan heeft geen status gekregen vanwege gebrek aan draagvlak. Private initiatieven die passen in het revitaliseringsplan kunnen vooralsnog wel op medewerking rekenen. Het bestemmingsplan voorziet in het benodigde instrumentarium als het gaat om de verbetering van de uitstraling.

5.3.2 **Milieucategorisering bedrijven**

Een belangrijke beleidslijn uit de door de raad op 27 oktober 2009 vastgestelde Ontwikkelingsvisie Bedrijventerreinen, is dat de gemeente de bestaande bedrijvigheid wil behouden en faciliteren. Het beschikbaar aanbod van bedrijventerreinen in Deurne biedt daar momenteel vanuit juridisch-planologisch oogpunt bezien voldoende ruimte toe. Op alle bedrijventerreinen is in beginsel maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan, met uitsluiting van categorie 1 bedrijven. Dit laatste omdat deze categorie bedrijvigheid de overige bedrijven te veel beperkt in de bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden. Voor de hogere milieucategorieën staat vooral het bedrijventerrein Kranenmortel ter beschikking. Deze indeling is ingegeven door regelgeving uit oogpunt van overlast op gevoelige functies in de omgeving zoals onder meer wonen. Tevens hebben de mogelijkheden die

het geldende bestemmingsplan biedt een rol gespeeld bij de uitwerking van deze indeling. Bestaande activiteiten worden zoveel als mogelijk gerespecteerd, maar de stelling 'optimaal benutten' betekent wel binnen de kaders van wet- en regelgeving.

Concreet betekent het vorenstaande dat bedrijven in milieucategorie 2 tot en met 3.2 in beginsel binnen het gehele plangebied zijn toegestaan binnen de bestemming Bedrijf. Bedrijven in milieucategorie 4.1, 4.2 en 5.1 zijn in beginsel enkel toegestaan binnen het plandeel Kranenmortel. Verder worden de reeds bestaande bedrijven in deze categorieën, die gelegen zijn binnen de overige plandelen, nader op de plankaart aangeduid en via de regels worden deze enkel toegestaan ter plaatse van die betreffende aanduiding. Voor de gronden binnen het plandeel Binderen-Noord wordt in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het plan te kunnen wijzigen voor de vestiging van bedrijven tot en met categorie 4.1. of 4.2.

5.3.3 Ambitiedocument Bedrijventerreinen

Het Ambitiedocument Bedrijventerreinen is gebruikt bij de pilot Verzakelijking en is gebruikt om de Welstandsnota aan te passen. De stedenbouwkundige randvoorwaarden uit het ambitiedocument zijn indien mogelijk verwerkt in de regels van het bestemmingsplan. Het Ambitiedocument zal op een later te bepalen tijdstip worden vastgesteld.

5.3.4 Hergebruik vrijkomende terreinen / panden

Er bevindt zich een vrij groot aantal terreinen die voor hergebruik in aanmerking komen, waaronder Te Strake (Huib van Doorneweg), Kettler, Cortstrap, Philips (Liesselseweg) en Driessen. Het hergebruik van deze terreinen is mede afhankelijk van de vraag uit de markt. Niettemin kan de gemeentedoor een heldere visie op revitalisering en hergebruik de toekomstige kwaliteit van functie en ruimte sturen.

De revitalisering en hergebruik van vrijkomende terreinen is gebaat bij een goede beeldkwaliteit. Het bestemmingsplan moet een goede vertaling vormen van de ambitie die de gemeente Deurne met de bedrijventerreinen heeft en een basis bieden voor de uitvoering van de herstructurering. Met name het traject van de functionele en ruimtelijke verbetering van Kranenmortel en Industrieweg vraagt de nodige aandacht. De overige terreinen binnen het op te stellen bestemmingsplan zijn immers van recenter datum, waarbij de functionele en ruimtelijke kwaliteit als goed kan worden gekwalificeerd.

5.3.5 Plansystematiek bestemmingsplan

Het hoofddoel van dit bestemmingsplan is een adequate planologische regeling waarin het meest recente ruimtelijke beleid in een juridisch bindende vorm is neergelegd. Hierbij is het enerzijds van belang dat het bestemmingsplan rechtszekerheid biedt en anderzijds een ruimtelijke onderbouwing en bouwtitel biedt voor te verlenen omgevingsvergunningen. Algemeen uitgangspunt is het verminderen van de behoefte en/of noodzaak om van het bestemmingsplan af te wijken. Het bestemmingsplan is tevens gericht op goed beheer en conservering van de bestaande situatie en past binnen de gemeentelijke doelstelling om uniformiteit in de bestemmingsplannen te brengen. Ontwikkelingen worden enkel meegenomen als deze voldoende uitgekristalliseerd zijn, maar op dit moment zijn er geen ontwikkelingen die hieraan voldoen.

Bij nieuwe bedrijventerreinen wordt vaak een nieuwe eenduidige systematiek gebruikt. De gemeente Deurne heeft de voorkeur om voor de oudere bedrijventerreinen eenzelfde systematiek te gebruiken. Met het bestemmingsplan bedrijventerreinen Deurne Zuid en West wil de gemeente haar ambities van een adequaat beheer van bestaande bedrijventerreinen en het waar nodig revitaliseren of herstructureren van (delen van) verouderde terreinen.

Teneinde voor bestaande bedrijventerreinen een zoveel mogelijk uniforme plansystematiek aan te houden, wordt met dit bestemmingsplan aangesloten op het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Willige Laagt, Liessel'. In dit bestemmingsplan is gewerkt met een systematiek zonder bouwvlakken. Het uiteindelijke doel hierbij is om de plannen te vereenvoudigen.

Het bestemmingsplan is vanuit het oogpunt van uniformiteit en flexibiliteit globaal opgesteld. Voor de bedrijfsbestemmingen zullen uitsluitend de bestemmingsvlakken worden opgenomen. Op de kaart is af te lezen welk gebruik waar is toegestaan. Met aanduidingen zijn vervolgens zaken zoals de bouwhoogten, milieuzonering en de bedrijfswoningen op de kaart opgenomen. In de regels wordt een algemene regeling opgenomen wat betreft de afstand van bebouwing tot de voorste perceelsgrens en eventuele andere afstandsmaten en oppervlaktelaten.

Ten aanzien van de overige bestemmingen (waaronder Wonen) worden zowel de bestemmingsvlakken als de bouwvlakken op de verbeelding opgenomen.

Alleen hoofdinfrastructuur direct bestemmen

In de bovenbeschreven systematiek verkrijgen in beginsel de hoofdwegen de bestemming Verkeer (V). Niettemin zullen voor de helderheid van de structuur en ruimtelijke organisatie van de bedrijventerreinen eveneens een aantal tot de secundaire structuur behorende wegen als Verkeer (V) worden bestemd. Het gaat dan om de volgende hoofdwegen en secundaire wegen die in een verkeersbestemming worden opgenomen:

- ▶ Kranenmortel – De Leemskuilen;
- ▶ Liesselseweg;
- ▶ Dr. Huub van Doorneweg;
- ▶ Energiestraat;
- ▶ Voltstraat;
- ▶ Indumastraat;
- ▶ Theo van Doesburgstraat, dat onderdeel is van de route van de Zuidelijke Omlegging;
- ▶ Rijt-Oost en Rijt-West.

Alleen de Binderendreef behoort tot de hoofdwegenstructuur en zal waar deze binnen het plangebied valt binnen de bestemming Verkeer (V) worden opgenomen.

Binderen-Noord en Industrieweg

Alleen de Binderendreef en de Industrieweg behoren tot de hoofdwegenstructuur en zullen waar deze binnen het plangebied valt binnen de bestemming Verkeer (V) worden opgenomen.

hoofdstuk 6 **Omgevingsaspecten**

In het bestemmingsplan is er - naast de stedenbouwkundige uitgangspunten en bestaand ruimtelijk beleid - ook rekenschap gegeven van verschillende omgevingsaspecten zoals: de bodemgesteldheid, geluid, luchtkwaliteit en de milieucategorisering van bedrijven. Deze aspecten komen in dit hoofdstuk aan bod. Water is - ook al is het één van de omgevingsaspecten - in een afzonderlijk hoofdstuk behandeld.

6.1 **Bodem**

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien het laatste decennium steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan soms beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

6.1.1 **Beleidskader**

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft (Wbb):

Niet saneren: Indien de verontreiniging voor het beoogde doel niet hoeft te worden gesaneerd kan het ruimtelijke plan voor wat betreft deze verontreiniging zonder meer doorgang vinden.

Saneren: Indien de verontreiniging moet worden gesaneerd dient een saneringsplan te worden opgesteld. In sommige gevallen kan worden volstaan met het indienen van een BUS-melding bij de provincie. Na goedkeuring door de provincie kan de sanering doorgang vinden. Na afloop dient de sanering te worden geëvalueerd en ook dit verslag dient ter goedkeuring aan de provincie te worden voorgelegd. Tijdens de saneringsprocedure kan de ruimtelijke procedure worden voortgezet. Echter, een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen kan pas inwerking treden na goedkeuring van de provincie over het saneringsplan of melding.

6.1.2 **Bodeminformatie en conclusie**

In het plangebied komt een aantal locaties voor waar op basis van het oorspronkelijke of huidige gebruik mogelijk sprake kan zijn van bodemverontreiniging. Van enkele locaties is vastgesteld dat daadwerkelijk sprake is van bodemverontreiniging. Deze locaties zijn bekend bij de gemeente. Zoals in de vorige paragraaf aangegeven, kunnen nieuwe ontwikkelingen op verontreinigde locaties pas gerealiseerd worden als sanering van deze verontreinigingen heeft plaatsgevonden.

Daarnaast bevinden zich in het plangebied nog enkele onbebouwde percelen. Alvorens met de bouw wordt begonnen, dient er onderzoek naar verontreiniging van de bodem en het grondwater plaats te vinden. Dit geschiedt in het kader voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Voor dit bestemmingsplan is geen verder onderzoek noodzakelijk, waarmee bodem geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan.

6.2 Luchtkwaliteit

6.2.1 Beleidskader

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

Op 15 november 2007 is Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer in werking getreden. Deze 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (nibm) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

6.2.2 Conclusie

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" is aangegeven op welke manier kan worden vastgesteld of de invloed van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit onder de term "niet in betekenende mate" valt. Dit is nog afhankelijk van de keuze voor de type bedrijvigheid in het bestemmingsplan. Doordat het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft draagt het niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Vanuit luchtkwaliteit is het acceptabel om het bestemmingsplan vast te stellen.

6.3 Geluid

6.3.1 Inleiding

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het juridische kader van het Nederlandse geluidsbeleid. De Wgh stelt eisen aan de maximaal toegestane geluidsbelasting ten gevolge van de aanleg van een nieuwe weg en de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. De wet richt zich vooral op de bescherming van de burger in zijn woonomgeving en bevat bijvoorbeeld normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevel van een huis.

6.3.2 Beleidskader

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. Volgens de Wet geluidhinder dienen bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden, behorende tot een zone van een onderzoeksplichtige weg, die waarden op gevels van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen in acht genomen te worden, die ingevolge artikel 82 en artikel 100 als de ten hoogste toelaatbare worden aangemerkt. Hiervoor is akoestisch onderzoek nodig. Op grond van 76 lid 3 van de Wet geluidhinder geldt dit echter niet voor een conserverend bestemmingsplan. Aangezien in dit plan sprake is van een conserverend bestemmingsplan, is onderzoek naar dit aspect niet noodzakelijk. Daarnaast zijn bedrijven geen geluidgevoelige functies.

Bij de ontwikkeling van geluidgevoelige functies dienen de in de Wet geluidhinder aangegeven zones langs wegen, worden beschouwd als aandachtsgebieden voor geluidhinder. De wettelijke zonebreedtes zijn zo bepaald dat buiten de zones over het algemeen geen geluidsniveaus voorkomen die hoger zijn dan de voorkeurswaarde van 48 dB. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en de situering binnen of buiten de bebouwde kom. Ter bepaling van de zonebreedte wordt onderstaande tabel gebruikt. Daarbij moet worden aangemerkt dat 30 km/h wettelijk gezien geen geluidszone kent. Deze afstanden zijn ter toetsing van toekomstige ontwikkelingen in het plangebied.

Aantal rijstroken	Buitemstedelijk gebied	Binnenstedelijk gebied
6 of meer	600 m	350 m
3 of 4	400 m	350 m
of 2	250 m	200 m

6.3.3 Wegverkeerslawaai

In de omgeving van het plangebied geldt dat voor verschillende wegen een geluidszone dient te worden aangehouden. Het gaat hierbij om wegen met een 50km/h regime en hoger, zoals de Binderendreef, de Liesselseweg en de Helmondseweg. De gezoneerde wegen zijn ten behoeve van dit bestemmingsplan niet nader onderzocht aangezien in het plangebied vooralsnog geen ontwikkeling van geluidsgevoelige bestemming staat gepland. Bij de ontwikkeling van een geluidgevoelige functie binnen een geluidzone dient een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

6.3.4 Spoorweglawaai

Spoorwegverkeerslawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan hoog niveau van spoorwegverkeerslawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) en het Besluit geluidhinder verplichten ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs spoorwegen (art. 1 Wgh en art 1.3 Bgh). Tevens stelt de Wgh regels aan de maximale geluidsbelasting op deze bestemmingen.

Bij conserverende bestemmingsplannen is geen sprake van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Om vast te kunnen stellen of sprake is van een aanvaardbare geluidssituatie dient onderzoek te worden gedaan naar de geluidsbelasting van de spoorwegen. Deze spoorwegen hebben een zone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden.

In het vastgestelde bestemmingsplan is voorzien in de bouw van een tweetal nieuwe bedrijfswoningen langs de Dr. H. van Doorneweg en 3 nieuwe bedrijfswoningen op het perceel Kranenmortel 6. Deze nieuwe bedrijfswoningen voldoen voor wegverkeerslawaai aan de voorkeursgrenswaarde. De woningen zijn eveneens gelegen binnen de zone het spoor Eindhoven-Venlo. Voor spoorweglawaai geldt voor nieuw te realiseren woningen ingevolge artikel 4.9, lid 1 van het Besluit geluidhinder een voorkeursgrenswaarde van 55 dB(L_{den}). De voorkeursgrenswaarde van 55 dB(L_{den}) wordt ten gevolge van het railverkeer op de spoorlijn Eindhoven-Venlo overschreden. Artikel 4.10 van het Besluit geluidhinder biedt de mogelijkheid om een hogere waarde vast te stellen tot een waarde van maximaal 68 dB. De overschrijding bedraagt maximaal 13 dB. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt hiermee niet overschreden. Voor de bouw van deze nieuwe bedrijfswoningen is op 18 juni 2013 gelet op de Wet geluidhinder een hogere waarde vastgesteld.

6.3.5 Industrielawaai

Industrielawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan hoog niveau van industrielawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe een industrieterrein te zoneren, indien het bestemmingsplan de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers (conform art. 2.4, Inrichtingen en Vergunningenbesluit) toestaat (art. 40 Wgh). Dat betekent dat de maximale geluiduitstraling van het industrieterrein wordt vastgelegd door het opnemen van een 50 dB(A)-contour (voorkeursgrenswaarde) in het bestemmingsplan. Het gebied binnen deze contour is de zone van het industrieterrein. Tevens worden voor geluidgevoelige bestemmingen de ten hoogst toelaatbare geluidniveaus vastgesteld. Deze zogeheten MTG's mogen niet worden overschreden. Door een zonering worden enerzijds bedrijven beschermd tegen oprukkende geluidgevoelige bestemmingen en anderzijds worden geluidgevoelige bestemmingen beschermd tegen eventuele uitbreidingen van de activiteiten op het industrieterrein. Voormalige categorie A-inrichtingen staan nu in artikel 2.1, 3^e lid Bor. Deze inrichtingen zijn uitgesloten.

6.3.6 Conclusie

Het doel van het opstellen van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Zuid en West is het conserveren van de bestaande situatie op de bedrijventerreinen. Aangezien in het plangebied een beperkte ontwikkeling met betrekking tot bedrijfswoningen staat gepland, is voor de bouw van deze bedrijfswoningen op 18 juni 2013 gelet op de Wet geluidhinder een hogere waarde vastgesteld.

6.4 Bedrijven en milieuzonering

6.4.1 Beleidskader

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar.

Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009). Bedrijven en Milieuzonering geeft richtafstanden per categorie en per type bedrijvigheid aan. Binnen deze richtafstanden is bij een gemiddelde bedrijfsvoering hinder van het bedrijf te verwachten.

6.4.2 Milieuzonering in relatie met omgevingstype

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. In de methodiek van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' staat hinder in planologisch opzicht centraal. Daarbij dient de voorgenomen bedrijfsvestiging c.q. -uitbreiding grofmazig te worden getoetst. De fijnmazige toets dient te geschieden in het kader van de milieuwetgeving.

In 'Bedrijven en milieuzonering' zijn bedrijven indicatief ingedeeld in milieucategorieën, met daaraan gekoppelde afstanden, die in acht moeten worden genomen ten opzichte van gevoelige functies. Daartoe is een lijst van bedrijven opgenomen met afstanden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'. Het gaat daarbij om de in afstanden uit te drukken aspecten geur, stof, geluid en gevaar, waarbij de grootste afstand maatgevend is.

De richtafstanden in Bedrijven en Milieuzonering gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bijvoorbeeld bedoeld met de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. Naast 'rustige woonwijk'/rustig buitengebied' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Dit omgevingstype is minder gevoelig voor hinder, wat zich vertaalt in correcties op de in acht te nemen indicatieve afstand bij in de in de Staten van bedrijfsactiviteiten opgenomen vormen van bedrijven. Dit omgevingstype en bijbehorende systematiek zullen dan wel in het bestemmingsplan moeten worden vastgelegd.

6.4.3 Situatie

In dit bestemmingsplan is voor de woningen grenzend aan de bedrijventerreinen uitgegaan van een 'rustige woonwijk'. Hierbij gelden de indicatieve afstanden die aangehouden zouden moeten worden tussen bedrijfspercelen en de gevels van de woningen.

Op basis van deze afstanden zijn op alle binnen dit bestemmingsplan gelegen terreinen, bedrijven in de categorieën 2, 3.1 en 3.2 in principe direct toelaatbaar. Op basis van het provinciaal en gemeentelijk beleid worden bedrijven in categorie 1 niet toegestaan op het bedrijventerrein. Dergelijke bedrijven hebben een zodanig beperkte milieuhinder dat zij goed inpasbaar zijn in gebieden met functiemenging of woongebieden.

Kranenmortel is van oudsher een terrein waar bedrijven in milieucategorieën hoger dan 3.2 zijn gevestigd. Met behulp van het inrichtingenbestand van de Milieudienst is in 2006 geïnventariseerd welke bedrijven met categorie 3.1 en hoger zich binnen de plangrens bevinden. Deze inventarisatie is verouderd en zou moeten worden geactualiseerd. Het nut daarvan is echter beperkt, omdat dergelijke lijsten snel verouderen. Wenselijker is het om bij het opstellen van het bestemmingsplan en de vergunningverlening rekening te houden met de omgeving. De grote industriële bedrijven in de milieucategorieën 4 en 5 zijn evenwel bekend (Driessen, Metabel, Attero, de Milieustraat en Aldenzee). Op dit bedrijventerrein worden bedrijven in de milieucategorie 4.2 toegestaan, met uitzondering van het terrein tussen de Energiestraat-Ampèrestraat-Voltstraat-Indumastraat, waar bedrijven in de categorie 5.1 zijn toegestaan.

6.5 Externe Veiligheid

6.5.1 Beleidskader

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, geregeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) en bij risicovol transport over weg, spoor en water. Vervoer van gevaarlijke stoffen is geregeld in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het 'plaatsgebonden risico' en het 'groepsrisico'.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Met betrekking tot het PR worden twee waarden gehanteerd, te weten PR = 10⁻⁵ per jaar (bestaande situaties) en PR = 10⁻⁶ per jaar (nieuwe situaties). Dit houdt in een kans van overlijden van 1 op 100.000 respectievelijk 1 op 1.000.000. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die punten met een gelijk risico met elkaar verbindt.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) geeft de kans per jaar weer dat een groep van een bepaalde omvang het gevaar loopt te overlijden door een ongeval met een aanwezige gevaarlijke stof. Bij het groepsrisico zijn contouren als bij het PR niet mogelijk; het GR is niet ruimtelijk weer te geven. Dit maakt het groepsrisico tot een moeilijker te bevatten begrip.

Het groepsrisico kan niet in een contour worden vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de cumulatieve kans op een ongeval (y-as) uitgezet tegen het aantal slachtoffers (x-as) dat hierbij omkomt, de zogenaamde fN-curve. Het verloop van deze curve geeft een beeld van het groepsrisico. De getalswaarde die kan worden berekend is geen norm of grenswaarde. Wel wordt algemeen de oriënterende waarde (GR = 0,01) gehanteerd. Overschrijding van de oriëntatiewaarde (GR > 0,01) is alleen onder stringente condities en adequate argumentatie/verantwoording aanvaardbaar. Deze normering is afwijkend ten opzichte van de normering in de oude RMBII-versie.

Het voorgaande impliceert een tweetal aspecten dat (rechtstreeks) invloed uitoefent op de hoogte van het groepsrisico:

De jaarlijkse kans dat zich een ongeval voordoet met gevaarlijke stoffen. Dit is op zichzelf weer afhankelijk van:

- ▶ de aard en omvang van de gevaarlijke stoffen;
- ▶ de daarmee verrichte handelingen;
- ▶ de wijze waarop met de totale veiligheidsketen van ontwerp tot ingebruikname en onderhoud/inspectie van opslag en transport wordt omgegaan.

Het aantal potentiële slachtoffers in de omgeving van de activiteit. Dit hangt af van:

- ▶ de samenstelling (hoeveelheid én spreiding) van de bevolking binnen het invloedsgebied;
- ▶ de effecten van een stof in geval van een ongeluk;
- ▶ de mogelijkheid van zelfredzaamheid van de bevolking en bestrijding van de gevolgen.

Een goede inventarisatie van de bevolking (personendichtheid, aard van de bevolking zoals bejaardenhuisvesting, scholen) is hierbij minstens zo belangrijk als de inventarisatie van de kans op een ongeval. Zoals hiervoor aangegeven geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Hiermee wordt in beeld gebracht of en in welke mate het bevoegd gezag het berekende groepsrisico aanvaardbaar vindt.

6.5.2 Onderzoek

In opdracht van de gemeente Deurne is door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd naar aanleiding van de actualisatie van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Deurne, Zuid en West waarbij herontwikkelingen binnen het bestemmingsplan zijn meegenomen. Onderstaand zijn per thema de resultaten/conclusies van het onderzoek samengevat. Het volledige onderzoek van 5 november 2012 is als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Risico vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor

Conform de Circulaire zijn berekeningen voor het PR niet noodzakelijk, aangezien sprake is van een Basisnetroute. Uit bijlage 2 van de Circulaire blijkt dat voor het traject Eindhoven Oost-Station Blerick de PR 10-6-contour 0 m bedraagt. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen beperkingen voor het plan.

Op basis van de berekeningsresultaten omtrent het groepsrisico kan geconcludeerd worden dat het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde is gelegen en dat ten gevolge van de realisatie van de (her)ontwikkelingen in plandelen Zuid en West een lichte toename van het GR waarneembaar is. Op basis van de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' mag het groepsrisico niet zomaar toenemen zonder een maatschappelijke afweging. In de verantwoordingsplicht van het bevoegd gezag, zal hieraan aandacht moeten worden besteed. In dit kader dient door de gemeente advies ingewonnen te worden bij de Veiligheidsregio.

Risico vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

Binnen de gemeente Deurne vindt transport van gevaarlijke stoffen via de weg plaats, zoals in de rapportage 'Gemeente Deurne - Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen' vermeldt. Conform de voornoemde rapportage blijkt binnen de gemeente Deurne geen sprake te zijn van transportstromen en transportfrequenties die de grenswaarde van het PR benaderen of overschrijden. Het plaatsgebonden risico levert derhalve geen beperkingen voor het plangebied.

Ten aanzien van het GR blijkt er sprake te zijn van één aandachtspunt ter hoogte van de Stationsstraat, tussen het spoor en de Heuvelstraat. De ontwikkelingen zijn alle op dusdanige afstand van deze weg gesitueerd, en/of er is sprake van een zeer beperkte toename van het aantal personen, dat er geen sprake zal zijn van een relevante invloed op de hoogte van het groepsrisico.

Risico buisleidingen

Rondom de plangebieden 't Rijt-Oost en De Kranenmortel zijn hogedruk aardgasleidingen van Gasunie gelegen. Voor leiding Z-541-13 zijn risicoberekeningen uitgevoerd, waaruit is gebleken dat er geen PR 10-6-contour aanwezig is, waardoor het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor de ontwikkelingen binnen het plangebied. Ten aanzien van het GR is gebleken dat door de realisatie van de ontwikkeling binnen 't Rijt-Oost de hoogte van het groepsrisico niet rekenkundig toeneemt en ruim onder de oriënterende waarde ligt ($< 0,1 \cdot OW$).

Voor de overige hogedruk gasleidingen is in het kader van sport- en recreatiecentrum Ames een kwantitatieve risicoberekening door 'Adviesgroep buisleidingen' uitgevoerd. Op basis van informatie van de Gasunie blijkt dat leiding Z-541-01 en leiding Z-541-18 vervallen. Voor leiding Z-541-05 en Z-541-16 geldt dat geen sprake is van een PR 10-6 contour en dat de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Het groepsrisico ligt ruim onder de oriëntatiewaarde, zelfs kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde ($0,1 \cdot OW$). Aangezien de ontwikkelingen binnen het plangebied ruim buiten het invloedsgebied van de leidingen zijn gesitueerd, is er bovendien geen sprake van een toename van het groepsrisico. Conform artikel 12, lid 3 van het Bevb heeft de gemeente slechts een beperkte invulling te geven aan de verantwoordingsplicht groepsrisico, aangezien het groepsrisico lager blijft dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

De binnen het plangebied gelegen gasleiding is in het bestemmingsplan beschermd met de dubbelbestemming 'Leiding – Gas'. De grond boven de leiding en de belemmeringenstrook van 4 meter is hiermee beschermd zodat eventuele werkzaamheden aan de leiding zonder problemen uitgevoerd kunnen worden.

Risicovolle inrichtingen - LPG tankstations

Stationsstraat 122

- ▶ het plangebied is buiten de PR 10^{-6} contouren van dit tankstation gesitueerd;
- ▶ uitgaande van een doorzet van $< 500 \text{ m}^3$ ligt het groepsrisico (bij toepassing van een hittewerende coating) onder de oriëntatiewaarde.

Helmondensingel 37

- ▶ binnen de risicocontouren is sprake van de aanwezigheid van bestaande beperkt kwetsbare objecten (alle ontwikkellocaties zijn buiten deze contouren gelegen). Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de PR 10^{-6} contour als richtwaarde waar bevoegd gezag gemotiveerd van kan afwijken. Aangezien sprake is van bestaande objecten wordt afwijken van de richtwaarde acceptabel geacht;

- ▶ het groepsrisico ligt beneden de oriëntatie waarde, er is sprake van maximaal 150 slachtoffers, het groepsrisico bedraagt 0,31 maal de oriëntatiewaarde.

Leembaan 55

- ▶ binnen de risicocontouren is sprake van de aanwezigheid van bestaande beperkt kwetsbare objecten (alle ontwikkellocaties zijn buiten deze contouren gelegen). Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de PR 10^{-6} contour als richtwaarde waar bevoegd gezag gemotiveerd van kan afwijken. Aangezien sprake is van bestaande objecten wordt afwijken van de richtwaarde acceptabel geacht;
- ▶ het groepsrisico ligt beneden de oriëntatie waarde, er is sprake van maximaal 251 slachtoffers, het groepsrisico bedraagt 0,54 maal de oriëntatiewaarde.

Liesselseweg 112

- ▶ de PR 10^{-6} contouren van dit tankstation reiken tot over het plangebied. Binnen de PR-contouren zijn enkele bestaande objecten gesitueerd (alle ontwikkellocaties zijn buiten deze contouren gelegen). Het betreft beperkt kwetsbare objecten waarvoor de PR 10^{-6} contour als richtwaarde geldt. Gezien sprake is van bestaande objecten wordt afwijken van deze richtwaarde acceptabel geacht;
- ▶ het groepsrisico ten gevolge van het LPG tankstation blijft onder de oriëntatiewaarde. Alle ontwikkellocaties zijn op een afstand groter dan 150 m 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.

Risicovolle inrichtingen – overige inrichtingen

Driessen Vlieden Transport BV.

Driessen Groep heeft vergunning voor de drie PGS15-hallen, waar gevaarlijke stoffen zijn opgeslagen. In het kader van de vergunningsaanvraag is een QRA opgesteld waaruit blijkt dat de herontwikkeling van de Philipslocatie buiten de 10-6-contour van de inrichting is gelegen en derhalve niet of nauwelijks een relevante invloed heeft op het groepsrisico. Het bedrijf valt onder de werkingssfeer van het BRZO.

Metabel

De inrichting Metabel betreft een bedrijf dat valt onder het BRZO (Besluit Risico Zware Ongevallen). Voor de inrichting is in verband met het vergunningtraject een QRA uitgevoerd. Uit deze QRA blijkt dat de 10^{-6} contour op circa 25 m van de productiehof ligt. Binnen de 10^{-6} contour bevinden zich geen kwetsbare objecten. Voor de bepaling van het GR is uitgegaan van een gemiddelde van 300 personen op het industrieterrein rondom het bedrijf, binnen een straal van 150 m. De uitkomst van de QRA laat zien dat er geen overschrijding is van de oriëntatiewaarde. De ontwikkeling binnen het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van 150 m en derhalve vormt de inrichting geen belemmering voor de ontwikkeling,

Habek Snacks

Binnen de inrichting Habek Snacks is een ammoniakkoelinstallatie aanwezig met een inhoud van 3.100 kg NH₃. Conform het REVI bedraagt de PR-contour 35 m. De ontwikkeling binnen het plangebied ligt buiten deze afstand, waardoor deze inrichting geen belemmering vormt voor de ontwikkeling op de Philipslocatie. Conform het Bevi geldt geen invloedsgebied groepsrisico.

Altero Zuid BV en gasdrukregelstations Obragas

Deze bedrijven vallen niet onder de werkingssfeer van het Bevi.

6.5.3 Verantwoording

Het ontwerpbestemmingsplan is voor advies voorgelegd aan de VeiligheidsRegio Brabant-Zuidoost. Dit advies heeft de gemeente op 24 januari 2013 ontvangen en is als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan. Naar aanleiding van het voorgenomen 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. In of in de nabijheid van het plangebied liggen als risicobron de spoorlijn Eindhoven-Venlo, de weg, een hoge druk aardgastransportleiding en een 7-tal Bevi-inrichtingen. De weg als risicobron behoeft niet te

worden verantwoord aangezien geen sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarden 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 de spoorlijn Eindhoven-Venlo, de hoge druk aardgasleiding en de Bevi-inrichtingen.

Plan Bedrijventerreinen Deurne, Zuid en West

Met het voorliggende bestemmingsplan worden geldende, oudere bestemmingsplannen voor verschillende bedrijventerreinen geactualiseerd. Het bestemmingsplan is gericht op het beheer en de conservering van de bestaande ruimtelijke situatie en maakt op beperkte schaal nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De verantwoording heeft met name betrekking op de realisatie van een 4-tal ontwikkellocaties. De afgelopen jaren heeft een aantal grootschalige bedrijven het terrein verlaten. Herinvulling met dezelfde typen bedrijvigheid blijkt in de praktijk lastig. Om lange leegstand te voorkomen bestaat behoefte aan herontwikkeling.

Effectbeschrijving en potentiële slachtoffers.

Spoor

Over de spoorlijn Eindhoven-Venlo (Basisnetroute) worden gevaarlijke stoffen zoals brandbare gassen en vloeistoffen en giftige gassen vervoerd. Daarmee is het een relevante risicobron. De hoeveelheid gevaarlijke stoffen die wordt vervoerd is beperkt en bestaat in principe geheel uit brandbare gassen.

Als gevolg van het convenant 'warme-Bleve-vrij samenstellen en rijden van treinen'(2012) is de 'warme Bleve' niet langer het maatgevende ongevalsscenario bij het spoor, maar dient rekening gehouden te worden met de scenario's plasbrand en toxische wolk. Bij een plasbrand bedraagt de effectafstand 1% letaal 30 tot 50 meter. Op de verschillende bedrijventerreinen bevinden zich binnen deze afstand weinig bedrijven, hooguit een deel van de gevel. De invloed van een toxische wolk is uiteraard sterk afhankelijk van de vrijgekomen hoeveelheid, de stoffeïenschappen en de weersgesteldheid. Daar is op voorhand weinig over te zeggen.

Hogedruk aardgasleiding

In de gasleiding wordt hoge druk aardgas vervoerd. De leiding Z-541-05 heeft een diameter van 6 inch en een druk van 40 bar. Het 'meest geloofwaardig scenario' is een 'fakkelbrand'. De effectafstand '1% letaal'(invloedsgebied) van de leiding is 70 meter. Een van de ontwikkelingen ligt binnen het invloedsgebied. De gasleiding Z-541-13 is met in gebruik name van de gasleiding Z-541-25 buiten gebruik gesteld en/of verwijderd.

Bevi-inrichtingen

Voor LPG tankstations geldt dat het plaatsgebonden risico in geen van de gevallen tot knelpunten leidt. De effectafstand 1% letaal van de LPG tankstations is circa 300 meter en valt in alle gevallen deels samen met het plangebied. Tot op deze afstand kunnen nog dodelijke slachtoffers vallen. Voor de overige risicovolle bedrijven geldt dat het plaatsgebonden risico geen knelpunten oplevert en dat de beoogde herontwikkelingen in het plangebied buiten de verschillende invloedsgebieden zijn gelegen.

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. De zelfredzaamheid in het plangebied waar het gaat om bezoekers en werknemers van bedrijven mag in de regel als voldoende worden beschouwd.

Hulpverlening / bestrijdbaarheid / bereikbaarheid

De bereikbaarheid van het spoor bij de verschillende bedrijventerreinen is voldoende maar de bluswatervoorziening niet. Op basis van de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid (2012) van brandweer Nederland, moet bij de verschillende relevante scenario's een totale wateropbrengst van 2000 tot 4500 liter per minuut gerealiseerd worden. Een dergelijke bluswatervoorziening kan momenteel nergens langs het spoor worden geleverd. Indien langs het spoor de openbare ruimte of de infrastructuur wordt aangepast, zal het aspect bluswatervoorziening hierin worden betrokken.

Uit overleg met de lokale brandweer blijkt dat de bereikbaarheid van de verschillende bedrijventerreinen in het plangebied voldoende is. De bedrijventerreinen zijn via meerdere toegangswegen te bereiken. Ook de afzonderlijke bebouwing is goed bereikbaar en er zijn in de regel genoeg opstel mogelijkheden beschikbaar.

De bluswatervoorziening op de verschillende bedrijventerreinen is vrijwel overal op orde. Er is voldoende dekking met brandkranen behalve op bedrijventerrein De Bottel. Indien een geboorde put op de hoek Fabriekstraat / Grote Bottel wordt

gerealiseerd voldoet de bluswatervoorziening ook hier aan de landelijke richtlijn. De opkomsttijden van de eerste en tweede tankautospuiter in de verschillende bedrijventerreinen voldoen zowel binnen als buitenwerktijd aan de zorgnormen, zoals deze door het Algemeen Bestuur van de Veiligheidsregio in de leidraad 'Basis brandweerzorg' zijn vastgesteld.

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.

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 en bereikbaarheid. Derhalve acht de gemeente Deurne het risico acceptabel.

6.6 Ecologie

6.6.1 Beleidskader

Meer en meer wordt onderkend dat goed werkende ecosystemen voor mensen verschillende onmisbare functies hebben. Ter bescherming van deze eigenschappen van de natuurlijke omgeving en vanuit de gedachte dat alle levende wezens een intrinsieke waarde hebben, geldt een drietal landelijke wetten en beleidsplannen: de Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet en het Natuurbeleidsplan 1990 (Nota Ruimte met daarin de Ecologische Hoofdstructuur). Daarnaast geldt provinciaal beleid.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient middels een quick scan (combinatie van bureauonderzoek en één veldbezoek) te worden vastgesteld of:

- ▶ Er overtreding van de verbodsbepalingen voor beschermde soorten plaatsvindt (toetsing Flora- en faunawet (FF-wet), maar ook Provinciaal compensatiebeleid met betrekking tot biotopen van Rode Lijst soorten);
- ▶ Er mogelijke significante gevolgen zijn voor beschermde gebieden (toetsing NB-wet);
- ▶ Er wezenlijke waarden en kenmerken voor Ecologische Hoofdstructuur-gebieden aangetast worden.

Conclusie

Daar het bestemmingsplan conserverend is, is geen quick scan uitgevoerd, maar is gekeken of het plangebied een relatie heeft met eventuele beschermde gebieden (EHS, Natura 2000, Natuurmonumenten), maar dit is niet het geval. Het aspect Ecologie speelt derhalve geen verdere rol in dit bestemmingsplan.

6.7 Archeologie en cultuurhistorie

Beleid

In de 'Visie Erfgoed en Ruimte' is door het rijk een visie gegeven over op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan. Het behoud en de benutting van het cultureel erfgoed is van grote betekenis, omdat het kwaliteit toevoegt aan de culturele dimensie van de ruimtelijke inrichting. De voornaamste opgave is dan ook het vinden van een verantwoord evenwicht tussen de diverse ruimtelijke opgaven en de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten. Naast de verantwoording ten behoeve van ontwikkelingen dient er met ingang van 2012 in ieder bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarde, ook in conserverende bestemmingsplannen. Dit is sinds 1 januari 2012 in het Bro opgenomen.

Monumenten

Binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan zijn enkele monumenten aanwezig. De monumenten zijn op de verbeelding aangegeven met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' (cw). De gronden met deze aanduiding zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de aanwezige monumenten. Bescherming van de monumenten is verder gewaarborgd door de regelingen in de Monumentenwet 1988 (rijksmonumenten). Het betreft:

- ▶ Grote Bottel 10: langgevelboerderij met bakhuis, rijksmonument;

- ▶ Sint Jozefstraat 93, gemeentelijk monument.

Binnen het plangebied zijn geen andere cultuurhistorische elementen aanwezig.

6.7.1 Archeologie

Rijksbeleid

Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de verstoorder betaalt'. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen. Dit heeft geleid tot een gemeentelijk archeologie beleid.

Gemeentelijk archeologie beleid

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 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 behoudenswaardige 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.

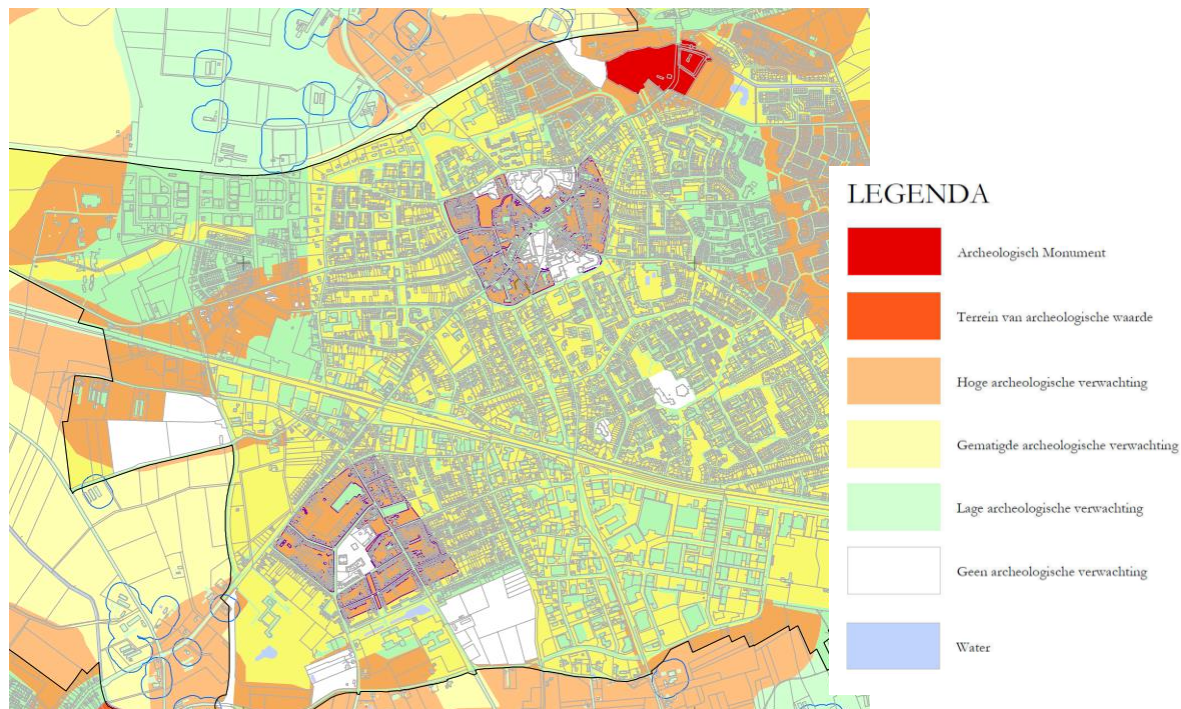
De vijf categorieën zijn ruimtelijk weergegeven op de begeleidende Archeologische beleidskaart Deurne en gekoppeld aan een stelsel van regels en vrijstellingen voor bodemingrepen.

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);
- ▶ alle bodemingrepen in verwachtingsgebieden van categorie 1 en 2 zijn vergunningplichtig.

Archeologische waarde plangebied

Uit de Archeologische beleidskaart Deurne blijkt dat de gronden van de Bedrijventerreinen Zuid en West zowel een lage, matige als hoge verwachtingswaarde kennen, zie figuur 5. Op terreinen gelegen binnen categorie 3 en 4 zijn bodemingrepen tot 0,5 m vrijgesteld van AMZ eisen. Voor categorie 5 zijn geen beperkingen opgenomen.



Figuur 5. Archeologische beleidskaart gemeente Deurne

6.7.2 Conclusie

Met dit bestemmingsplan zijn geen bodemingrepen voorzien, waardoor archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. De archeologische waardes worden met de beleidskaart en de Verordening voldoende beschermd, waardoor in dit bestemmingsplan het aspect archeologie geen verdere bescherming behoeft. Bij toekomstige ontwikkelingen dient er getoetst te worden aan het gemeentelijke archeologische beleid. Bij eventuele ingrepen is de Verordening bepalend, ongeacht de regeling in het bestemmingsplan. Voor wat betreft cultuurhistorie worden de in het plangebied aanwezige monumenten middels een aanduiding op de plankaart beschermd.

hoofdstuk 7 **Water**

Sinds 14 februari 2001 is het verplicht een watertoets bij ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren. Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij ruimtelijke plannen en besluiten van zowel Rijk, provincie als gemeente. Dit betekent dat in alle ruimtelijke plannen – en daarmee ook het bestemmingsplan - een waterparagraaf moet zijn opgenomen. De waterparagraaf omvat het advies van de waterbeheerder en een gemotiveerd besluit ten aanzien van de wateraspecten. Eventuele afwijkingen van het advies van de waterbeheerder worden gemotiveerd. Daarbij moet door de initiatiefnemer worden aangegeven hoe met die afwijking wordt omgegaan. In laatste instantie kan worden teruggegrepen op het nemen van verzachtende maatregelen of compensatie, inclusief afspraken over financiering en uitvoering.

7.1 **Beleid**

De Europese Kaderrichtlijn Water, de Vierde Nota waterhuishouding (NW4) en het Provinciaal Waterhuishoudingsplan (WHP) zijn beleidskaders voor water. Het provinciaal beleid richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Er moet volgens de provincie evenwicht zijn tussen economische en ecologische ontwikkelingen. Het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie is de randvoorwaarde. De algemene doelstelling en de manier waarop de provincie dit wil bereiken zijn uitgewerkt in het provinciaal waterhuishoudingsplan.

Zowel NW4 als WHP wijzen op het belang van goede samenwerking tussen gemeenten en waterschappen. De watertoets welke ook van toepassing is op deze StructuurvisiePlus is het kader voor afstemming van plannen voor de ruimtelijke ordening met waterbeheerders.

7.1.1 **Europese Kaderrichtlijn Water**

De Europese kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in het jaar 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt en dat binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water. De richtlijn betekent een ambitieuze en innovatieve aanpak van waterbeheer. Kernelementen zijn onder andere:

- ▶ Bescherming van alle wateren zoals rivieren, meren, kustwateren en grondwateren;
- ▶ Het stellen van ambitieuze doelen om ervoor te zorgen dat alle wateren in het jaar 2015 de 'goede toestand' hebben bereikt;
- ▶ Het in evenwicht houden van de milieubelangen en de belangen van zij die afhankelijk zijn van het milieu.

7.1.2 **Vierde Nota Waterhuishouding**

Het rijksbeleid voor de waterhuishouding staat geformuleerd in de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1999. Kernpunten van dit beleid zijn onder andere de versterkte uitvoering van integraal waterbeheer en het beheer van stedelijke watersystemen. Het Rijk streeft naar afstemming en integratie van het waterbeheer in het landelijk en stedelijk gebied. Gemeenten en waterschappen moeten komen tot een gemeenschappelijke visie op het waterbeheer in zowel de bebouwde kom als het buitengebied. Het Rijk streeft ernaar zoveel mogelijk aan te sluiten op de natuurlijke waterbalans van een gebied en de eigen waterkwaliteit. Ten aanzien van het beheer van stedelijk water wordt gestreefd naar afkoppeling van het verhard oppervlak en infiltratie in het grondwater.

7.1.3 **Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw**

De rijksnota heeft als doelstelling een ander waterbeleid te realiseren, aangezien het huidige watersysteem voor de toekomst niet op orde is. Door anders om te gaan met water moet er geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Water moet meer ruimte krijgen en waterproblematiek mag niet in tijd of ruimte wordt afgewenteld. Er worden twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten aangegeven:

- ▶ ten aanzien van waterkwantiteit: Vasthouden - Bergen - Afvoeren;

- ▶ ten aanzien van waterkwaliteit: Schoonhouden - Scheiden - Zuiveren.

Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water en een relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

7.1.4 Waterschap Aa en Maas

Het plangebied valt binnen het District Boven Aa van het Waterschap Aa en Maas. Het waterschap werkt actief aan het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde en veerkrachtige watersystemen, met het oog op een duurzaam gebruik. Het waterschap heeft een waterbeheersplan (WBP2) waarin de taakstelling en uitgangspunten van het waterschap zijn verwoord. Het waterschap streeft naar:

- ▶ waterberging en opvang van piekafvoer in de beken en beekdalen;
- ▶ vasthouden van neerslag;
- ▶ beekherstel: herinrichting waterlopen, oevers en delen van het beekdal;
- ▶ het brongericht aanpakken van puntbronnen;
- ▶ een goede waterhuishouding voor agrarisch gebruik;
- ▶ zorg voor een ecologisch basisniveau, inrichten van Ecologische verbindingzones;
- ▶ op verharde oppervlakken (zoals industriegebieden) dient het regenwater te worden afgekoppeld;
- ▶ in de periode 2001-2004 dient minstens 50 ha van het verhard gebied te zijn afgekoppeld.

7.1.5 Waterplan Deurne

De gemeente onderschrijft de hoofddoelstelling van het provinciale waterbeleid. Op alle plannen die van invloed zijn op de ruimtelijk inrichting past de gemeente de watertoets toe. Niet afwentelen is uitgangspunt voor de gemeente. Ze vindt het ook van toepassing op individuele inwoners en bedrijven.

Beekherstel en de natuurlijke inrichting van beken en watergangen zijn onderdeel van herstel en versterking kwaliteiten van het landschap. Samen met het waterschap wil de gemeente daarom zorg dragen voor de realisatie van de natte ecologische verbindingzones. De extra ruimte voor water die zo ontstaat ziet de gemeente als compensatieruimte voor uit- en inbreidingsgebieden waarbinnen geen ruimte voor water gevonden kan worden.

Veiligheid wordt niet langer gecreëerd door "afwentelen" naar benedenstroomse gebieden. Ruimte voor water moet bij voorkeur worden gerealiseerd binnen de uit- en inbreidingsgebieden zelf. Ook van bedrijven wordt gevraagd de mogelijkheden die er zijn om binnen het eigen perceel regenwater vast te houden en zo mogelijk te infiltreren. Dit mag geen veiligheidsrisico opleveren. Voor woningbouw en bedrijventerrein zijn ze door het hoge schaderisico minder geschikt voor waterberging.

Een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant vereist continu aandacht voor de waterkwaliteit. Bereikte verbetering moet worden behouden. Dat vraagt steeds nieuwe inspanningen. Scheiding van regen- en afvalwater binnen het bebouwd gebied maakt daarvan onderdeel uit. De infiltratie van regenwater draagt bij aan de verdrogingbestrijding. Vervanging van riolering krijgt prioriteit binnen bestaand bebouwd gebied waar afkoppelen van regenwater mogelijk is. Het WHP geeft aan dat als blijkt dat riooloverstorten ondanks alle maatregelen die zijn getroffen ongewenste gevolgen hebben voor de waterkwaliteiten extra maatregelen door de gemeente moeten worden genomen. Vooruitlopend daarop wordt benedenstrooms van riooloverstorten ruimte gereserveerd voor de opvang en eventuele nabehandeling van overstortwater.

Lozingen van afvalwater in bodem of oppervlaktewater zijn niet toegestaan. Alle percelen moeten beschikken over een goede voorziening voor het afvalwater of zijn op de riolering aangesloten. Bestemmingplannen moeten daarvoor de ruimte bieden en mogen geen belemmering vormen voor de aanleg van riolering en plaatsing van kleinschalige zuiveringstechnische werken.

7.2 Effect van het plan op de waterhuishouding

Binnen het plangebied liggen diverse kleinere watergangen. De belangrijkste watergangen liggen doorgaans langs de randen van de bedrijventerreinen, zoals een watergang achter de bebouwing aan de Jan Tooropstraat, aan de zuidzijde van het bedrijventerrein 't Rijt-Oost terwijl aan de zuidzijde van Binderen-Noord enkele vijvers zijn gesitueerd. De watergang ten zuiden

van 't Rijt-Oost maakt deel uit van een ecologische structuur die d.m.v. groen en water een natuurlijke verbinding verzorgt tussen het noordelijke en westelijk gelegen buitengebied van Deurne.

Het noordelijke deel van het vrij recent aangelegde bedrijventerrein Binderen-Zuid (buiten dit bestemmingsplan) watert af op de in Binderen-Noord aangelegde vijvers. Het zuidelijk deel van Binderen-Zuid watert via een watergang indirect af op de Oude Aa. Op de plankaart is aan weerszijden van de belangrijkste watergangen een vrijwaringszone opgenomen ten behoeve van onderhoud en beheer.

7.2.1 Ontwikkelingen

De verbetering van de waterhuishouding in de afgelopen 100 jaar is mede oorzaak van de problemen van vandaag. De toenemende verharding binnen en de uitbreiding van het stedelijk gebied, de "verbetering" van de afvoer en de afname van berging voor piekafvoeren zijn veroorzakers van de hedendaagse wateroverlast. Worden geen maatregelen genomen dan neemt de overlast en de schade voor natuur en economie verder toe. De verbeterde afvoer van water en het toenemend verhard oppervlak zijn naast de onttrekking van grondwater belangrijke oorzaken van de verdroging. In droge tijden is er een sterke afhankelijkheid van gebiedsvreemd water. De kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater voldoet niet.

Sinds begin negentiger jaren voeren provincie en waterschap actief beleid voor herstel. Watergangen moeten weer ruimte krijgen voor de natuurlijke ontwikkeling en oevers van watergangen worden natuurvriendelijk ingericht. Er wordt een peilbeheer gevoerd om de ruimte voor waterconservering en berging optimaal te benutten. De verdroging van de bodem wordt actief bestreden en op alle fronten wordt gewerkt aan de verbetering van de waterkwaliteit.

Ten westen en ten zuiden van Deurne liggen regenwaterreservoirs voor de opvang en de beperking van waterafvoer uit het bebouwd gebied. Ten behoeve van de jongste uitbreidingen aan de westzijde van Deurne zijn de opvang mogelijkheden verruimd. De regenwaterreservoirs hebben een natuurlijke inrichting gekregen en bieden kansen voor natuurontwikkeling.

Omdat in dit bestemmingsplan feitelijk geen toename van het verhard oppervlak mogelijk wordt gemaakt, zal er per saldo geen verslechtering van de huidige waterhuishoudkundige situatie optreden. Wel streeft de gemeente naar een verbetering van diezelfde situatie door plaatselijk maatregelen te nemen en bij elke individuele revitalisering of herstructureringsopgave te kijken naar specifieke maatregelen.

De kaders voor eventuele verbeteringen van de afwatering van individuele bedrijven worden gevormd door de fysieke mogelijkheden om dat te doen binnen het eigen perceel. De mogelijkheden variëren binnen de verschillende locaties. Bij Kranenmortel wel, bij Leembaan matig tot slecht en 't Rijt West en Oost slecht, Binderen noord en zuid matig tot goed. Het gaat hier om bestaande bedrijventerreinen en niet om nieuwe bedrijventerreinen. Er zijn hier oude afvoerrechten, die doorgaans worden gerespecteerd. De enige aanpassing is dat daar waar nu hemelwater en afvalwater niet gescheiden wordt aangeboden, dit bij ingrijpende verbouwingen/nieuwbouw wel moet gaan gebeuren (gemeentelijk afkoppelbeleid). Uit de Wm volgt nu dat het hemelwater van verharde oppervlakken in een aantal gevallen moet worden beschouwd als afvalwater. Voor die gevallen moet worden aangegeven dat de afvoer tot 0,7mm moet worden beperkt en dat de pieken binnen het eigen perceel moeten worden gebufferd. Achterliggende gedachte is de beperkte capaciteit van het vuilwater riool/gemengd riool.

7.3 Conclusie

De gemeente Deurne, het Waterschap en de Provincie streven naar een verbeterde waterhuishouding op de bedrijventerreinen. Dit is echter een langdurig proces en met dit bestemmingsplan kunnen door de conserverende insteek weinig doelstellingen gerealiseerd worden. Wel streeft de gemeente naar een verbetering van diezelfde situatie door plaatselijk maatregelen te nemen en bij elke individuele revitalisering of herstructureringsopgave te kijken naar specifieke maatregelen. De hoofdwatgangen in het plangebied zijn als zodanig bestemd.

hoofdstuk 8 **Economische onderbouwing**

In de beleidsbrief 'Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen' stelt de provincie dat ieder ruimtelijk plan voor een bedrijventerrein gepaard moet gaan met een economische onderbouwing. Hieronder is deze onderbouwing uitgeschreven voor het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Deurne, Zuid en West. Bij deze beschrijving komen vraag en aanbod, fasering en locatieprofiel aan bod.

8.1 **Algemeen**

De afgelopen jaren is hard gewerkt aan diverse projecten om de lokale economie voldoende ruimte te kunnen bieden zodat sprake kan zijn van een goed vestigingsklimaat voor de lokale ondernemer. Onder meer de bedrijventerreinen Binderen Zuid en Helmondsingel zijn recente projecten in uitvoering. In dit streven naar een vitale economie spelen evenwel de bestaande bedrijventerreinen een bijzondere rol. Momenteel wordt tevens gewerkt aan een regionale visie op de werklocaties die in voorbereiding zijn, als kader voor de toekomstige ruimtebehoefte.

De diverse manieren waarop Deurne aan een duurzame economie werkt worden hieronder toegelicht. De toelichting geeft de cijfermatige onderbouwing voor de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein, maar geeft ook de context zodat begrip ontstaat voor de niet op zich staande ontwikkeling van bedrijventerrein.

8.2 **Economische onderbouwing**

Deze paragraaf bevat de economische onderbouwing voor het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Deurne, Zuid en West. In het eerste deel van de paragraaf wordt aandacht besteed aan de SER-ladder en de Ruimteplanner.

8.2.1 **SER-ladder/Ruimteplanner**

Bij de planning van bedrijventerreinen wordt steeds meer de SER-ladder als vertrekpunt gehanteerd. Essentie van die ladder is dat eerst wordt gekeken op welke wijze bestaand bedrijventerrein beter kan worden benut, alvorens nieuw bedrijventerrein ontwikkeld wordt. Een goede uitvoering van de SER-ladder vraagt nadrukkelijk om een bottom-up aanpak. Zonder een goed inzicht in de bedrijvigheid die in de gemeente aanwezig is en de knelpunten en mogelijkheden voor deze bedrijven op de bestaande terreinen is het niet goed mogelijk uitspraken te doen over de noodzaak van nieuwe terreinen.

De Kamer van Koophandel Brabant heeft een Ruimteplanner laten opstellen, die concrete handreikingen biedt om op deze wijze de planning van nieuw bedrijventerrein vorm te geven. Deze Ruimteplanner is ook door SER-Brabant omarmd en als nuttig instrumentarium aangeboden aan de provincie en de gemeenten.

Inmiddels is de Kamer van Koophandel, samen met een aantal gemeenten, een aantal pilots gestart om ervaring op te doen met de concrete toepassing van de Ruimteplanner. Deurne is een van de pilotgemeenten. In het kader van de pilot zijn alle bedrijventerreinen in Deurne geschouwd. Samen met het bedrijfsleven is per bedrijventerrein bekeken welke acties moeten worden ondernomen om deze bestaande terreinen beter en duurzaam te benutten. Hiervan is verslag gedaan in de bovenbeschreven toelichting (hoofdstuk 4). Daarbij is het vertrekpunt gehanteerd: op welke wijze blijft het betreffende terrein voor het bedrijfsleven interessant om daarin te investeren in nieuwe bedrijfsgebouwen en kwaliteit van de erfinrichting. Dit heeft geleid tot het inzicht dat daarvoor drie zaken wezenlijk zijn:

- ▶ voorkom dat bestemmingsvoorschriften onnodig gewenste investeringen van bedrijven in gebouwen en erfinrichting belemmeren;
- ▶ voorkom dat bedrijfsinvesteringen in het hogere marktsegment kunnen kiezen voor 'goedkope' locaties op nieuwe terreinen, omdat deze bedrijven juist in staat zijn de noodzakelijke investeringen op de bestaande terreinen op te brengen;

- ▶ creëer schuifruimte op bestaande terreinen zodat bedrijven ook fysiek in staat zijn om bestaande kavels te herontwikkelen, omdat alleen een vrije kavel echt herontwikkeld kan worden.

Vanuit dit inzicht heeft het college van burgemeester en wethouders inmiddels een algemeen beleidskader voor de bedrijventerreinen in Deurne vastgesteld dat vorm moet geven aan:

- ▶ het optimaal benutten van bestaande terreinen;
- ▶ het afwegen van het herbenutten van solitaire locaties in de bebouwde kom en het buitengebied;
- ▶ het realiseren van nieuw terrein dat de punten 1 en 2 fysiek mogelijk moet maken.

Met dit algemene beleidskader loopt de gemeente volledig in de pas met de doelstellingen van de SER-ladder. Samen met de andere pilotgemeenten loopt de gemeente Deurne zelfs voorop voor wat betreft het implementeren van de SER-ladder in gemeentelijk beleid.

8.2.2 Basisbeleid gemeente Deurne

De gemeente Deurne moet keuzes maken ten aanzien van het faciliteren van type bedrijven op haar vestigingslocaties. In het basisbeleid, dat in het kader van het project Ruimteplanner is opgesteld, worden hierover algemene uitspraken gedaan. Het basisbeleid geldt voor alle vestigingslocaties in de gemeente. Naast het basisbeleid zijn er voor de bedrijventerreinen nog nadere uitgangspunten geformuleerd.

8.2.3 Uitvoeringsaspecten voor dit beleid

De uitgangspunten c.q. beleidskeuzes zullen hun doorwerking krijgen in de herziening van de bestaande bedrijventerreinen en het realiseren van nieuw bedrijventerrein. Om de noodzakelijke dynamiek op bestaande terreinen optimaal te kunnen inzetten zal de gemeente met name in staat moeten zijn grotere bedrijven die nu op de bestaande terreinen zijn gevestigd, goed te faciliteren. Daarvoor zal de gemeente bij de uitwerking van bestemmingsplannen moeten gaan afwijken van een aantal 'uitgangspunten' zoals die de laatste gebruikelijk zijn geweest. Hierbij wordt uitgegaan van de volgende punten:

- ▶ Om grotere bedrijven die willen verplaatsen te kunnen behouden voor de gemeente zal in de bestemmingsplannen de bovengrens van 5.000 m² per kavel niet meer worden gehanteerd;
- ▶ Herstructurering van bestaande terreinen leidt tot intensiever gebruik en veelal tot herindeling van grotere kavels. Bedrijven die een kleinere kavel zoeken zullen primair op bestaande terreinen een plek moeten kunnen vinden. De minimumgrens voor nieuw uit te geven kavels zal daarom worden opgetrokken van 1.000 m² naar 3.000 m². Om de bestemmingsplannen niet onnodig star te maken, wordt dit niet opgenomen in de regels van de bestemmingsplannen, maar wordt hierop gestuurd door middel van het uitgiftebeleid;
- ▶ Bedrijven die investeren in een nieuwe of herontwikkelde kavel moeten in staat zijn daar gedurende langere tijd hun bedrijfsvoering te kunnen uitoefenen. Daarom wordt via een vrijstelling mogelijk gemaakt dat het minimum bebouwingspercentage van 50% kan worden verlaagd naar 40%. Deze punten zijn als vertrekpunt worden meegenomen bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan.

hoofdstuk 9 **Maatschappelijke Haalbaarheid**

9.1 **Inleiding**

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten van het bestuurlijke vooroverleg (conform artikel 3.1 Bro) met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van de provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn. Het genoemde overleg zal plaatsvinden aan de hand van het voorontwerp bestemmingsplan. De eventuele inspraakreacties en zienswijzen zullen in dit hoofdstuk verwoord worden.

9.2 **Inspraak gemeente**

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Deurne, Zuid en West' heeft in het kader van de inspraakprocedure vanaf 21 mei 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan was eveneens via de gemeentelijke website in te zien en is toegelicht in een inspraak- / informatieavond, welke op 22 mei 2012 heeft plaatsgevonden. Gedurende de periode van terinzagelegging kon een ieder een inspraakreactie tegen het voorontwerp bestemmingsplan indienen. Gedurende deze termijn zijn 28 inspraakreacties ingediend.

De inspraakreacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de als bijlage 3 opgenomen 'Nota inspraak en vooroverleg bestemmingsplan Bedrijventerreinen Deurne, Zuid en West'. De inspraakreacties hebben geleid tot een beperkte aanpassing van het bestemmingsplan.

9.3 **Overleg ex artikel 3.1.1 Bro**

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Deurne, Zuid en West' is in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro naar de verschillende vooroverlegpartners toegezonden. 3 vooroverlegpartners hebben van de mogelijkheid gebruik gemaakt om een reactie op het bestemmingsplan in te dienen.

De vooroverlegreacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de als bijlage 3 opgenomen 'Nota inspraak en vooroverleg bestemmingsplan Bedrijventerreinen Deurne, Zuid en West'. De inspraakreacties hebben geleid tot een beperkte aanpassing van het bestemmingsplan.

9.4 **Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens in het kader van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode heeft een ieder de gelegenheid gekregen om zienswijzen op het bestemmingsplan in te dienen. Voorts is binnen de gestelde periode, met inachtneming van eventueel ingediende zienswijzen, het plan door de gemeenteraad vastgesteld. De zienswijzen zijn samengevat en van een beoordeling voorzien in een separate Nota van Zienswijzen. Deze is als bijlage 7 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Naar aanleiding van de verwerking van de zienswijzen in de eerdere vaststellingen van het plan is er bezwaar gemaakt en beroep ingesteld bij de Raad van State. De uitkomsten hiervan zijn beschreven in hoofdstuk 11 Tussenuitspraak Raad van State

hoofdstuk 10 **Juridische toelichting**

In dit hoofdstuk wordt in het kort ingegaan op de opbouw en inhoud van de regels van het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Deurne, Zuid en West". In de voorgaande hoofdstukken is het beleid beschreven en zijn de ruimtelijke en functionele opzet van het plangebied toegelicht. De regels zijn niets meer en niets minder dan de juridische vertaling van de gemaakte keuzes voor dit plangebied. Het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Deurne, Zuid en West" is conserverend van aard en is een vertaling van de huidige situatie. De huidige situatie en het vigerende bestemmingsplan zijn vertaald in de regels.

10.1 **Feitelijke planopzet**

10.1.1 **Algemeen**

Dit bestemmingsplan bestaat uit een geografische plaatsbepaling (verbeelding), regels en een toelichting. De geografische plaatsbepaling en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide onderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Het bestemmingsplan is opgesteld conform het (wettelijke) model Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) versie 2008. Hierdoor is het plan geschikt voor interactieve uitwisseling via het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO) 2008.

De toelichting heeft in beginsel geen rechtskracht. Niettemin vormt zij een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het plan ten grondslag liggen. Daarbij is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

10.1.2 **Methodiek**

Het bestemmingsplan is conserverend. De huidige situatie is het uitgangspunt en het vigerende bestemmingsplan vormt de onderlegger. Deze is vertaald in een nieuwe verbeelding en regels waarin de huidige situatie is bestemd, specifieke ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld de perifere detailhandel, worden gestuurd en de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan grotendeels blijven bestaan.

In het bestemmingsplan hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming toegewezen gekregen. Daarnaast komen op sommige gronden aanduidingen voor. Met een bestemming wordt tot uitdrukking gebracht welke gebruiksdoelen of functies, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, aan de in het plangebied gelegen gronden zijn toegekend. Een bestemming heeft altijd betrekking op een geometrisch bepaald vlak; lijn- en puntbestemmingen komen niet voor. Aanduidingen bevatten specificaties van bestemmingen met betrekking tot het gebruik of het bouwen. Aanduidingen hebben altijd juridische betekenis, die in de regels wordt gegeven.

10.2 **Juridische planopzet**

Vrijwel alle functies zijn apart bestemd of aangeduid, waardoor het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvooi (verklaring van de bestemmingen en aanduidingen) te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de gebruiksregels alsmede de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden te vinden. Hieronder worden de verschillende bestemmingen en regels kort toegelicht.

10.2.1 **Inleidende regels**

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. De betekenis van enkele begrippen die binnen dit artikel zijn opgenomen liggen redactioneel vast in de SVBP 2008.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden. Voor zover van toepassing is in de SVBP 2008 de wijze van meten voor diverse maten redactioneel vastgelegd.

10.2.2 Bestemmingsregels

Agrarisch (artikel 3)

In het zuiden van het plangebied zijn nog enkele agrarische percelen aanwezig. Slechts op één perceel is een hoofdgebouw aanwezig. Deze is opgenomen binnen een bouwvlak.

Bedrijf (artikel 4)

Het grootste gedeelte van het plangebied is bestemd als Bedrijf. Aan de hand van milieuzonering is bepaald waar en tot welke milieucategorie bedrijven zich mogen vestigen. Afwijkende functies, zoals bedrijfswoningen en een verkooppunt voor motorbrandstoffen zijn met aanduidingen op de kaart weergegeven.

Detailhandel – Supermarkt (artikel 5)

Aan de Katoenweg, direct ten zuiden van het spoor is een supermarkt gelegen die binnen de bestemming Detailhandel – Supermarkt is opgenomen. Bijbehorende voorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijn met bepaalde maximale hoogtes toegestaan.

Groen (artikel 6)

De grotere groenvoorzieningen binnen het plangebied hebben de bestemming Groen gekregen. Gebouwen zijn niet toegestaan binnen deze bestemming.

Sport (artikel 7)

Binnen het plangebied bevinden zich een schietvereniging en een sporthal. Deze twee sportvoorzieningen hebben deze de bestemming Sport gekregen.

Tuin (artikel 8)

In dit artikel worden de tuinen die bij (burger)woningen horen bestemd.

Verkeer (artikel 9)

De hoofdwegen, langzaamverkeerverbindingen, alsmede parkeervoorzieningen binnen het plangebied hebben de bestemming Verkeer.

Verkeer – Railverkeer (artikel 10)

Deze bestemming is neergelegd op de spoorweg en de directe omgeving daarvan.

Water (artikel 11)

Binnen het plangebied zijn diverse watergangen aanwezig. Deze zijn als zodanig bestemd. De bestemming is bedoeld voor het in standhouden van een goede waterhuishouding. Naast water en watervoorzieningen zijn binnen de bestemming ook ondergeschikte voorzieningen toegestaan zoals groen, bruggen, duikers en soortgelijke voorzieningen. Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. De maximale bouwhoogte hiervan bedraagt 3 m.

Wonen (artikel 12)

De bestaande burgerwoningen binnen het plangebied hebben de bestemming Wonen gekregen. In de bijbehorende regels wordt voorgeschreven hoe en waar hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden opgericht. Via een afwijkingsmogelijkheid kunnen beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in de woning worden toegestaan. Er moet dan wel aan een aantal voorwaarden worden voldaan.

Bedrijf - uit te werken (artikel 13)

Aan de Katoenweg ligt een stuk grond waar der gemeente in de toekomst 4 woonwerkenheden voorziet. Voor dit gebied is de bestemming Bedrijf – uit te werken opgenomen.

Leiding – Gas (artikel 14)

Binnen het plangebied bevindt zich een gasleiding. De leiding en de bijbehorende strook hebben een dubbelbestemming. De bestemming Leiding – Gas is primair ten opzichte van de andere op deze gronden gelegen bestemmingen.

Leiding – Water (artikel 15)

Binnen het plangebied bevindt zich een waterleiding. De leiding en de bijbehorende strook hebben een dubbelbestemming. De bestemming Leiding – Water is primair ten opzichte van de andere op deze gronden gelegen bestemmingen.

10.2.3 Algemene regels

Antidubbeltelregel (artikel 16)

Deze regel is om te voorkomen dat, mocht in het bestemmingsplan zijn bepaald dat bij een gebouw een open terrein verplicht is, dat terrein nog eens meetelt bij de beoordeling van een aanvraag van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke verplichting wordt gesteld.

Algemene bouwregels (artikel 17)

Hier wordt geregeld hoe moet worden omgegaan met bestaande afmetingen, afstanden en bebouwingspercentages, parkeren op eigen terrein alsmede ondergeschikte bouwdelen.

Algemene aanduidingsregels (artikel 18)

Er bevinden zich een tweetal functieaanduidingen binnen het plangebied die meerder bestemmingen overlappen. De aanduiding cultuurhistorische waarden dient ter bescherming van de ter plaatse aanwezige waarden. De aanduiding veiligheidszone LPG regelt dat er geen kwetsbare objecten binnen deze zone mogen worden gebouwd.

Algemene afwijkingsregels (artikel 19)

Dit artikel is opgenomen om ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan met een algemene bevoegdheid mogelijk te maken. De regeling voorziet in een duidelijke begrenzing van het toepasbaar bereik van de afwijking.

10.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 20)

Het overgangsrecht ten aanzien van het bouwen staat verwoord in artikel 21.1 Wro. Dit artikel is, rekening houdend met de terminologie uit de Wabo, één op één overgenomen in dit bestemmingsplan. Een bouwwerk dat op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt aanwezig is dan wel planologisch mogelijk is, mag gedeeltelijk worden vernieuwd, veranderd of in het geval van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De aard van het gebouw mag hierbij niet veranderen en ook mag de omvang niet worden vergroot. Eventuele uitbreiding is slechts mogelijk met een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag.

Het tweede lid gaat in het gebruik van (on)bebouwde gronden en bouwwerken, dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Ander strijdig gebruik is niet toegestaan.

Slotregel (artikel 21)

Het laatste artikel van het bestemmingsplan betreft de slotregel, waarin de naam, zoals de regels aangehaald kunnen worden, is opgenomen.

hoofdstuk 11 **Tussenuitspraak RvS**

11.1 **Tussenuitspraak 17 september 2014**

Aanpassen- verduidelijken milieucategorie voor gebied dat wordt begrensd door de Energiestraat, Ampèrestraat, Voltstraat en Indumastraat

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is bestaande planologische rechten respecteren met het oog op de bestaande feitelijke situatie. Op basis van het voorheen geldende bestemmingsplan is in het gebied dat wordt begrensd door de Energiestraat, Ampèrestraat, Voltstraat en Indumastraat de mogelijkheid van vestiging van een bedrijf tot en met categorie 5. Categorie 5 was in dit bestemmingsplan niet onderverdeeld in subcategorieën. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan op 25 juni 2013 is aangesloten bij de mogelijkheden van het vorige plan en heeft het gebied de aanduiding tot en met categorie 5 gekregen. Daarbij is echter niet onderkend dat categorie 5 nu geen aparte categorie meer is, maar is vervangen door de categorieën 5.1, 5.2 en 5.3. Gelet op de oude planologische situatie en de nu bestaande feitelijke situatie worden in het gebied bedrijven tot maximaal categorie 5.1 toegestaan met uitzondering van het perceel Ampèrestraat 77a. Hier is nu een categorie 5.2 bedrijf (puinbrekerij) aanwezig. Op dit perceel is maximaal categorie 5.2 toegestaan.

Aanpassen regeling uitbreiding (perifere) detailhandel

Het bestemmingsplan heeft primair tot doel het actualiseren van de verschillende planologisch-juridische regimes voor dit plangebied. De geldende bestemmingsplannen voor deze bedrijventerreinen waren verouderd.

Om deze reden heeft uw college eerder besloten om over te gaan tot het vaststellen van een geactualiseerd planologisch-juridisch regime in de vorm van een conserverend bestemmingsplan.

Hierbij zijn ondermeer als belangrijke randvoorwaarden gehanteerd dat:

- ▶ de bestaande situatie van functie en bebouwing wordt vastgelegd en beschermd;
- ▶ nieuwe (bouw)ontwikkelingen niet worden meegenomen;
- ▶ burgers en bedrijven voldoende rechtszekerheid wordt geboden;
- ▶ bestaande bedrijven niet compleet 'op slot gezet' worden maar nog zodanige reële uitbreidingsmogelijkheden krijgen dat men de komende planperiode bedrijfseconomisch adequaat ter plaatse kan blijven functioneren.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er zienswijzen ingediend waarin gesteld wordt door artikel 4.2.1 onder b het bedrijventerrein op slot staat. Door deze regel is uitbreiding dan wel nieuwbouw ten behoeve van (perifere) detailhandel niet toegestaan. In de Nota van zienswijzen is al op dit onderdeel van de zienswijze ingegaan. Het volgende is toen aangegeven:

"In de planvoorschriften (artikel 4.2.1. onder b) is inderdaad bepaald dat er geen uitbreiding en of nieuwbouw ten behoeve van detailhandel en/of perifere detailhandel is toegestaan. Deze regeling behoeft enige nuancering. Op basis van de Detailhandelsvisie (raad 6 juli 2010) en de Ontwikkelvisie Bedrijventerreinen (raad 27 oktober 2009) dienen detailhandelsvestigingen op bedrijventerreinen zich in één van de volgende branches te bevinden:

1. Detailhandel in auto's
2. Detailhandel in boten
3. detailhandel in caravans en tenten
4. detailhandel in grove bouwmaterialen
5. detailhandel in keukens, badkamers en sanitair
6. Bouwmarkten
7. Detailhandel in woninginrichting waar onder meubelen.

Daarbij is verder aangegeven dat voor de aanwezige bedrijventerreinen de volgende uitgangspunten gelden:

Rijst West: autohandel en bouw en woninginrichting gerelateerde handel;

Rijst Oost: autohandel en bouw en woninginrichting gerelateerde handel;

Binderen-Zuid I: Auto en landbouwwerktuigen en machines;

Leemskuilen: Autogerelateerde activiteiten (zoals beschreven in de ontwikkelingsvisie bedrijventerreinen);

In overgangsgebieden tussen bedrijventerrein en woonwijken in daartoe ontwikkelde gebieden.

De uitbreiding en/ of nieuwvestiging van detailhandel / perifere detailhandel met andere dan de genoemde branches ondermijnen de verzorgingsfunctie van het centrum. Vanuit deze visie is de bepaling, waar reclamant op doelt, in de planregels opgenomen. De uitbreiding van perifere detailhandelsactiviteiten die vallen binnen de in het bestemmingsplan toegelaten branches kan onder nadere voorwaarden wel worden toegestaan mits een dergelijke uitbreiding vanwege de natuurlijke groei noodzakelijk is. De planregels zullen op dit onderdeel worden aangepast."

Het gestelde in de Nota van zienswijzen is niet correct overgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan. In het vervangingsbesluit is dit alsnog gebeurd. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen uitbreiding en- of nieuwbouw van bestaande (perifere) detailhandel of nieuwvestiging. Voor deze laatste (nieuwvestiging) geldt als extra eis dat wordt aangetoond dat door de betreffende vestiging of de functieverandering de bestaande detailhandelsstructuur niet onevenredig wordt aangetast. Uiteraard moet er ook voldaan worden aan het geldende beleid.

Opnemen nieuwe planologische regeling voor Grote Bottel ong. (naast Grote Bottel 4).

Volgens de VNG-brochure wordt onder een "gemengd gebied" verstaan een gebied met een matige tot sterke functiemenging, waarbij naast woningen ook andere functies voorkomen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. In de omgeving van het perceel, zijn naast woningen gebiedsontsluitingswegen, spoorbanen en enkele bedrijven aanwezig. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in de tussenuitspraak bepaald dat de omgeving is aan te merken als gemengd gebied als bedoeld in de VNG-brochure.

Uit de VNG-brochure volgt dat de richtafstand bij milieucategorie 3.1 tot het omgevingstype gemengd gebied 30 meter bedraagt. De richtafstand geldt volgens de VNG-brochure tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. Op de verbeelding is een zonering opgenomen voor het betreffende perceel. Op basis van deze zonering kunnen er binnen een afstand van 30 meter van de uiterste situering van de gevel van de dichtstbijzijnde woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is bedrijven/ bedrijfsonderdelen in maximaal milieucategorie 2 worden gevestigd. Buiten deze 30 meter kunnen bedrijven in maximaal milieucategorie 3.1 worden opgericht. Op deze manier wordt voldaan aan de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering en wordt er een goed woon- en leefklimaat voor de bewoners van het perceel Grote Bottel 4 gegarandeerd.

11.2 Tussenuitspraak 25 november 2015, perifere detailhandel

In deze uitspraak is definitief uitspraak gedaan in 2 beroepen. Voor de overige 3 beroepen is tussenuitspraak gedaan, waarin de gemeente opnieuw in de gelegenheid is gesteld om het bestemmingsplan aan te passen:

1. Voor één beroep stelt de ABRS een termijn van een jaar om het gebrek in het Bestemmingsplan te herstellen. Dit, omdat voor deze aanpassing een normale bestemmingsplanprocedure, met ter inzage legging van een ontwerp-plan, gevolgd moet worden.
2. De ABRS heeft ten aanzien van de overige twee beroepen, die betrekking hebben op de regeling van de uitbreidingsmogelijkheden voor perifere detailhandel, de gemeente de gelegenheid gegeven om de regeling binnen 16 weken te verruimen.

Deze planaanpassing heeft alleen betrekking op de maatregelen voor herstel van de regeling voor uitbreidingsmogelijkheden voor perifere detailhandel.

Zienswijzen tijdens beroep tegen de uitbreidingsmogelijkheden voor perifere detailhandel

Twee perifere detailhandelaren vinden de mogelijkheden, die het plan biedt voor uitbreiding van perifere detailhandel, te beperkt.

In de eerste versie van het bestemmingsplan (vastgesteld op 25 juni 2013) was uitbreiding van perifere detailhandelsvestigingen alleen voor het gebruik mogelijk, maar niet voor bebouwing. Naar aanleiding van de tussenuitspraak van 17 september 2014 is dit aangepast, door uitbreiding van perifere detailhandelsvestigingen met maximaal 15 % van de

bestaande verkoopoppervlakte toe te staan. Ook deze regeling werd door de twee ondernemers als te beperkt ervaren en zij verzetten zich ook tegen de nieuwe regeling.

Naar aanleiding van vragen en overleg met ondernemers is na de vaststelling van het plan in december 2014 aangestuurd op een tweede tussenuitspraak, om binnen de lopende procedure de regeling aan te kunnen passen. Hiertoe is vóór de rechtszitting een verzoek ingediend. Dit heeft geleid tot een tussenuitspraak, waarbij de gelegenheid wordt geboden de uitbreidingsmogelijkheden voor vormen van perifere detailhandel te verruimen. Volgens de uitspraak van de ABRS moet dit door opnieuw te bepalen welke perifere detailhandelsvestigingen mogen uitbreiden en in welke mate dit mag (artikelen 4.4.9, onder b, sub 2 en 4.6.5, onder b, sub 2 van de planregels).

Planaanpassing perifere detailhandel

Het bestemmingsplan heeft primair tot doel om de diverse planologisch-juridische regimes voor dit plangebied te actualiseren. In dat kader is besloten om deze actualisatie te realiseren in de vorm van een conserverend bestemmingsplan.

Een belangrijke randvoorwaarde voor het plan is dat aan bestaande bedrijven reële uitbreidingsmogelijkheden worden geboden, zodat ondernemingen gedurende de gehele planperiode ter plaatse bedrijfseconomisch adequaat kunnen blijven functioneren. Gezien de voornoemde uitgangspunten van de regeling lijkt het daarom planologisch passend om binnen het bestemmingsplan een uitbreiding mogelijk te maken voor perifere auto-, boten en caravandetailhandelsvestigingen van maximaal 80% van het (bouw)perceel en voor andere bedrijven een uitbreiding tot maximaal 15% van de bestaande verkoopvloeroppervlakte te behouden.

11.3 Tussenuitspraak 25 november 2015, milieucategorie

In deze uitspraak is definitief uitspraak gedaan in 2 beroepen. Voor de overige 3 beroepen is tussenuitspraak gedaan, waarin de gemeente opnieuw in de gelegenheid is gesteld om het bestemmingsplan aan te passen:

1. Voor één beroep stelt de ABRS een termijn van een jaar om het gebrek in het bestemmingsplan te herstellen. Dit, omdat voor deze aanpassing een normale bestemmingsplanprocedure, met terinzage legging van een ontwerpplan, gevolgd moet worden.
2. De ABRS heeft ten aanzien van de overige twee beroepen, die betrekking hebben op de regeling van de uitbreidingsmogelijkheden voor perifere detailhandel, de gemeente de gelegenheid gegeven om de regeling binnen 16 weken te verruimen.
Die planaanpassing heeft betrekking op de maatregelen voor herstel van de regeling voor uitbreidingsmogelijkheden voor perifere detailhandel. Bij raadsbesluit van 16 februari 2016 is deze planaanpassing vastgesteld.

Deze planaanpassing voorziet enkel in een aanpassing van artikel 4.6.1 van de planregels.

Planaanpassing regeling bedrijven in een hogere milieucategorie

Naast een regeling waarbij met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de gebruiksregels om een gelijkwaardig bedrijf toe te staan wordt er ook een regeling opgenomen zodat met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken voor de vestiging van een bedrijf in één hogere milieucategorie dan ter plaatse is toegestaan.

Bijlagen

- Bijlage 1: Overzicht vigerende bestemmingsplannen;
- Bijlage 2: Onderzoek externe veiligheid. 5 november 2012, Cauberg Huijgen, referentie: Referentie 20121459-0;
- Bijlage 3: 'Nota inspraak en vooroverleg bestemmingsplan Bedrijventerreinen Deurne, Zuid en West geanonimiseerd'.
- Bijlage 4: Bouwplan 4 woningen bedrijventerrein Deurne, Akoestisch onderzoek, 12 december 2012. Referentie 20122268-03
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek 3 woningen bedrijventerrein Deurne, 10 juni 2013. Referentie 20130696-03
- Bijlage 6: Veiligheidsregio Brabant Zuidoost, advies inzake het bestemmingsplan Deurne bedrijventerreinen Zuid en West, 22 januari 2013.
- Bijlage 7: Nota van Zienswijzen, Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Deurne, Zuid en West, 11 april 2013.
- Bijlage 8: Tussenuitspraak Raad van State, 17 september 2014.
- Bijlage 9: Raadsvoorstel n.a.v. Tussenuitspraak Raad van State, 21 oktober 2014.
- Bijlage 10: Tussenuitspraak Raad van State, 25 november 2015
- Bijlage 11: Raadsvoorstel n.a.v. Tussenuitspraak Raad van State, 25 november 2015.
- Bijlage 12: Ontwerpbesluit 2016.

