

Bestemmingsplan
De Rijtse Vennen
Gemeente Deurne
Toelichting

Toelichting en regels

behorende bij het bestemmingsplan "De Rijtse Vennen"
van de gemeente Deurne

Opdrachtgever:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente
Deurne

Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.



Barendrecht, september 2009

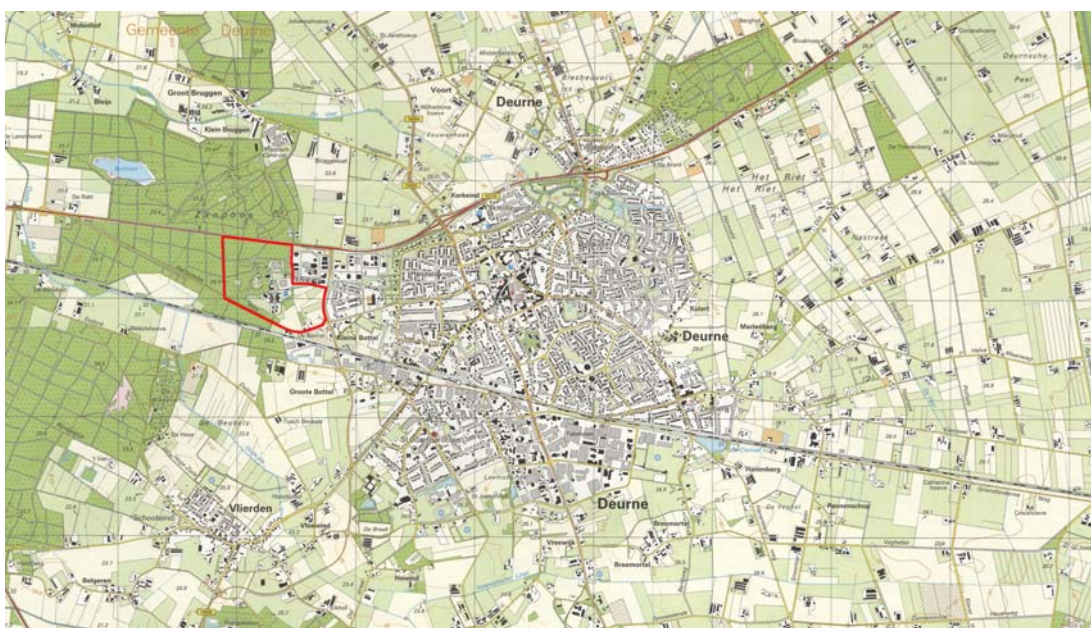
Kaartnummer	Procedurefase	Datum
01	Concept	7 juni 2007
02	Voorontwerp voor inspraak/overleg	11 oktober 2007
03	Ontwerp voor zienswijzen	September 2008
04	Vastgesteld Raad	15 september 2009

TOELICHTING

Inhoudsopgave

1	INLEIDING.....	1
1.1	ALGEMEEN	1
1.2	AFBAKENING PLANGEBIED	1
1.3	LIGGING VAN HET PLANGEBIED IN GROTER VERBAND.....	1
1.4	VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN	2
1.5	BESTEMMINGSPLANMETHODIEK	3
1.6	LEESWIJZER.....	4
2	BESCHRIJVING EN WAARDERING.....	5
2.1	HISTORISCHE ONTWIKKELING.....	5
2.2	STEDENBOUWKUNDIGE- EN BEELDKWALITEIT	6
2.3	FUNCTIONEEL-RUIMTELIJKE ANALYSE EN WAARDERING	12
2.4	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	15
3	ONTWIKKELINGSVOORWAARDEN.....	17
3.1	RUIMTELIJK BELEID	17
3.2	RANDVOORWAARDEN GEBIEDSONTWIKKELING.....	22
3.3	PROGRAMMATISCHE ASPECTEN	23
4	PLANBESCHRIJVING.....	25
4.1	INLEIDING.....	25
4.2	RUIMTELIJKE HOOFDSTRUCTUUR.....	26
4.3	PROGRAMMA	28
4.4	GROEN- EN SPEELVOORZIENINGEN	30
4.5	VOORZIENINGEN.....	31
4.6	VERKEER	31
4.7	DUURZAME STEDENBOUW	33
5.	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	35
5.1	RELATIE MET DE WET GELUIDHINDER	35
5.2	BEDRIJVIGHEID.....	38
5.3	LUCHTKWALITEIT	41
5.4	RADARVERSTORINGSGEBIED	42
5.5	BODEM	42
5.6	INTEGRALE VEILIGHEID	44
5.7	ECOLOGIE	51
5.8	ARCHEOLOGIE	57
5.9	CONCLUSIES MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	59
6.	WATER.....	61
6.1	INLEIDING	61
6.2	WATERBELEID	61
6.3	HUIDIGE WATERHUISHOUDING.....	63
6.4	WATERTOETS	65
6.5	TOEKOMSTIG WATERHUISHOUDINGSSYSTEEM.....	67
7.	DE BESTEMMINGEN	74
7.1	DE BESTEMMINGEN.....	74
7.2	HANDHAVING	76
8.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	77
9.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID EN PROCEDURES	78
9.1	INLEIDING	78

9.2. OVERLEGREACTIES	79
9.3. INSPRAAKREACTIES	89
9.4 CONCLUSIES	94
BIJLAGEN	95
Bijlage 1	Berekeningen bouwprogramma Stichting ORO
Bijlage 2	Masterplan ORO
Bijlage 3	Overzicht uitgevoerde onderzoeken
Bijlage 4	Reactie waterschap Aa en Maas op voorontwerpbestemmingsplan
Bijlage 5	Reactie directie ROH op voorontwerpbestemmingsplan
Bijlage 6	Reactie Gemeente Deurne op reactie directie ROH
Bijlage 7	Advies PPC
Bijlage 8	Advies regionale brandweer op ontwerpbestemmingsplan
Bijlage 9	Ontheffingen hogere grenswaarden
Bijlage 10	Overzicht ingediende zienswijzen ontwerpbestemmingsplan
Bijlage 11	Raadsvoorstel en –besluit bestemmingsplan De Rijtse Vennen



Afbeelding 1 Ligging plangebied in de gemeente Deurne



Afbeelding 2 Luchtfoto plangebied

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan “De Rijtse Vennen” van de gemeente Deurne vormt het planologisch-juridisch bindende kader voor het toelaatbaar ruimtelijk gebruik van de gronden binnen het plangebied dat is vastgelegd op de plankaart behorende bij dit bestemmingsplan.

De gemeente Deurne heeft het streven om bouwgrond voor woningbouw te kunnen uitgeven in het nieuwe woongebied De Rijtse Vennen. De wijk dient een karakteristieke en leefbare wijk te zijn, maar dient daarnaast een vanzelfsprekend deel uit te maken van Deurne. De ligging nabij de bossen en Het Rijtven van stichting ORO biedt kansen voor het maken van aan bijzondere wijk met een goed voorzieningenniveau. Een wisselwerking tussen het woongebied en het terrein Het Rijtven is hiervoor nodig. Binnen het terrein van Het Rijtven van stichting ORO is een herstructurering en ontwikkeling voorzien.

Het bestemmingsplan had in eerste instantie een drieledige doelstelling, namelijk:

- Het mogelijk maken van de realisatie van het nieuwe woongebied De Rijtse Vennen;
- Het beheren en ontwikkelen van het gebied Het Rijtven van stichting ORO;
- Het onderzoeken van de wenselijkheid en mogelijkheden van een ‘groen’ bedrijven-terrein aan de Helmondseweg.

Om de diverse initiatieven mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan gewenst, waarin een goede ruimtelijke onderbouwing en afstemming van de diverse initiatieven worden beschreven.

Doordat initiatiefnemer voor de “Groenboulevard” afziet van het plan voor ontwikkeling van een “Groenboulevard” en het verzoek om de mogelijkheid hiertoe op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan De Rijtse Vennen niet handhaaft, is de derde doelstelling komen te vervallen.

Gedurende een periode van circa 10 jaar zal een ontwikkeling- en realisatieproces plaatsvinden, dat voortdurend aan de actuele situatie en inzichten wordt getoetst en daarop met gepaste flexibiliteit moet anticiperen.

1.2 Afbakening plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan De Rijtse Vennen wordt aan de oostzijde begrensd door de Binderendreef en het bedrijventerrein Rijt-West. Ten oosten van de Binderendreef bevindt zich de woonwijk De Vennen.

De Helmondsingel en de achterzijde van de bebouwing langs de Florijn vormen de begrenzing aan de noord- en noordoost zijde. De westzijde van het plangebied tenslotte grenst aan de uitgestrekte boscomplexen van het Zandbos.

De initiatiefnemer voor de “Groenboulevard” heeft de gemeente op 25 augustus 2009 medegedeeld, dat vanwege de economische ontwikkelingen op dit moment afgezien wordt van het plan voor ontwikkeling van een “Groenboulevard” en het verzoek om de mogelijkheid hiertoe op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan De Rijtse Vennen niet te handhaven.

Dit betekent dat er geen nieuwe ontwikkeling ten zuiden van de Helmondseweg plaatsheeft en de grens aan de zuidzijde van het plangebied wordt gewijzigd en komt te liggen aan de zuidzijde van de Helmondseweg.

Het plangebied is aangegeven op afbeelding 1 en 2. De exacte grenzen van het plangebied zijn vastgelegd op de bij dit bestemmingsplan behorende plankaart met het kaartnummer 078907-B-01.

1.3 Ligging van het plangebied in groter verband

Het plangebied De Rijtse Vennen ligt ten westen van de kern van Deurne. Het plangebied markeert de overgang van het stedelijk gebied van Deurne naar het Zandbos. Er is evenwel

geen sprake van een open landelijk gebied. Aan bijna alle kanten bevinden zich 'stedelijke' elementen zoals de Binderendreef, De Helmondsingel, de Spoorlijn en het bedrijventerrein Rijt-West. Via de Helmondseweg voor autoverkeer en de Rijtvenseweg voor langzaam verkeer is het centrum van Deurne goed te bereiken.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied waarvan dit bestemmingsplan wordt opgesteld zijn de volgende bestemmingsplannen van toepassing:

nr.	naam bestemmingsplan	vastgesteld	goedgekeurd
B-14	Buitengebied	R 11-03-1980 nr. 44a	P 30-06-1981 nr. 20.559 K 12-06-1986
B-33	Buitengebied, herziening IX: correctieve herziening	R 24-01-1989 nr. 3a	P 20-06-1989 nr. 8555
R-1	Helmondseweg-Helmondsingel	R 18-01-1977 nr. 5a	P 14-09-1977 nr. 234.777
R-3	Helmondseweg-Helmondsingel, herziening II (Het Rijtven)	R 11-01-1983 nr. 11a	P 19-07-1983 nr. 105.415
R-4	Bedrijventerrein Deurne-west	R 15-09-1994 nr. 106a+b	P 08-05-1995 nr. 131.598
R-6	Kleine Bottel	R 29-06-1999 nr. 38a	P 15-02-2000 nr. 625.839 K 08-01-2001

De teksten, gebiedsbeschrijvingen en opgenomen onderzoeksgegevens uit het bestaande bestemmingsplan zijn niet toepasbaar en zullen worden geactualiseerd en aangevuld op basis van de huidige wet- en regelgeving. Het ruimtelijk beleid dat is neergelegd in bovenstaande bestemmingsplannen wordt met de inwerkingtreding van het bestemmingsplan "De Rijtse Vennen" vervangen.



Afbeelding 3 Vigerende regelingen binnen De Rijtse Vennen

1.5 Bestemmingsplanmethodiek

Het bestemmingsplan “De Rijtse Vennen” betreft een op actieve ontwikkeling gericht bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft rechtstreekse bouw mogelijkheden zonder dat er nadere uitwerkingen benodigd zijn.

In de gemeente Deurne wordt een vaste methodiek gehanteerd voor de actualisatie van bestemmingsplannen. Het bestemmingsplanproces bestaat uit 7 eventueel 8 fases, afhankelijk van het feit of er beroep in wordt gesteld:

1. Opstellen plan van aanpak
2. Inventarisatie- en analysefase
3. Opstellen keuzenotitie
4. Opstellen voorontwerpbestemmingsplan
5. Inspraak en overlegfase
6. Vaststelling bestemmingsplan
7. Ter inzage ligging vastgesteld bestemmingsplan;
8. eventueel beroep bij de Raad van State

Aan het eindresultaat worden de volgende kwaliteitseisen gesteld:

- ze verwoorden actueel en toepasbaar planologisch beleid
- ze zijn handhaafbaar
- ze zijn uniform
- ze berusten op een intern en extern draagvlak.

Het bestemmingsplan De Rijtse Vennen zal een reguliere bestemmingsplanprocedure doorlopen conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.6 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit verschillende onderdelen: de toelichting, de regels, de bijlagen en de plankaart

In hoofdstuk 1 van de toelichting wordt de aanleiding tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan en het doel uiteengezet. Ook gaat dit hoofdstuk in op delen van het vigerende bestemmingsplan die door het bestemmingsplan “De Rijtse Vennen” vervangen worden. In hoofdstuk 2 wordt aandacht besteed aan de historische ontwikkeling en de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Dit hoofdstuk bevat ook een beschrijving en waardering van De Rijtse Vennen, zowel in stedenbouwkundig- als in functioneel-ruimtelijk opzicht. Hierbij worden de sterke en zwakke punten van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 worden de ontwikkelingsvoorwaarden van het plangebied beschreven en wordt ingegaan op de programmatische aspecten. Hoofdstuk 4 beschrijft het plan en de toekomstige stedenbouwkundige structuren. In hoofdstuk 5 worden de milieuaspecten behandeld, met een aparte waterparagraaf in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 worden de bestemmingen toegelicht. In hoofdstuk 8 en 9 tenslotte volgen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

In de regels van dit bestemmingsplan worden de bestemmingen en het gebruik van gronden binnen het plangebied juridisch vastgelegd. Samen met de regels vormt de plankaart het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Op de plankaart worden in het renvooi de aanduidingen en bestemmingen aangegeven. Op de kaart is de rechtsgeldige plangrens ingetekend.

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening vastgesteld. Deze nieuwe wet heeft naast inhoudelijke gevolgen ook gevolgen voor de terminologie. Hieronder staat weergegeven wat de termen “Analoge verbeelding”, “Digitale verbeelding” en “plankaart” betekenen.

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting langs elektronische weg vastgelegd. Het bestemmingsplan wordt in die vorm ook vastgesteld. Dit heet de digitale verbeelding van het bestemmingsplan.

Tegelijk met de digitale verbeelding wordt een volledige analoge verbeelding van het bestemmingsplan vastgesteld.

Indien de digitale en de analoge verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend.

Plankaart:

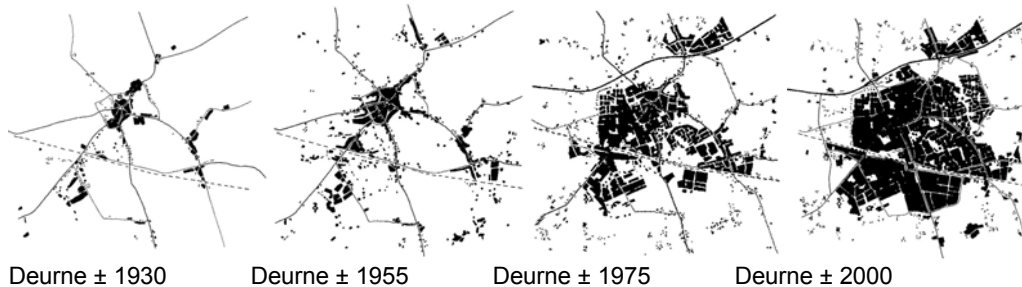
Een plankaart vormt, samen met de regels, toelichting en bijlagen van een bestemmingsplan de digitale of analoge verbeelding.

Het omliggende landschap is als volgt te typeren:

- Beek en beekdal van de Rijtvense Loop;
- Het boslandschap van het Zandbos;
- Het akkerlandschap van de dekzandgronden.

Door dit typerende landschap is in de loop van de tijd voor het menselijk gebruik een aantal routes en wegen aangelegd. Vanaf de middeleeuwen bestond Deurne uit een groot aantal gehuchten. De gehuchten werden verbonden door zeer oude, doorgaande wegen, die uitkomen op de Markt in Deurne. Zo ook de Helmondseweg, die als een prachtige laan door het plangebied loopt en destijds de belangrijkste verbinding vormde tussen Deurne en Helmond.

Een tweede en beduidend minder belangrijke route was de Rijtvenseweg, die als een laantje door de landerijen liep. Verder kwam over de akkers en in de bossen een groot aantal landweggetjes en paden voor, die ook in het plangebied nog te herkennen zijn.



Afbeelding 5 Ontwikkeling van de kern Deurne in de 20^e eeuw

2.2 Stedenbouwkundige- en beeldkwaliteit

Het plangebied staat vanzelfsprekend niet op zich maar vormt een belangrijke schakel tussen de boscomplexen van het Zandbos en het “stedelijk gebied” van Deurne.

Aan de westzijde van Deurne is sprake van een overgangssituatie van stedelijk gebied naar bosgebied. Door de aanwezigheid van een aantal stedelijke functies en de mengvorm waarin stedelijk en landelijk gebied in elkaar overgaan is sprake van een ‘stadslandschap’. Dit stadslandschap vormt de buitenste ring van een opeenvolgende reeks ‘ringen’ rondom het centrum van Deurne. De eerste van deze ringen is de Markt en het compacte centrumgebied. Houtenhoek en Schutsboom zijn gemengde woonwijken, De Vennen is al een echte ‘buitenwijk’, met vooral vrijstaande, landelijk aandoende woningen. Het Rijtven van stichting ORO presenteert zich op dit moment als een autonoom bebouwingscluster in het bos.



Afbeelding 6 Het stedelijk gebied van Deurne is door middel van lintstructuren in diverse richtingen uitgegroeid. De linten komen samen ter plaatse van de markt

Door de aanleg van De Rijtse Vennen zal er echter sprake zijn van een veel directer relatie tussen Het Rijtven van de stichting ORO en gemeente Deurne. Op een logische manier dient hier het systeem van concentrische ringen te worden afgebouwd.

2.2.1 Structuur De Rijtse Vennen

In het plangebied bevinden zich vier hoofdstructuren. Deze lijnvormige elementen zijn:

1. De Rijtvense Loop
2. De Helmondseweg.
3. De Rijtvenseweg.
4. Het padenpatroon op Het Rijtven van stichting ORO (Den Dreef, Rijtven en De Loop)



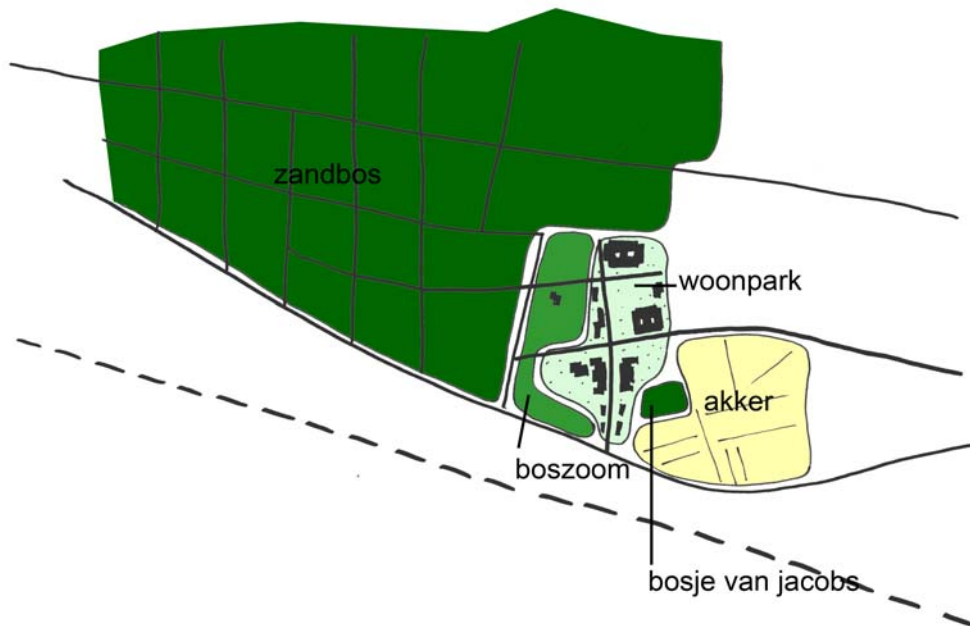
Afbeelding 7 Structuur De Rijtse Vennen en Het Rijtven

Elke lijn heeft een kenmerkende ruimtelijke inrichting. Essentieel is de routekwaliteit van de beide wegen. Deze spelen een belangrijke rol in de verbinding van De Rijtse Vennen met Deurne, maar ook in de verbinding van Deurne met het westelijke bos- en beekdallandschap. In de planstructuur dienen er voorkanten van woningen en gebouwen naar de beide wegen te liggen. Vooral in het geval van de Rijtvenseweg is dit belangrijk, om daadwerkelijk te kunnen fungeren als een sociaal veilige en prettige langzaamverkeersroute.

Op het terrein van Het Rijtven zijn de lanen vanuit het Zandbos nog duidelijk te herkennen. Dit kruisvormige padenpatroon vormt de belangrijkste structuurdrager waaraan de meeste gebouwen zijn gelegen.

Een belangrijk uitgangspunt is het creëren van samenhang tussen het stedelijk en landelijk gebied en tussen de twee deelgebieden onderling.

Het beekdal van de Rijtvense Loop biedt een grote kans om als samenbindend ruimtelijk element te fungeren tussen de plandelen. Het vormt dan een volwaardige voortzetting van de ecologische parkzone van De Vennen I



Afbeelding 8 Landschappelijke eenheden

2.2.2 Deelgebieden

Feitelijk bestaat het plangebied De Rijtse Vennen uit een tweetal deelgebieden met elk een eigen structuur, functie of ruimtelijke inrichting.

Deelgebied 1 Woongebied De Rijtse Vennen

Het deelgebied van het toekomstige woongebied De Rijtse Vennen bestaat in de huidige situatie uit akkerland en wordt begrensd door de Helmondseweg, De Binderendreef, de Rijtvenseweg en het gebied Het Rijtven van stichting ORO.



De Helmondseweg



De Binderendreef

Het gebied wordt gekarakteriseerd door openheid met hierin een aantal gesloten elementen. Aan de zuidkant aan de Helmondseweg bevinden zich een drietal woningen omkaderd door bomen. Deze woonkavels worden ontsloten vanaf de Helmondseweg.

In dit deelgebied ligt het bosje van Jacobs als opvallend gesloten element in het open landschap. Het bosje zal in zijn geheel worden gehandhaafd.

Het beekdal van de Rijtvense Loop ligt in dit deelgebied, maar is nu niet als zodanig te beleven. De Rijtvense Loop biedt grote kans om als samenbindend ruimtelijk element te fungeren tussen de plandelen.



De Rijtvenseweg



Bestaande woningen aan de Helmondseweg



Het Bosje van Jacobs



De Rijtvense Loop

Deelgebied 2 Het Rijtven van stichting ORO

Dit deelgebied ligt tussen het Zandbos, de Helmondsingel, de Helmondseweg, bedrijventerrein Rijt-west en het toekomstige woongebied De Rijtse Vennen.

De opzet van Het Rijtven van stichting ORO als zorgaanbieder voor mensen met een functiebeperking dateert uit midden jaren '60 - begin jaren '70. De eerste gebouwen stammen uit 1969/1970. In de boszoom is in de loop van de tijd een uitgestrekt complex van gebouwen ontstaan. Sinds de opzet van Het Rijtven is er bij de cliënten veel veranderd in de vraag naar zorg, specialistische ondersteuning en de behoeften op het gebied van wonen, kortverblijf opvang, dagbesteding en vrije tijd. Inmiddels is ook de visie van de samenleving op de gehandicapte burger en zijn plaats binnen de maatschappij veranderd.



Den Dreef



De Loop

Het Rijtven bestaat uit meerdere gebouwen die als lage, autonome bebouwingselementen in de boszoom liggen. De beplanting op het terrein heeft afwisselend het karakter van een halfopen parklandschap en een besloten bos. Eén van de meest kenmerkende eigenschappen van de woon- en leefgemeenschap is op dit moment het rustige, luwe en landelijke karakter. Dit is de meest sterke eigenschap van het gebied.



Afbeelding 9 Luchtfoto Het Rijtven

Het terrein is voor autoverkeer toegankelijk via de Helmondseweg en heeft een eigen toegang. Op het terrein zijn de wegen zeer eenvoudig uitgevoerd in een smalle asfaltverharding. Het parkeren is geconcentreerd op een parkeerterrein ten zuiden van de Biekorf. Daarnaast wordt er her en der op het terrein geparkeerd. Ter hoogte van de entree van Het Rijtven is de Helmondseweg afgesloten voor gemotoriseerd verkeer. Wandelaars en andere gebruikers van het Zandbos parkeren bij de entree van Het Rijtven in de berm. Voor langzaam verkeer (voetgangers, fietsers, rolstoelers) is er een verbinding met het centrum van Deurne via De Loop.



Parkeerterrein Het Rijtven



Parkeren in de berm bij de entree van Het Rijtven



Achterkanten aan de kant van het toekomstige woongebied

De bebouwing van Het Rijtven ligt in de huidige situatie met achterkanten naar het woongebied De Rijtse Vennen toe. Om te zorgen voor een goede overgang naar het woongebied zullen deze achterkanten moeten worden omgekeerd naar voorkantsituaties.

2.2.3 Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit van een gebied wordt bepaald door de ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteit van de openbare ruimte.

De belangrijkste openbare ruimtes zijn op dit moment de Helmondseweg, het Rijtvenpad en het terrein van Het Rijtven van stichting ORO. De beeldkwaliteit zal echter flink wijzigen door de geprojecteerde ontwikkeling.

In dit bestemmingsplan De Rijtse Vennen wordt de functie en het gebruik van de gronden geregeld, waarbij het bestemmingsplan tevens de basis vormt voor de stedenbouwkundige opzet. Het bestemmingsplan is echter in principe 'beeldloos'. Om evenwel ook de toekomstige beeldkwaliteit te kunnen reguleren zijn er diverse mogelijkheden, namelijk regeling via de welstandsnota dan wel een regeling die is gekoppeld aan het bestemmingsplan.

In de welstandsnota die door de gemeente Deurne is opgesteld, zijn welstandscriteria opgenomen voor de verschillende bouwtypen die in De Rijtse Vennen voorkomen. De huidige karakteristiek en architectuur van de bebouwing vormt hierbij uitgangspunt. De criteria uit de Welstandsnota zijn dus niet van toepassing op dit plangebied.

Omdat de welstandsnota onvoldoende is toegespitst op de specifieke opgave van het plangebied is een separaat beeldkwaliteitsplan opgesteld.

2.3 Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering

2.3.1 Bebouwd gebied

In het bestemmingsplan komen verschillende functies voor. De Rijtse Vennen is in de huidige situatie een gebied met overwegend een woon- zorgfunctie, maar er bevinden zich ook bedrijvigheid en andere woondoeleinden. In deze paragraaf wordt inzicht geboden in de functioneel-ruimtelijke samenstelling van De Rijtse Vennen.

Woon- zorgfunctie

Stichting ORO is de zorgaanbieder die ondersteuning verleent en mensen met een functiebeperking huisvest op haar terrein Het Rijtven. Het gebied kent een grote verscheidenheid aan functies.

Men vindt hier onder andere woongroepen, ruimten voor dagbesteding, kantoren, een motorisch centrum, een kinderboerderij en een mortuarium. Parkeren voor gebruikers van Het Rijtven gebeurt op eigen terrein.

De aanwezige functies worden in de huidige situatie voornamelijk gebruikt door cliënten van stichting ORO. Met het oog op de toekomstige ontwikkeling van De Rijtse Vennen zijn dit functies die heel goed kunnen worden ingezet om de beoogde functionele samenhang tussen de woonwijk en het gebied Het Rijtven tot stand te brengen. Om deze functionele samenhang te maken dient de overgang van het gebied Het Rijtven naar het woongebied zorgvuldig te worden vormgegeven met goede verbindingen voor langzaam verkeer en voorkanten naar de openbare ruimte.



Afbeelding 10 Huidige situatie Het Rijtven

Woondoeleinden

Aan de Helmondseweg bevinden zich enkele vrijstaande woningen. In de ontwikkeling wordt rekening gehouden met deze bestaande bebouwing.

De woningen liggen met de voorkanten aan de wegwand. Dit levert een positieve bijdrage voor het functioneren van de Helmondseweg.

2.3.2 Onbebouwd gebied

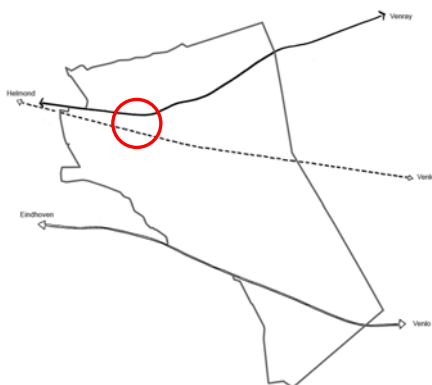
Het onbebouwd gebied betreft het openbaar gebied en de verkeersruimten. Het openbaar gebied bestaat uit verharding, groene ruimten of water. De onderscheiden functies verkeer en groen worden in deze paragraaf behandeld, voor het aspect water is een apart hoofdstuk opgenomen.

Verkeer

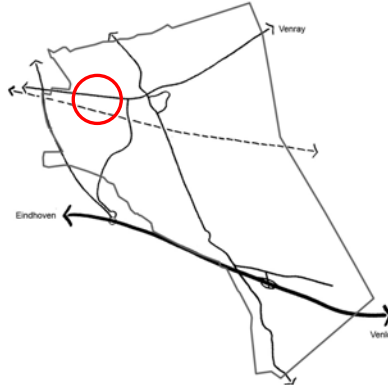
Autoverkeer

De Rijtse Vennen is goed bereikbaar via het regionale verkeersnetwerk. Het plangebied wordt ontsloten via de Helmondseweg. Deze loopt in oost-westelijke richting naar respectievelijk het centrum van Deurne en het Zandbos, en loopt voor autoverkeer dood ter hoogte van de entree van Het Rijtven. Haaks op de Helmondseweg staat de Binderendreef. Met de aanleg van de Binderendreef is een belangrijke verkeerskundige ingreep ontstaan, die het verkeer buiten het centrumgebied van Deurne omleidt. De Binderendreef sluit aan op de N270 (noord) en de A67 (zuid).

De gemeente Deurne hanteert voor de verkeersstructuur het concept Duurzaam Veilig. De Helmondseweg is uitgevoerd als 30 km/h weg en de Helmondsingel als 80 km/u weg. De woonstraten binnen het plangebied zijn ingericht als verblijfsgebied waar 30 km/h geldt.



Afbeelding 11 Regionale hoofdwegenstructuur



Afbeelding 12 Lokale wegenstructuur

Langzaam verkeer

Voor langzaam verkeer (voetgangers, fietsers, rolstoelers) is er een verbinding met het centrum van Deurne via het Rijtvenpad. De oversteek van dit pad met de Binderendreef is zeer ongelukkig uitgevoerd, namelijk met een lange omweg naar de rotonde ter hoogte van de Florijn en de Dukaat. Aan de oostzijde van de Binderendreef loopt dit pad als een laantje verder naar Deurne-centrum.

De bestaande langzaamverkeersroute naar Deurne-centrum zal worden aangepast om de verkeersveiligheid te vergroten.

Ook de Helmondseweg is een onderdeel in het fietsnetwerk, hoewel de inrichting voor fietsers hier ondergeschikt is aan die voor het autoverkeer.

Elk van deze wegen heeft een eigen kenmerkende ruimtelijke inrichting. Essentieel is de routekwaliteit van de beide wegen. Deze spelen een belangrijke rol in de verbinding van De Rijtse Vennen met Deurne, maar ook in de verbinding van Deurne met het westelijke bos- en beekdallandschap. In de planstructuur dienen er voorkanten van woningen en gebouwen naar de beide wegen te liggen. Vooral in het geval van het Rijtvenpad is dit belangrijk, om daadwerkelijk te kunnen fungeren als een sociaal veilige en prettige langzaamverkeersroute.

Bij de ontwikkeling van De Rijtse Vennen wordt nadrukkelijk aandacht gegeven aan deze fietsroute die door het gebied loopt.

Groen

De huidige groenstructuur van het plangebied wordt voornamelijk bepaald door het Zandbos, twee groene lanen en het bosje van Jacobs.



Het Zandbos

afwisselend het karakter van een halfopen parklandschap en een besloten bos.

Vanuit het dichte Zandbos is een grid van lanen te herkennen, die duidelijk maken dat het om een cultuurboslandschap gaat, dat is aangelegd om woeste gronden te beteugelen. Deze structuur loopt door tot op terrein van Het Rijtven. Een van deze lanen is de Rijtvenseweg. De andere laan is de Helmondseweg. De bomen langs de Helmondseweg hebben een grote cultuurhistorische waarde.

Het Rijtven ligt in de boszoom van het Zandbos. De beplanting op het terrein heeft

Het Bosje van Jacobs bevindt zich precies in het beekdal, een dalvormige laagte waar de oorsprong ligt van de Rijtvense Loop. Deze laagte biedt een kans om als samenbindend ruimtelijk element te fungeren tussen de plandelen. Op dit moment is het bosje nog een opvallend gesloten element in het open landschap. Door de realisatie het woongebied De Rijtse Vennen komt het bosje in een meer stedelijke context te liggen, waardoor de ruimtelijke en ecologische betekenis ervan sterk verminderd.

2.4 Cultuurhistorie en archeologie

2.4.1 Monumenten en beeldbepalende panden

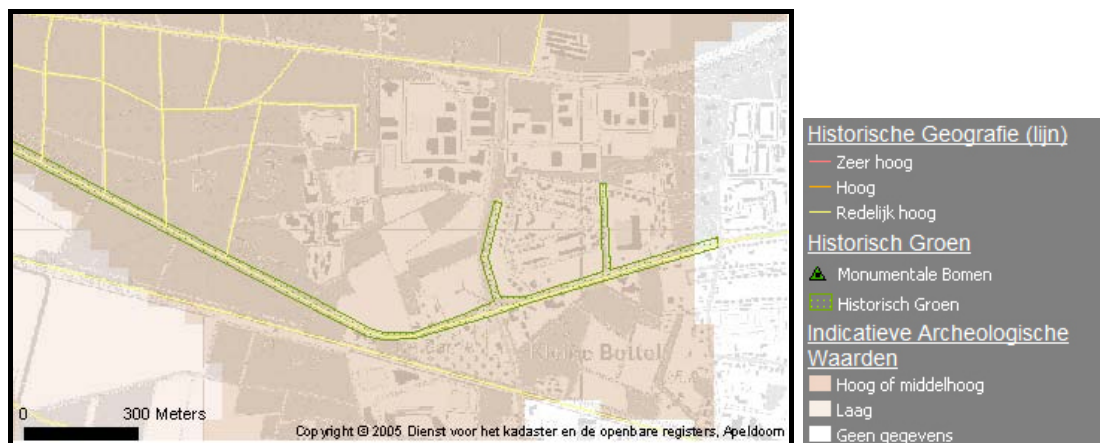
In het plangebied komen geen gebouwen voor die zijn opgenomen als monument of die voorkomen in het Monumenten Inventarisatie Project (M.I.P.). Wel ligt er in de boszoom tussen de Helmondseweg en Het Rijtven een zogenaamde schietbaan. Naar de situatie en waarde van dit object wordt nader onderzoek verricht.

2.4.2 Archeologie en cultuurhistorische waarden

De cultuurhistorische (landschaps-)waarden van bovenlokaal belang zijn op 26 september 2006 door Gedeputeerde Staten vastgesteld op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). De informatie op deze kaart dient om bestemmingsplannen en subsidieaanvragen te toetsen. Deze informatie is daarnaast stimulans om bij ruimtelijke ontwikkelingen bewust te zijn en creatief om te gaan met gegevens en verhalen uit de cultuurhistorie.

Het streekplan Brabant in Balans 2002 geeft aan dat in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met hoge of een middelhoge verwachtingswaarden, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Op basis van dit vooronderzoek bekijkt de gemeente samen met de initiatiefnemer of een eventuele vindplaats ingepast kan worden in de planvorming. Zowel rijk als provincie gaan in eerste instantie uit van het behoud van het bodemarchief 'in situ'.



Afbeelding 13 Cultuurhistorische Waardenkaart (bron: Provincie Noord-Brabant, 26 september 2006)

Voor het gehele plangebied van De Rijtse Vennen geldt een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Bureau Vestigia is daarom gevraagd een vooronderzoek uit te voeren. De resultaten van dit onderzoek zijn ingepast in dit bestemmingsplan.

In De Rijtse Vennen is een aantal cultuurhistorisch waardevolle structuren aanwezig. De historisch geografische waarde van de Helmondseweg wordt aangeduid met 'redelijk hoog'. Ook de historisch geografische waarde van de weg "Rijtven" die vanaf de Helmondseweg het terrein van Het Rijtven ontsluit en de spoorlijn Eindhoven-Venlo worden aangeduid met 'redelijk hoog'. Daarnaast wordt de laanbeplanting langs de Helmondseweg aangeduid als historisch groen. Deze bomen zijn voor de groenstructuur binnen Deurne en De Rijtse Vennen van belang.

De bovengenoemde waarden kunnen dienen als inspiratiebron bij nieuwe ontwikkelingen, maar tevens dienen de cultuurhistorische waarden van deze lijnen en structuren behouden te blijven. In paragraaf 5.7 is verslag gedaan van de manier waarop archeologie een rol speelt in de planvorming.

3 Ontwikkelingsvoorwaarden

3.1 Ruimtelijk beleid

3.1.1 Rijksbeleid en provinciaal beleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is op 17 januari 2006 door de Eerste Kamer aangenomen. In deze nota zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland vastgelegd. In de nota gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030. De nota geeft de hoofdlijnen van beleid aan, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een belangrijke rol speelt en waarin 'ruimte voor ontwikkeling' centraal wordt gesteld. Voor heel Nederland is de ondergrens op het gebied van veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water vastgelegd. De nota zorgt ervoor dat water een integraal onderdeel wordt van de ruimtelijke planvorming.

De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid. Het Rijk kiest als ruimtelijke strategie voor een bundeling van economie, infrastructuur en verstedelijking. Gemeenten krijgen de ruimte om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. De infrastructuur en het groen worden hierbij optimaal benut en in samenhang ontwikkeld.

Het plangebied van De Rijtse Vennen valt binnen 'Brabantstad'; het tweede nationale stedelijk netwerk van Nederland. Karakteristiek is de verwevenheid van de steden met de groene ruimte. Om de positie van Brabantstad te behouden en te versterken is het van belang voldoende ruimte te bieden voor bedrijven en het verder ontwikkelen van de kennisinfrastructuur en een betrouwbare bereikbaarheid te waarborgen.

Voor wat betreft wonen, streeft het Rijksbeleid naar het voorkomen van een eenzijdige samenstelling van de bevolking en wordt meer variatie in het woningaanbod gestimuleerd.

Om de leefbaarheid te vergoten is vernieuwing en herstructurering dringend nodig. Hierbij wordt gesteld dat niet alleen de grote steden, maar ook de omliggende gemeenten een aandeel leveren aan de huisvesting van minder draagkrachtigen. De nieuwe ontwikkeling van De Rijtse Vennen past binnen het ruimtelijk beleid van de Nota Ruimte

Streekplan Noord-Brabant 2002

In februari 2003 heeft het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Brabant het streekplan Noord-Brabant 2002 en het bijbehorende ontwikkelingsprogramma vastgesteld. Beide producten dragen de titel "Brabant in Balans" en vormen een belangrijke stap in de actualisering van het provinciaal ruimtelijk beleid. In het streekplan worden de hoofdlijnen voor het ruimtelijk beleid in Brabant voor de komende tien jaar uiteen gezet.

Hoofddoel van het streekplan is 'zorgvuldiger ruimtegebruik'. De provincie streeft ernaar Brabant verder te ontwikkelen tot een aantrekkelijk woon-, werk- en leefgebied. Economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten moeten met elkaar in balans zijn.

De gemeente Deurne valt op de plankaart behorende bij het streekplan binnen de landelijke regio 'De Peel'. Voor landelijke regio's zoals Deurne geldt dat inbreiden, herstructureren en intensiveren prioriteit heeft om zodoende nieuw ruimtebeslag te beperken. De provincie steunt, bij een intensivering van de ruimte, een op compacte wijze van bouwen. Dit betekent bouwen in de hoogte en de diepte.

Voor wat betreft de bouw van nieuwe woningen geldt in de landelijke regio's, zoals Deurne, dat gebouwd mag worden ten hoogste zoveel woningen als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei.

In de landelijke regio's wil de provincie naast intensiveren ook een sterker accent leggen op het meervoudig gebruik van de ruimte. De voorzieningen dienen bezoekersextensief, kleinschalig en vermengbaar (met wonen) te zijn.

Rood-met-groen-koppeling.

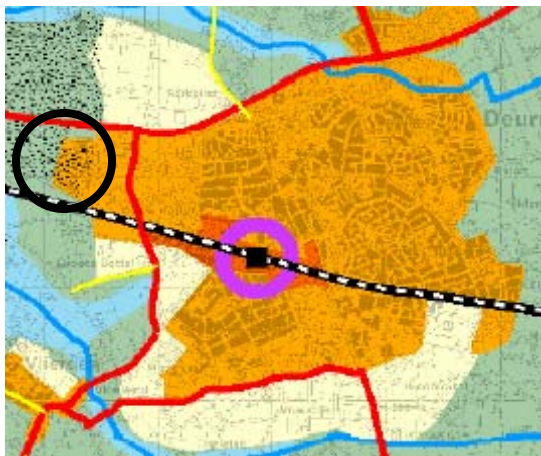
Ten aanzien van de rood-met-groenkoppeling is diverse malen overleg gevoerd met de provincie Noord-Brabant. Hiervan is het resultaat neergelegd in paragraaf 5.7.

Regionaal Structuurplan regio Eindhoven

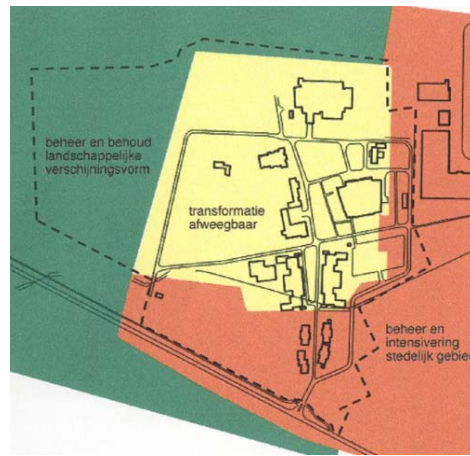
Het RSP/ Het Provinciaal Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant is in samenwerking met het SRE (Samenwerkingsverband Regio Eindhoven) en de afzonderlijke gemeenten opgesteld. Op 8 maart 2005 hebben Gedeputeerde Staten het Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant vastgesteld.

De gemeente Deurne valt binnen de landelijke regio van De Peel. Het plangebied van De Rijtse Vennen wordt in het uitwerkingsplan deels aangeduid met stedelijk gebied, beheer en intensivering en deels met landelijk gebied, landschapsbeheer. Het woningbouwgebied valt geheel onder de aanduiding “stedelijk gebied – beheer en inventarisering”. Het plan moet daarmee als een inbreidingslocatie worden aangemerkt.

Tevens heeft een deel van het terrein van Het Rijtven de aanduiding ‘transformatie afweegbaar’. Dit zijn de gebieden waarin transformatie naar stedelijke functies afweegbaar is.



Afbeelding 14 RSP Eindhoven



Afbeelding 15 uitsnede plangebied

Enkele belangrijke speerpunten zijn:

- Meer aandacht voor de onderste lagen; Bij de beoordeling, initiëring en ondersteuning van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in Brabant hanteert de Provincie de zogenaamde lagenbenadering. De onderste laag wordt gevormd door het watersysteem, de bodemtypologie en de geomorfologie en de hiermee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische (landschaps-)waarden. De tussenlaag omvat de infrastructuur. Deze twee lagen moeten meer sturend worden voor ruimtelijke ontwikkelingen dan nu het geval is. Het ruimtegebruik voor de functies wonen, werken, landbouw en recreatie (de bovenste laag) moet meer afgestemd worden op deze onderste twee lagen. Met deze benaderingswijze worden gebiedsspecifieke kwaliteiten en karakteristieken als uitgangspunt genomen.
- Concentratie van verstedelijking; Het verstedelijkingsbeleid is gericht op het opvangen van het grootste gedeelte aan woningbouw binnen de stedelijke regio. De stedelijk regio bevat twee steden; Eindhoven en omgeving en Helmond en omgeving, daartussen bevindt zich een groen/recreatief middengebied. Landelijke regio's zoals Deurne mogen zoveel woningen bouwen als minimaal nodig is voor de opvang van de natuurlijke bevolkingsgroei. De realisering van locaties zoals De Rijtse Vennen worden vanuit de regio ondersteund en gestimuleerd.
- Hoge belevingswaarde landelijke regio; Het behoud van de huidige hoge belevingswaarde van het landelijk buitengebied is erg belangrijk. De verdergaande druk op de ruimte in de regio Zuidoost vraagt om een heldere ruimtelijke hoofdstructuur.

- Vitale landelijke regio; Het afkalven van het voorzieningenniveau in de landelijke regio is niet wenselijk. Teneinde dit proces zo lang mogelijk voor te blijven, moet ruimhartig omgesprongen worden met (gemeentelijke initiatieven).
- Natuur; Een belangrijk agendapunt van de stedelijke regio om de positie als ecologisch transportgebied te behouden.

3.1.2 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus

De structuurvisie plus is geïnitieerd door de Provincie Noord-Brabant waarmee voor elke gemeente een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld in beeld is gebracht.

In de structuurvisie is ruimschoots aandacht besteed aan de duurzame inrichting van het grondgebied. Het plangebied De Rijtse Vennen wordt hierin beschreven als een opnieuw vorm te geven westrand van het stedelijk gebied van Deurne. De bestaande lintenstructuur, de overgang, en de bijzondere positie van Het Rijtven zijn onderwerpen die op structuurniveau zijn opgenomen in het zogenaamde structuurbeeld. De genoemde hoofdlijnen en basisprincipes dienen als concrete ontwerpgegevens nader te worden uitgewerkt in het bestemmingsplan.

Beleidsplan Verkeer en Vervoer

Met het op 21 september 2004 vastgestelde beleidsplan Verkeer en Vervoer streeft de gemeente naar een bereikbare, verkeerveilige en leefbare gemeente. Zoals in het beleidsplan wordt gezegd worden economische ontwikkelingen ondersteund, de onderlinge samenhang van kernen versterkt en de bereikbaarheid gewaarborgd met een toename van de verkeersveiligheid en leefbaarheid.

Voor de verbetering van de bereikbaarheid van de gemeente is een ringstructuur rondom Deurne voorgesteld. De ringstructuur zorgt voor de afwikkeling van het verkeer naar Deurne. Deze maatregelen hebben (een positieve) invloed op de leefbaarheid van Deurne.

De gemeente streeft naar een toename van de verkeerveiligheid. Hiervoor is het van belang om op de verkeersaders het gemotoriseerd verkeer te scheiden van het langzaam verkeer. Daarnaast worden in verblijfsgebieden maatregelen genomen om de veiligheid te waarborgen. Het langzaam verkeer krijgt hier prioriteit door de realisering van een duurzaam veilige inrichting zoals een 30 km zone.

Duurzaamheid

Belangrijke doelstellingen met betrekking tot verkeer zijn de geleiding van de mobiliteit en de uitvoering van het concept Duurzaam Veilig. De geleiding van mobiliteit betekent het stimuleren van milieuvriendelijke vervoerswijzen zoals het openbaar vervoer en de fiets en het faciliteren van een heldere verkeersstructuur en een flankerend parkeerbeleid.

Woonvisie 2008-2020 'Keer het tij met ambitie'

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

Visie en opgave

De gemeente Deurne wil haar positie als aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen versterken, met behoud van haar eigen identiteit. Hiervoor wil de gemeente in de eerste plaats ruimte bieden aan de woningbehoefte van haar eigen inwoners. Hier zijn 1430 woningen voor nodig in de periode 2007-2020. Deze berekening is conform de provinciale prognose. Hiermee is de woningbehoefte echter niet volledig ingevuld. Naast de eigen behoefte wil de gemeente woningen bouwen om een inhaalslag in de woningbouw te bewerkstelligen, de extramuralisatie van verzorgingshuisplaatsen en de deconcentratie van andere zorgvragers mogelijk te maken en te investeren in kwaliteit. Voor deze investering in kwaliteit zijn aantallen woningen benoemd om sloop te compenseren en hiermee herstructurering mogelijk te maken, om transformatieprojecten te kunnen realiseren (Sporzone) en om afspraken in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling in te vullen.

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

Accenten en keuzes

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

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

Flankerend beleid ten behoeve van senioren

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

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

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten die zijn genoemd in de Woonvisie 2008-2020.

Welstand

Nieuwe (bouwvergunningplichtige) bouwplannen dienen zowel aan het bestemmingsplan als aan de welstandsnota getoetst te worden. Omdat de welstandsnota onvoldoende is toegepast op de specifieke herstructureringsopgave van het plangebied is een separaat beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Masterplan Het Rijtven 2005

Stichting ORO wil Het Rijtven ontwikkelen tot een gebied dat in de toekomst met cliënten en zorgvisies kan meegroeien en veranderen. Met het Masterplan Het Rijtven is een programmadocument gemaakt, waarin de visie van stichting ORO op wonen en leven met ondersteuning van mensen met een functiebeperking op Het Rijtven is weergegeven. Het Masterplan is leidraad voor verdere stedenbouwkundige planvorming.

Enkele Speerpunten uit het Masterplan zijn:

- Centrumgebied versterken en toegankelijk/aantrekkelijk maken voor bewoners van de nieuwe wijk De Rijtse Vennen;
- Parkachtige structuur van Het Rijtven openstellen als wandelvoorziening en verkeersluwe zone;
- Het terrein moet veiligheid en bescherming bieden aan de bewoners met een functiebeperking;
- Ruime interpretatie woningbouw met zorgrelatie;
- Duidelijke overgang creëren tussen gewoon wonen en wonen in een beschermde omgeving;
- Uitbreidingsmogelijkheden voor de toekomstig toenemende zorgvraag;

In het Masterplan is een uitgebreide capaciteitsplanning gemaakt. Hieruit is op te maken welke gebouwen gehandhaafd zullen blijven en hoeveel m² bvo nieuwbouw nodig is om het gewenste aantal wooneenheden en voorzieningen te realiseren.

Planologische vrijstellingsregeling 'Afhankelijke woonruimte 2004'

Er bestaat een grote behoefte aan tijdelijke woonvoorzieningen in relatie tot mantelzorg. Dit houdt verband met diverse oorzaken voortvloeiende uit de demografische gegevens. Voor ouderen zijn mogelijkheden op de woningmarkt beperkt. Er geldt stimuleringsbeleid om senioren zolang mogelijk in hun sociale omgeving zelfstandig te laten wonen en er bestaat bijvoorbeeld een toegenomen maatschappelijke behoefte aan zelfstandige inwoning. De gemeente Deurne ziet zich geconfronteerd met de situatie dat mogelijkheden voor tijdelijke zelfstandige huisvesting ten behoeve van mantelzorg door bestemmingsplannen worden verhinderd. Deze situatie is niet wenselijk en met de vrijstellingsregeling heeft de gemeente Deurne opnieuw een instrument om wenselijke vormen van tijdelijke huisvesting gekoppeld aan mantelzorg mogelijk te maken. De gemeente Deurne heeft besloten om een dergelijke vrijstellingsregeling in alle nieuwe bestemmingsplannen mogelijk te maken.

Nota speelruimte gemeente Deurne

Voldoende speelruimte in een wijk of buurt draagt bij aan de leefbaarheid van een wijk. De gemeente Deurne heeft hiervoor de Nota Speelruimte gemeente Deurne 2004-2006 opgesteld. Deze nota is verlengd tot en met 2007.

De nota maakt een onderscheid in formele (speeltuin) en informele speelplekken (woonerf, trottoir). Het bepalen van formele of informele speelplekken in een nieuwe wijk wordt bepaald door de aan- of afwezigheid van informele of formele speelruimte. Bij bijvoorbeeld de aanwezigheid van het buitengebied zal de behoefte aan formele (vaak kostbare) speelruimte beperkt zijn.

De speelplekken dienen veilig bereikbaar te zijn voor de kinderen. De bereikbaarheid van een speelplek wordt daarom bepaald door de afstand van het huis tot aan de speelplek.

Deze actieradius is per leeftijdscategorie vastgesteld op:

- 0-6 jaar 300 meter
- 6-12 jaar 500/600 meter
- 12-18 jaar Voor 12+ is geen actieradius, maar is wel vastgelegd dat er extra aandacht moet zijn voor de 12-18 jarigen.

De geplaatste speelvoorzieningen moeten voldoen aan de landelijke eisen vastgelegd in het attractiebesluit.

Bedoeling is dat in 2009 gestart gaat worden met het actualiseren van het speelruimtebeleid.

3.2 Randvoorwaarden gebiedsontwikkeling

Het bestemmingsplan De Rijtse Vennen vormt de basis waarop herstructurering en revitalisering zich de komende jaren kan voltrekken. Gedurende een periode van circa 10 jaar zal een ontwikkeling- en realisatieproces plaatsvinden, dat voortdurend aan de actuele situatie en inzichten wordt getoetst en daarop met gepaste flexibiliteit moet anticiperen.

Het bestemmingsplan geeft in hoofdlijnen de structuur aan waarbinnen De Rijtse Vennen kan uitgroeien tot een hoogwaardig stedelijk gebied van wonen, voorzieningen en openbaar vervoer. De samenhang met Het Rijtven, de nabijheid van de boscomplexen en de goede bereikbaarheid maakt het gebied aantrekkelijk als nieuw woongebied.

Ontwikkeling woningen

De Rijtse Vennen omvat 2 deelgebieden met elk een eigen programma. Hieronder is weergegeven welke programmamenmerken elk deelgebied kent:

De Rijtse Vennen (woongebied)

Deelgebied	Type woningbouw	Indicatief aantal
De Rijtse Vennen	eengezinswoningen meergezinswoningen senioren woningen	280 won.
Totaal nieuwe woningen		280 woningen

Ontwikkeling wooneenheden Het Rijtven van stichting ORO

Door stichting ORO wordt voor het Rijtven tot 2015 een ontwikkeling naar 191 wooneenheden in de eerste fase en nog eens 50 wooneenheden extra in de tweede fase beoogd. De wooneenheden zijn alleen voor mensen met een functiebeperking en tellen dus niet mee voor het woningbouwprogramma van Deurne.

In het deelgebied Het Rijtven van stichting ORO bevinden zich in de huidige situatie 174 wooneenheden voor mensen met een functiebeperking. Na de noodzakelijke groepsverkleining tot gemiddeld 6 bewoners per groep zijn dit nog 104 wooneenheden. De overige wooneenheden zullen worden gerealiseerd in nieuwbouw.

Deelgebied	Type woningbouw	Indicatief aantal
Het Rijtven	zorgwoningen voor mensen met een functiebeperking	87 wooneenheden
Het Rijtven	zorgwoningen voor mensen met een functiebeperking 'fase 2'	50 wooneenheden
Totaal nieuwe wooneenheden		137 wooneenheden

In hoofdstuk 4.3 wordt een onderbouwing gegeven voor het bovenstaande woningbouwprogramma.

Ontwikkelingen detailhandel

Centrumgebied

Ten plaatse van het gebouw 'de Biekorf' en 'de Terp' op het terrein van Het Rijtven zal een nieuw centrumgebied worden ontwikkeld. De twee bestaande gebouwen zullen worden gesloopt. De voorzieningen worden verplaatst of krijgen nieuwbouw in het centrumgebied. Het centrumgebied zal zowel door bewoners van Het Rijtven als door bewoners van woongebied De Rijtse Vennen gebruikt gaan worden.

3.3 Programmatische aspecten

Demografische gegevens

In de onderstaande tabel is het inwonertal van Deurne voor het jaar 2009 onderverdeeld naar leeftijdscategorieën. Ook zijn prognoses gegeven voor het jaar 2020 en het jaar 2030. Deze prognoses zijn afkomstig van de provincie Noord-Brabant en zijn opgenomen in de nota 'Bevolkings- en woningbehoeftenprognose Noord-Brabant, 2008'.

Leeftijd	2009	2020	2030	2009	2020	2030
	absoluut	absoluut	absoluut	Procentueel	Procentueel	Procentueel
0 – 19	7748	6870	6650	24,6%	21,8%	21,6%
20 – 34	4743	5065	4455	15,1%	16,1%	14,5%
35 – 54	9809	7860	6975	31,2%	24,9%	22,7%
55 – 64	4272	4990	4280	13,6%	15,8%	13,9%
65 – 74	2929	4045	4640	9,3%	12,8%	15,1%
75 – 84	1622	2075	2880	5,2%	6,6%	9,4%
85+	344	640	840	1,1%	2,0%	2,7%
Totaal	31467	31545	30720	100%	100%	100%

De landelijke tendens van vergrijzing is ook in Deurne zichtbaar. Tussen 2009 en 2030 zal het aantal jongeren afnemen en zal er sprake zijn van een toename van met name de 55-plussers.

Woningvoorraad

De ontwikkeling van de woningvoorraad in Deurne is op de eerste plaats gericht op het bouwen voor de lokale behoefte (conform het provinciale beleid migratiesaldo 0). Daarnaast wil de gemeente de extramuralisatie van verzorgingshuisplaatsen en de deconcentratie van andere zorgvragers mogelijk maken en investeren in kwaliteit. Deze extra investering in kwaliteit betreft herstructurering (sloop-nieuwbouw), transformatieprojecten (o.a. Spoorzone) en afspraken in het kader van de Ruimte-voor-ruimte regeling.

Het voorliggende bestemmingsplan geeft ruimte aan en mogelijkheden voor in totaal circa 280 nieuwe woningen en de ontwikkeling van Het Rijtven. In het hiernavolgende is een onderbouwing opgenomen van het woningbouwprogramma.

Woningbouwprogramma Deurne

Op basis van de Woonvisie 2008- 2020 wordt voor de periode 2010 t/m 2014 (de periode waarin de woningen in De Rijtse Vennen gereed komen) uitgegaan van de realisatie van 1.150 woningen, waarvan 35% in de sociale sector (goedkope en middeldure huur en goedkope koop). De netto toevoeging aan de woningvoorraad zal in verband met sloop lager zijn. Het aandeel huurwoningen bedraagt op basis van de Woonvisie circa 35%.

Uitgangspunten van de regionale afspraken voor het woningbouwprogramma 2010-2020 zijn voor het landelijk gebied migratiesaldo 0 en 35% sociale sector. De prognose van de provincie voor deze periode gaat uit van de toevoeging van 955 woningen, dit is exclusief vervangende nieuwbouw, bouw voor extramuralisatie van zorg, Ruimte voor Ruimte-woningen, statushouders, arbeidsmigranten en de pilot Spoorzone (280 woningen).

Het woningbouwprogramma voor de periode 2010-2020 gaat dan ook uit van een hoger aantal woningen namelijk de realisatie van 1.825 woningen. Dit getal is opgebouwd uit woningbouw migratiesaldo 0 955 + vervanging sloop 210 + Spoorzone 280 + extramuralisatie zorg 190 en Ruimte voor Ruimte/ statushouders en arbeidsmigranten.

De belangrijkste locaties waarop deze woningen vooralsnog zijn gepland zijn:

Woningbouwprogramma 2009 en verder				
Locatie	Belangrijkste initiatiefne-mer(s)	Aantal woningen	Percentage sociale sector	
		(indicatief)	(indicatief)	
Deurne-kern				
Centrum (incl. Kruisstr. en Europastraat)	Bergopwaarts/ particulier	270	35-40%	
De Rijtse Vennen	Gemeente/Bergopw./partic.	280	35%	
Beukenstraat (afbouw)	Gemeente	20	50%	
Woonservicezone St. Jozefpar.	Gemeente/Bergopwaarts	70	45%	
Spoorzone (excl. Boerenbond)	Gemeente/Particulier	450	35%	
Zeilberg (woonservice + diverse loc.)	Gemeente/Bergopwaarts	90	55 %	
Koolhof	Gemeente / Bergopwaarts	85	40%	
Ruimte voor ruimte en biowoningen	Gemeente/provincie	65	0%	
Diverse locaties	Gemeente / Bergopwaarts	15	35%	
Diverse particuliere plannen	Particulier	1415	0%	
Totaal				
Kerkdorpen (migratiesaldo 0)				
Diverse locaties	gemeen- te/particulier/Bergopw.	410	35-40%	
Totaal		1825	270	

Kleine particuliere plannen (toevoeging max. 2 woningen) zijn niet in het overzicht opgenomen.

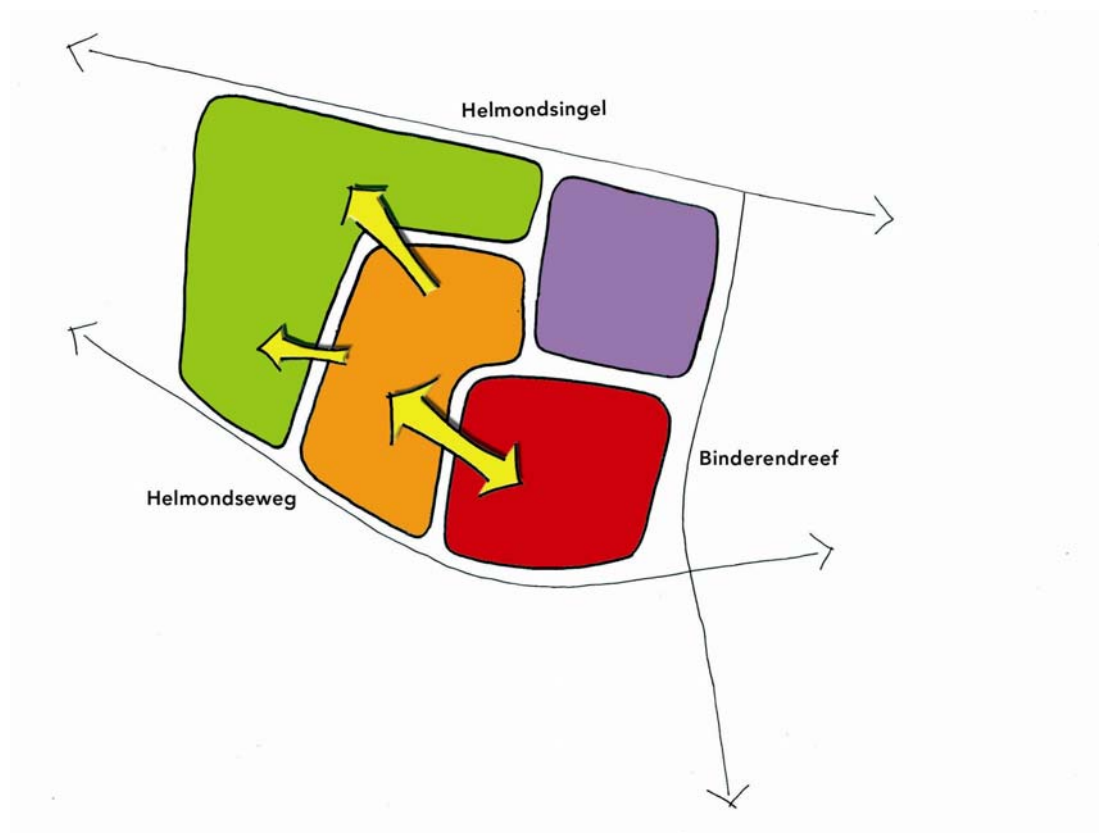
Aandachtspunt is dat de woningbouwcapaciteit in de bestemmingsplannen bewust hoger is dan de geplande woningbouwproductie (flexibiliteit). Zo is de locatie De Vlaas aangeduid als reservecapaciteit (circa 240 woningen) en opgenomen in bovenstaand programma. Doordat veel woningbouwlocaties eigendom zijn van de gemeente, dan wel de woningbouwvereniging Bergopwaarts is de daadwerkelijke productie goed door de gemeente te reguleren.

4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

Het plangebied ligt op de grens van dorp naar het landelijk gebied. Dit biedt uitgangspunten voor het ontwerp en de inrichting van het plangebied. Er wordt rekening gehouden met de karakteristieke landschappelijke elementen in samenhang met de ruimtelijke kwaliteiten van het dorp. De ligging aan de rand van de kern en de aanwezige groenstructuren vormen gunstige voorwaarden voor de kwaliteit in het gebied.

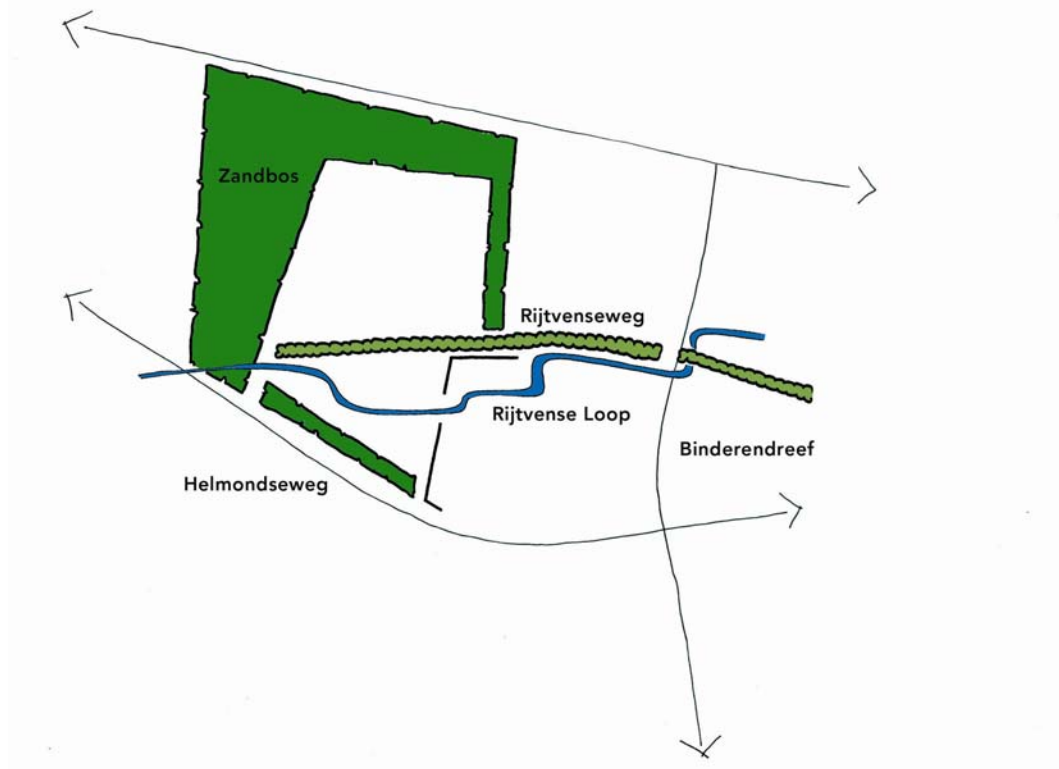
Het stedenbouwkundig plan voor De Rijtse Vennen is erop gericht om een kwalitatief hoogwaardige woonwijk te realiseren. Tevens dient er een aantrekkelijk overgangsgebied te ontstaan tussen het stedelijk gebied en het landschap en dient er een goede integratie te ontstaan tussen de nieuwe woonwijk en het gebied van Het Rijtven.



Afbeelding 16 Ruimtelijke samenhang en heldere eenheden.

4.2 Ruimtelijke hoofdstructuur

De belangrijkste dragers van de hoofdstructuur worden gevormd door de Helmondseweg, De Binderendreef, de Rijtvense Loop en de Rijtvenseweg. Samen met het Zandbos vormen deze dragers het ruimtelijk casco van De Rijtse Vennen. Het ontwerp voor het plangebied valt uiteen in twee deelgebieden; het woongebied en Het Rijtven van stichting ORO.



Afbeelding 17 Ruimtelijk casco De Rijtse Vennen

Het Woongebied

Een ruime groene hof vormt het centrum van het woongebied. Rondom de hof ligt het woongebied waarin verschillende woonmilieus worden gecreëerd, namelijk wonen aan de hof of wonen aan de licht geknikte lanen. Zowel de hof als de lanen zijn kwalitatieve en typisch Brabantse milieutypologieën, die aan het gebied een hoge woonkwaliteit geven. Een belangrijke structuurlijn in dit deelgebied is de zichtlijn in oost west richting door de hof. Deze zichtlijn begint bij de Binderendreef, waaraan de woningen de nieuwe woonwijk een gezicht geven. De zichtlijn loopt vervolgens verder door de groene hof en wordt beëindigd door markante woningbouw.

Aan de noordkant van het woongebied ligt een woonenclave die een directe relatie heeft met het gebied van Het Rijtven. Dit woongebiedje bevindt zich aan één van de centrale structuurlijnen van het plangebied, namelijk de Rijtvenseweg. Hier vindt een directe integratie plaats tussen de woonwijk en het gebied van Het Rijtven.

Tussen de enclave en de hof loopt het beekdal met daarin de Rijtvense Loop. Dit beekdal loopt als een aantrekkelijke groen-blauwe zone door zowel de woonwijk als het gebied van Het Rijtven. Het is hiermee het belangrijkste verbindende element tussen de bestaande kern van Deurne, de nieuwe woonwijk, Het Rijtven en het Zandbos. Het Beekdalpark biedt tevens een belangrijke woonkwaliteit, daar een groot aantal woningen direct aan het park zijn gelegen. Op markante punten aan het beekdal en aan de Binderendreef zijn zogenaamde 'hoeves' gelegen, een gebouw ten behoeve van bijzondere woonvormen (b.v. senioren). De bebouwing refereert aan de oorspronkelijk in het gebied voorkomende hoeves.

Het Rijtven van stichting ORO

Het ruimtelijk kader van Het Rijtven wordt gevormd door:

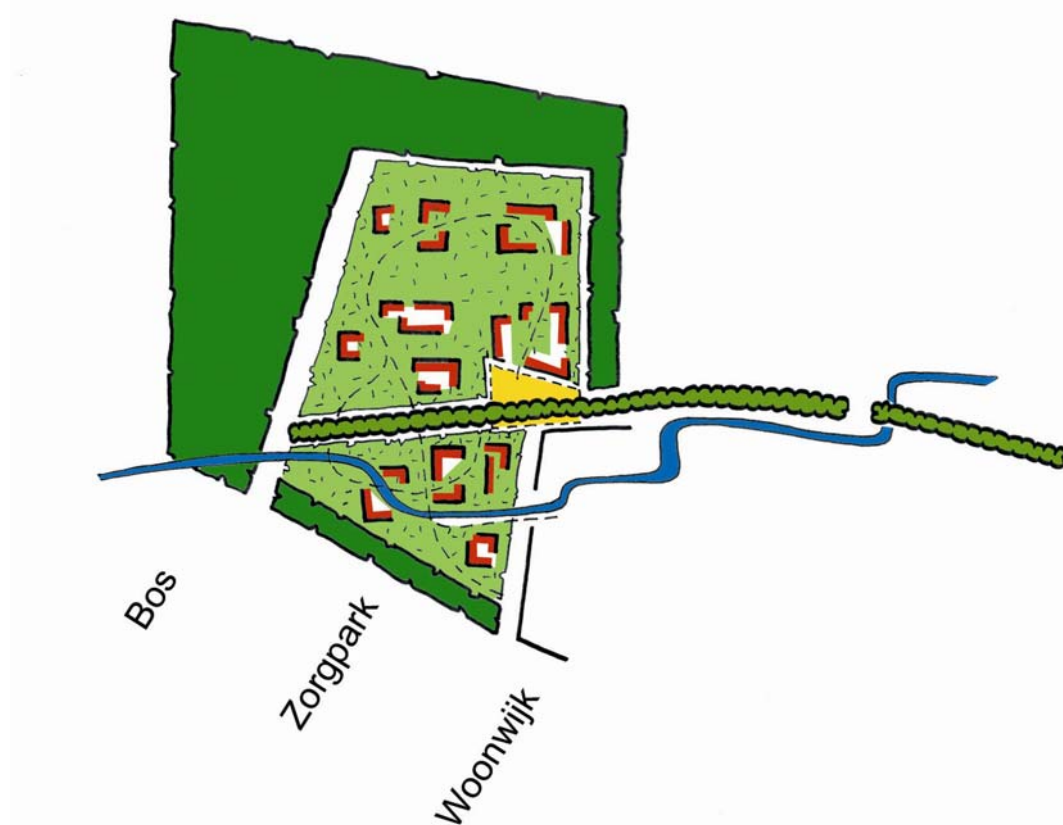
- Het Boskader; ruimtelijke begrenzing
- De Laan; centrale as en formele verbindinglijn
- De Beek; continue landschappelijke verbinding

Binnen dit ruimtelijk kader is gekozen voor het ruimtelijk concept van een Zorgpark, dat als een landschapspark tussen het landschap (bos) en het stedelijk gebied (woonwijk) ligt.

Dit model is flexibel en maakt de gewenste ontwikkelingen mogelijk op het terrein van Het Rijtven. Stichting ORO wil binnen Het Rijtven graag een zonering tot stand brengen voor de verschillende doelgroepen.

- Veilig wonen aan de rustige noordkant voor verstandelijk gehandicapten cliënten die extra aandacht behoeven vanwege hun gedrag;
 - Beschermd wonen in het middengebied voor verstandelijk gehandicapten cliënten of zeer ernstig verstandelijk gehandicapten cliënten;
 - Beschermd wonen in het zuidelijke deel voor oudere cliënten met een functiebeperking;
- Het model 'Zorgpark' maakt deze zonering goed mogelijk.

In het centrumgebied komen voorzieningen voor zowel Het Rijtven als het woongebied. Deze worden gegroepeerd rondom de Brink als belangrijkste openbare ruimte.



Afbeelding 19 Model Zorgpark

4.3 Programma

4.3.1 Woningbouwprogramma Woongebied De Rijtse Vennen

Op basis van de Woonvisie 2008 – 2020, de regionale afspraken en het gemeentelijk woningbouwprogramma is de onderstaande woningdifferentiatie voor het woongebied “De Rijtse Vennen” gewenst:

Huur	
Middelduur *)	10 tot 20 %
Duur	5 tot 15%
Koop	
Goedkoop *)	20 tot 25%
Middelduur *)	25 tot 30%
Duur (incl. kavels) *)	20 tot 25%

*) huur middelduur = tot aftoppingsgrens huurtoeslag
 koop goedkoop = tot € 194.000,-- VON
 koop middelduur = € 194.000,-- tot € 333.000,-- VON
 koop duur = > € 333.000,-- VON
 (indexering vindt plaats conform definiëring SRE)

Deze differentiatie levert, in combinatie met het stedenbouwkundig plan, een grote variatie op in woningtypen voor verschillende doelgroepen.

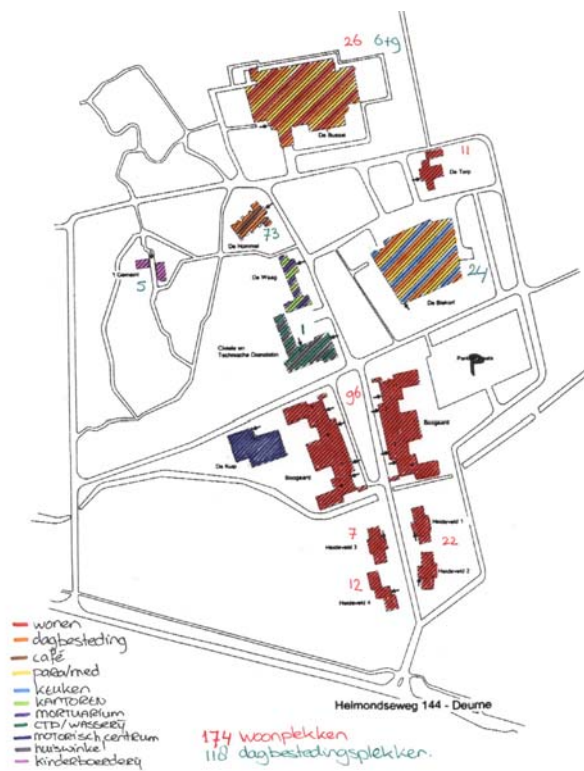
4.3.2 Bouwprogramma Het Rijtven van stichting ORO tot 2015

Om te kunnen voldoen aan de toekomstige vraag naar zorg wil stichting ORO graag een duurzame, op de toekomst gerichte ontwikkeling. Dit betekent o.a. het verkleinen van de woongroepen naar 6 bewoners per groep, het uitbreiden van het aantal wooneenheden en dagbestedingsplaatsen, het aanbieden van centrumfuncties voor zowel bewoners van Het Rijtven als van het woongebied De Rijtse Vennen.

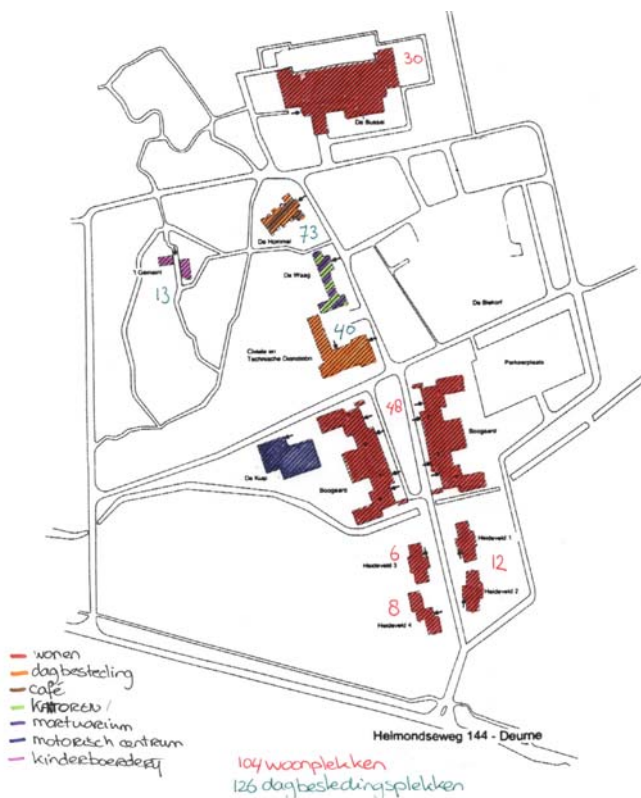
Teneinde goede zorg aan te kunnen bieden is er door de Stichting ORO een normatief programma opgesteld. Daarin is het aantal plaatsen en de normatieve vierkante meter bvo aangegeven, alsmede voorzieningen zoals een multifunctioneel centrum, een medisch centrum en een opleidings- en trainingscentrum.

In totaal is er een ruimtebehoefte van 26.455 m² (zie tabel A in bijlage 1).

Enkele gebouwen op Het Rijtven (De Terp, De Biekorf en de noordvleugel van De Bussel) voldoen niet meer en zullen worden gesloopt. Het gewenste programma kan deels in de overige gebouwen worden ondergebracht (zie tabel B in bijlage 1). De rest zal worden geplaatst in nieuwbouw. Om dit inzichtelijke te maken zijn de wensen en het programma gevisualiseerd en vervolgens uitgezet in een tabel. Deze tabel geeft inzicht in het aantal BVO in bestaande bouw en nieuwbouw per functie.



Afbeelding 20 Huidige functies



Afbeelding 21 Gewenste functies in huidige gebouwen

Maximaal programma

1.a.	Woningbouw in bestaande gebouwen	7265 m2
1.b.	Woningbouw nieuwbouw	5481 m2
1.c.	Woningbouw fase 2	3150 m2
2.a.	Ondersteunende diensten in bestaande gebouwen	4555 m2
2.b.	Ondersteunende diensten nieuwbouw	5117 m2
2.c.	Ondersteunende diensten fase2	1600 m2
		27168 m2

Binnen het bestemmingsplan zijn drie bouwvlakken met de bestemming Maatschappelijk opgenomen met een totaal oppervlak van 138.655 m2. Indien het maximale programma in een bouwlaag gebouwd zou worden, betekend dit een bebouwingspercentage van 20%.

In de huidige situatie zijn echter al enkele functies gestapeld (de Waag) en ook de nieuwbouw zal deels in twee bouwlagen gerealiseerd gaan worden. Dit betreft een deel van het woningbouwprogramma in het centrumgebied (aanne 20% van het woningbouwprogramma) en de kantoorfuncties. De totale footprint beslaat dan 23.750m2, oftewel 17%.

Voor het bouwvlak in de bestemming Maatschappelijk is een maximaal bebouwingspercentage van 25% aangehouden om enkele flexibiliteit te bieden tussen de bouwvlakken onderling.

4.4 Groen- en speelvoorzieningen

Groenstructuur

De groenstructuur bestaat uit elementen die geënt zijn op de duurzame ondergrond. Deze elementen zijn in het ontwerp versterkt en vormen een robuust groen raamwerk.

- Het beekdal met De Rijtvense Loop;
Het beekdal vormt een van de verbindende elementen van het bestaande woongebied van Deurne met het plangebied, biedt een bijzondere woonkwaliteit en zal als belangrijke recreatieve route functioneren. Het groene karakter van het beekdal wordt doorgetrokken langs de Binderdreef tot aan de rotonde.
- De Helmondseweg;
De Helmondseweg ligt als een prachtige laan door het plangebied loopt en vormde vroeger de belangrijkste verbinding vormde tussen Deurne en Helmond. Het karakter van deze laan zal als zodanig worden behouden. De nieuwe woonbebouwing en ontsluitingswegen zullen nauwkeurig worden ingepast.
- De Rijtvenseweg;
De Rijtvenseweg is de belangrijkste langzaam verkeer route naar het centrum van Deurne. Het groene karakter zal worden behouden en zo nodig versterkt na een facelift van het Rijtvenpad ter hoogte van het woongebied.
- Het Zandbos;
- Het Zorgpark.

Naast de structurerende groenelementen die het groene raamwerk vormen zijn in het plan ook individuele groene plekken te vinden, zoals plantsoenen en bermen. Belangrijkste groene plek is de centrale hof in het woongebied De Woonakker. Daarnaast biedt het profiel van de woonstraten ruimte aan groen, zoals bomenrijen, die bijdragen aan het groene karakter van de wijk.

Speelvoorzieningen

Voldoende speelruimte in een wijk of buurt draagt bij aan de leefbaarheid van een wijk.

De speelplekken dienen veilig bereikbaar te zijn voor de kinderen. Voor Deurne zijn de normen van de actieradius per leeftijdscategorie vastgesteld op:

- 0-6 jaar 300 meter
- 6-12 jaar 500/600 meter
- 12-18 jaar Voor 12+ is geen actieradius, maar is wel vastgelegd dat er extra aandacht moet zijn voor de 12-18 jarigen.

In het woongebied is ruimte voor formele en informele speelplekken in de groenstructuur. Bijvoorbeeld in het groene hof. Deze plek ligt voor het gehele woongebied binnen de actieradius van 300 meter.

Op het terrein van Het Rijtven, in het Zandbos, bevindt zich reeds een speeltuin. Ook heeft Het Rijtven een kinderboerderij, die toegankelijk is voor alle bewoners van Deurne.

4.5 Voorzieningen

De voorzieningen voor het plangebied zullen worden geconcentreerd in het centrumgebied van Het Rijtven. Het betreffen kleinschalige voorzieningen, zoals een mini-market, keuken, brasserie, café en een cultureel centrum. Deze zullen zowel door bewoners van Het Rijtven als door bewoners van het woongebied De Rijtse Vennen worden gebruikt.

Voor de overige voorzieningen zijn de bewoners aangewezen op de bestaande voorzieningen in Deurne.

4.6 Verkeer

In de planstructuur wordt uitgegaan van het principe Duurzaam Veilig. Zo geldt bijvoorbeeld een maximum snelheid van 30 km/h. Voor de korte afstanden wordt de keuzemogelijkheid vergroot door het fietsgebruik te stimuleren door snelle, veilige en prettige fietsroutes te realiseren. Speciale aandacht is er dan ook voor fietsverkeer in samenhang met sociale veiligheid.

Ten aanzien van de ontsluitingsstructuur is verder rekening gehouden met de volgende punten:

1. Het profiel van de Helmondseweg blijft zoveel mogelijk onaangetast.
2. Het Rijtven behoudt een eigen aansluiting op de Helmondseweg, hoewel de bestaande weg iets in oostelijke richting wordt verlegd. De bestaande aansluiting wordt opgenomen als centrale langzaam verkeersroute van het gebied.
3. Het autoverkeer ten behoeve van Het Rijtven dient zoveel mogelijk 'vooraan', dat wil zeggen nabij de ingang worden opgelost om het luwe karakter van het gebied niet te belasten.

Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van het gehele plangebied zal plaatsvinden vanaf de bestaande rotonde Binderendreef-Helmondseweg. Vervolgens zullen de verschillende deelgebieden vanaf de Helmondseweg worden ontsloten. De Helmondseweg wordt opgevat als een erftoegangsweg, waarvoor een 30 km/ uur regime wordt aangehouden.

Deelgebied De Rijtse Vennen

Het woongebied heeft drie aansluitingen voor autoverkeer op de Helmondseweg.

De westelijke entree loopt langs het woongebied, het Bosje van Jacobs en het gebied van Het Rijtven en vormt een zichtlijn naar het centrumgebied. Vanaf deze weg is het gehele woongebied te bereiken. Door de prominente ligging is dit de belangrijkste ontsluiting vanaf de Helmondseweg. De woonakker wordt tevens goed ontsloten door de westelijke entree. De middelste ontsluiting geeft toegang tot één woonstraat en heeft een ondergeschikt karakter ten opzichte van de andere twee ontsluitingswegen.

Ten behoeve van de verkeersstructuur in het woongebied worden twee nieuwe autobridgen aangelegd over de Rijtvense Loop.

Het parkeren wordt deels op eigen terrein opgelost. Op enkele plaatsen zijn parkeerhoven toegepast. Voor het overige gedeelte zijn parkeerplaatsen op openbaar terrein voorzien. Hiervan is het overgrote gedeelte als langsparkeren langs de straten uitgevoerd. Bij de hoeves worden op maaiveld in eigen parkeergelegenheden voorzien. Onder de appartementen wordt half verdiept geparkeerd.

Parkeernormen

Voor de parkeernormen zijn de normen gehanteerd conform de CROW publicatie 182.

- Woningen duur 2,0 per woning
- Woningen midden 1,8 per woning
- Woningen goedkoop 1,4 per woning
- Aandeel bezoekers is 0,3 p.p. per woning

De parkeercijfers uit deze publicatie zijn richtlijnen voor het ontwerp. De parkeerbehoefte die hieruit volgt is dus een richtlijn van het aantal parkeerplaatsen en geen harde eis. De parkeernorm is onder andere afhankelijk de stedelijkheidszone (de locatie) en de stedelijkheidsgraad (het aanbod van alternatieve vervoerswijze). De Rijtse Vennen valt in de categorie “weinig stedelijk”.

Deelgebied Het Rijtven

Het Rijtven behoudt een eigen entree aan de Helmondseweg. Deze zal echter worden verplaatst in westelijke richting, ter hoogte van de oorspronkelijke (en in het vigerende bestemmingsplan als zodanig bestemde) ontsluiting. Op de locatie en luchtfoto's is de loop van deze oorspronkelijke ontsluiting herkenbaar. Hierdoor ligt deze locatie voor de (op)nieuw aan te leggen ontsluiting voor de hand. Door deze voormalige ontsluitingsroute aan te houden, wordt de schade aan de aanwezige Groene HoofdStructuur (GHS) zo veel mogelijk beperkt.

Door het autoverkeer ten behoeve van Het Rijtven zoveel mogelijk ‘vooraan’, dat wil zeggen nabij de ingang op te lossen wordt het luwe karakter van het gebied niet belast. Het terrein van Het Rijtven is voor autoverkeer vanaf het woongebied toegankelijk d.m.v. een doorsteek waar het Rijtvenpad overgaat in De Loop. Bij het centrumgebied zullen enkele parkeerplaatsen worden gerealiseerd t.b.v. de centrumfuncties. Dit mag echter niet ten koste gaan van het luwe karakter van Het Rijtven.

Langzaam verkeer

De routes voor langzaam verkeer sluiten aan op de bestaande structuur in Deurne. Voor het plangebied zijn dit de fietspaden langs de Helmondseweg en het Rijtvenpad, die op het terrein van Het Rijtven overgaat in De Loop. Vanuit de diverse deelgebieden zal een goede aansluiting op deze fietspaden worden gerealiseerd.

Het Rijtvenpad zal een facelift moeten ondergaan teneinde deze belangrijke langzaam verkeersroute nieuwe status te verlenen. De kruising van deze route met de Binderendreef dient op een veilige manier te worden vorm gegeven, bijvoorbeeld in de vorm van een middengeleider met rijstrookuitbuigingen. Nabij de kruising Rijtvenseweg en Binderendreef is een bushalte. Vanuit het woongebied naar deze bushalte zal worden voorzien in een directe en sociaal veilige route vanuit het plangebied. De exacte inrichting van de oversteek en de bushalte is in het inrichtingsplan openbare ruimte opgenomen.

Het beekdalpark vormt een samenbindend ruimtelijk element tussen de plandelen en smeed de beide plandelen op een duurzame manier aan elkaar. Zowel in het woongebied als op Het Rijtven zal ruimte worden gegeven aan wandelaars en fietsers om van deze recreatieve route gebruik te maken.

Het Rijtven zal toegankelijk worden voor wandelaars en fietsers. De huidige hoofdontsluiting, Den Dreef, zal worden afgesloten voor autoverkeer. Deze blijft vanaf de Helmondseweg wel toegankelijk voor langzaam verkeer. (Een deel van) het terrein zal worden opgevat als park met een padenstelsel langs onder andere de kinderboerderij, het café en het centrumge-

bied. Door een goede toegankelijkheid van het gebied voor wandelaars en fietsers zal de integratie tussen Het Rijtven en het woongebied worden bevorderd.

4.7 Duurzame stedenbouw

De gemeente Deurne wenst in De Rijtse Vennen een duurzaam ingericht en functionerend woongebied tot stand te brengen. Het planconcept geeft alle aanleiding om de duurzaamheidsprincipes in de vormgeving en inrichting toe te passen. Het plan is immers gebaseerd op de duurzame aspecten van de ondergrond en het landschap. De doelstelling gaat dus verder dan het bouwen van woningen. In deze paragraaf worden de maatregelen aangegeven die genomen kunnen worden om een duurzame omgeving te creëren voor de bewoners en gebruikers van De Rijtse Vennen.

Basiselementen voor duurzaamheid

De term duurzaamheid heeft een brede betekenis en wordt vaak op verschillende manieren geïnterpreteerd. De definitie beperkt zich niet alleen tot milieu en natuur maar bestrijkt de gehele leefomgeving. Ons inziens dient het begrip dus op een brede manier te worden geïnterpreteerd. Duurzaamheid zit:

- in een duurzame ruimtelijke structuur (het ontwerp). Ieder gebied waar gebouwd wordt heeft zijn eigen mogelijkheden die optimaal dienen te worden benut;
- in de gebruikskwaliteit van de wijk, de woonomgeving, en de woning (goede ontsluiting en voldoende parkeermogelijkheden, prettige woonomgeving, kavels en woningen);
- in een sociaal veilige omgeving en routes;
- in het imago van de wijk: het moet moeiteloos kunnen concurreren met andere wijken in Deurne.

Door het stedenbouwkundig ontwerp af te stemmen op de opbouw van de ondergrond en de inrichting van het landschap kunnen de aanlegkosten worden beperkt en kunnen ecologische waarden worden versterkt. De zandige en hoger gelegen gedeelten van het gebied worden gebruikt om op te bouwen en het lager gelegen gebied wordt gebruikt voor de groenvoorziening en de waterhuishouding.

Duurzaam waterbeheer

Het uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat het gebied hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel dat de plannen geen gevolgen hebben voor het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

Mobiliteit

Twee belangrijke principes voor een duurzaam verkeerssysteem zijn het bevorderen van het fietsgebruik en het openbaar vervoer en het toepassen van de principes van duurzaam veilig.

Het eerste wordt bereikt door voor de korte afstanden een alternatief te bieden voor het autogebruik door snelle en aantrekkelijke fietsroutes. Daarnaast heeft de situering van De Rijtse Vennen in de nabijheid van Het Rijtven als voordeel dat gebruik kan worden gemaakt van de voorzieningen daar ter plaatse.

Aan de Binderendreef ligt een bushalte, waarbij aandacht wordt besteed aan een directe en sociaal veilige route naar deze bushalte. Ook de langzaam verkeersroutes worden op een sociaal veilige manier uitgevoerd.

De gehele wijk wordt uitgevoerd als een 30 km-zone, waardoor de verkeersonveiligheid en de overlast door auto's flink omlaag wordt gebracht. Snelheidsremmende maatregelen kunnen hierop een aanvulling vormen, zoals (omgekeerde) verkeersdrempels.

In het plangebied wordt door middel van de kavelomvang van de vrijstaande en geschakelde woningen het parkeren op eigen erf geregeld. Dit beperkt de hoeveelheid verharding in het openbaar gebied, waardoor die op een kwalitatieve manier kan worden ingericht. Het parkeren ten behoeve van de rijwoningen vindt plaats in het openbaar gebied. Waar

mogelijk worden de hiertoe benodigde parkeergelegenheden geconcentreerd in parkeerhoven.

Duurzaam Bouwen

Duurzame ontwikkeling is in meer en meer gemeenten speerpunt van gemeentelijk beleid, zo ook in de gemeente Deurne. Duurzaam bouwen draagt bij aan een goede en duurzame kwaliteit van de leefomgeving. Met de ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt over de energieprestatiecoëfficiënt (EPC). Deze EPC waarde geeft weer hoe zuinig een gebouw is met energie. Hoe lager het EPC hoe zuiniger het gebouw is met energie. Sinds 1995 is het verplicht in Nederland de EPC berekening in te dienen bij een bouw aanvraag. In Nederland geldt sinds 2006 een eis van 0,8 EPC voor het bouwen van een woning. De afspraak voor De Rijtse Vennen tussen de gemeente en de ontwikkelaar is 0,55 met een streven naar 0,4. Daarnaast is er een afspraak gemaakt over het GPR-gebouw, dit is een software programma waar naast energie ook andere milieuaspecten zoals: gezondheid, gebruikskwaliteit, milieu en toekomstwaarde worden meegenomen. Met het programma kan worden berekend wat de waarde zijn in die verschillende categorieën en wat de waarden zullen worden na de uitvoer van het project. Dit wordt vervolgens vergeleken met de ambities die zijn opgesteld voor het project. Uit de GPR berekening komt voor De Rijtse Vennen de volgende uitslag:

energie	9+
afval	8+
materialen	7
water	7,5
gezondheid	8
woonkwaliteit	7,5 standaard
	9+ senioren

Deze rapportcijfers zijn zo opgesteld dat een 6 staat voor het voldoen aan de in Nederland geldende bouwregels en een 10 staat voor het streven naar maximale duurzaamheid. De cijfers worden gebruikt door de gemeente Deurne om prestatieafspraken te maken met de ontwikkelaar.

5. Milieuhygiënische en planologische aspecten

De geplande ontwikkeling van De Rijtse Vennen in relatie tot de ligging in de nabijheid van bedrijven en belangrijke (spoor)wegen leidt tot een aantal randvoorwaarden. Om een leefbare woonomgeving te kunnen realiseren moet rekening worden gehouden met de bestaande milieunormen. In dit hoofdstuk worden alle bestaande omgevingsaspecten beschreven, waarbij wordt aangegeven hoe het betreffende aspect ingepast wordt in het nieuwe plan.

5.1 Relatie met de Wet geluidhinder

5.1.1 Inleiding

Geluid beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de leefomgeving. In wetgeving is vastgelegd welke mate van geluid acceptabel wordt geacht, afhankelijk van specifieke omstandigheden. Deze omstandigheden zijn bijvoorbeeld de aard van het geluid en de functie van het geluidsbelaste object. Ten behoeve van onderliggende bestemmingsplan 'De Rijtse Vennen' in Deurne is door Wissing in juni 2007 een onderzoek gedaan naar het wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Tevens is in 2009 door Wissing een aanvullend geluidsonderzoek gedaan naar aanleiding van de nieuwe plannen voor het ORO terrein. Dit wordt in de onderstaande paragrafen separaat behandeld.

5.1.2 Wegverkeerslawaai

Voor wegverkeerslawaai geldt de Wet geluidhinder. Volgens deze wet dienen nieuwe woningen (ook zorgwoningen) aan grenswaarden te voldoen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB(Lden) voor wegverkeerslawaai. Voor stedelijk gebied geldt bij bestaande wegen een maximale ontheffing hogere grenswaarde van 63 dB(Lden) voor wegverkeerslawaai.

Voor de **Helmondsingel** geldt dat de afstand tot deze weg in combinatie met de tussenliggende bedrijfsbebouwing zodanig is dat hier geen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(Lden) optreden.

Voor de route **Binderendreef** is de intensiteit van het wegverkeer zodanig dat, in combinatie tot het profiel van de weg, geluidsbelastingen tot 57 dB(Lden) optreden. Voor circa 8 woningen is hier een ontheffing hogere grenswaarde noodzakelijk. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB (Lden) wordt niet overschreden.

De **Helmondseweg** wordt opgevat als een erftoegangsweg met een toekomstige rijsnelheid van 30 km/uur). Daarmee wordt ook voor de langs de Helmondseweg te bouwen woningen aan de voorkeursgrenswaarde voldaan.

Voor de **wegen in het plangebied** geldt dat deze worden uitgevoerd als 30 km/u wegen. Dientengevolge zijn deze wegen niet onderzoeksplchtig.

Voor de nieuw te bouwen woningen met een hogere gevelbelasting dan 48 dB(Lden) dient een ontheffing hogere grenswaarde te worden verleend door Burgemeester en Wethouders conform artikel 110 a van de wet geluidhinder.

De ontheffing is verleend op 02-12-08. Derhalve mogen op deze locaties woningen worden gebouwd. Voor het besluit wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

De geluidsisolatie van deze woningen dient dusdanig te worden uitgevoerd dat de binnenwaarde van 33 dB(Lden) niet wordt overschreden. Alle acht de woningen beschikken over een geluidluwe buitengevel aan de afkerende zijde van de akoestisch maatgevende zijde van de woning. Daarnaast zal middels een akoestisch onderzoek gevelwering van de nieuw te bouwen woningen moet worden aangetoond dat aan de vereiste binnenwaarde van 33 dB kan worden voldaan. Hiermee kan worden gesteld dat de woningen milieuhygiënisch aanvaardbaar zijn en staat een goede ruimtelijke ordening niet in de weg.

ORO-terrein

Ten behoeve van de nieuwbouw op het zgn. ORO-terrein is een separaat akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hierin wordt het volgende geconcludeerd:

Aan de noordzijde wordt door (verkeerslawaai van de Helmondsingel) niet aan de hoogst toelaatbare waarden voldaan. Nieuwbouw kan hier alleen gerealiseerd worden indien een ontheffing hogere geluidsbelasting wordt verleend of indien middels geluidbeperkende maatregelen de geluidsbelasting fors wordt gereduceerd.

Voor het ORO-terrein zijn nog geen hogere grenswaarden verleend. Dit omdat de inrichting van het terrein nog niet voldoende duidelijk is. De geluidszonering op de verbeelding (voorheen plankaart) geeft aan voor welk deel van de bestemming Maatschappelijk eerst een besluit hogere grenswaarden benodigd is alvorens bouwvergunning voor gevoelige bestemmingen kan worden verleend.

5.1.3 Spoorweglawaai

Voor spoorweglawaai geldt ingevolge artikel 4.9, lid 1 van het Besluit geluidhinder voor nieuw te bouwen woningen een grenswaarde van 55 dB(Lden). Artikel 4.10 van het besluit biedt de mogelijkheid om een hogere waarde vast te stellen tot een waarde van maximaal 68 dB.

Langs het plangebied loopt de spoorlijn Eindhoven – Venlo; onderdeel van de Brabantroute. Het totaal aantal woningen waarvoor de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden bedraagt 18 stuks. De overschrijding bedraagt maximaal 13 dB. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt niet overschreden.

Maatregelen in de vorm van een scherm langs de spoorlijn zijn wel onderzocht. Hieruit blijkt dat overal aan de maximale ontheffingswaarde van 68 dB(Lden) kan worden voldaan en dat hiermee het woon- en leefklimaat wordt verbeterd, maar dat voor een aantal woningen nog steeds een ontheffing hogere waarde is vereist.

De gemeente Deurne heeft ProRail schriftelijk verzocht om medewerking te verlenen om op een aantal plaatsen langs de spoorlijn Eindhoven-Venlo binnen de gemeente Deurne geluidsschermen te plaatsen. Tot deze locaties behoort ook het gedeelte van de spoorlijn langs het plangebied De Rijtse Vennen. Voor het starten met een planstudie heeft ProRail in september 2008 opdracht verleend.

Aangezien op het moment van vaststellen nog onvoldoende bekend is over de invulling van het uiteindelijke scherm, zal met deze maatregel bij de noodzakelijk te verlenen hogere waarde géén rekening worden gehouden.

Aanpassing van de prognose uit het akoestisch spoorboekje lijkt wel een mogelijkheid te bieden tot een reductie van de geluidbelasting van 1 tot 3 dB. Met ingang van de dienstregeling van 2007 is Deurne een intercitystation geworden. Dit heeft tot gevolg dat alle reizigers-treinen (met uitzondering van een klein aantal treinen die vallen onder de categorie “leeg materieel”) stoppen op het station van Deurne.

Op 19 augustus 2008 is door Burgemeester en wethouders van Deurne een brief naar het ministerie van VROM verzonden. Hierin wordt verzocht om toestemming om af te wijken van het akoestisch spoorboekje op twee punten:

1. toepassen stopfractie van 100% voor beide categorieën reizigersmaterieel
2. verlagen van de gemiddelde rijdsnelheid van 100 km/uur naar 80 km/uur voor goederentreinen.

Op het moment van vaststellen beschikt de gemeente nog niet over een goedkeuring van VROM. Derhalve zal bij de noodzakelijk te verlenen hogere waarden géén rekening worden gehouden met de hierboven genoemde geluidsreductie.

Rekeninghoudend met het voorgaande zal voor 18 woningen een ontheffing hogere waarde voor spoorweglawaai noodzakelijk zijn. De ontheffing is bij besluit van 2-12-2008 verleend. Hieronder valt niet het ORO-terrein.

De geluidsisolatie van deze woningen dient dusdanig te worden uitgevoerd dat de binnenwaarde van 33 dB(Lden) niet wordt overschreden. Dertien van de achttien woningen

beschikken over een geluidluwe buitengevel aan de afkerende zijde van de akoestisch maatgevende zijde van de woning. Vijf woningen beschikken op een waarneemhoogte van 8 meter niet over een geluidluwe buitengevel. De overige woonlagen (begane grond en 1^{ste} verdieping) zijn wel geluidsluw. Daarnaast is het zo dat indien rekening wordt gehouden met de papierenreductie alle woningen over een geluidsluwe buitengevel beschikken. Derhalve achten wij deze situatie aanvaardbaar. Daarnaast zal middels een akoestisch onderzoek gevelwering van de nieuw te bouwen woningen moet worden aangetoond dat aan de vereiste binnenwaarde van 33 dB kan worden voldaan. Hiermee kan worden gesteld dat de woningen milieuhygiënisch aanvaardbaar zijn en staat het spoorweglawaai een goede ruimtelijke ordening niet in de weg.

ORO-terrein

Ten behoeve van de ontwikkelingen op het ORO-terrein is in juni 2009 een verkenning naar het railverkeerslawaai gedaan. Hierin wordt het volgende geconcludeerd:

Aan de zuidzijde wordt als gevolg van spoorweglawaai niet aan de hoogst toelaatbare waarden voldaan. Nieuwbouw kan hier alleen gerealiseerd worden indien een ontheffing hogere geluidsbelasting wordt verleend of indien middels geluidbeperkende maatregelen de geluidsbelasting fors wordt gereduceerd. Een reductie van minimaal 5 dB(Lden) is noodzakelijk. Het toepassen van enkel raildempers onvoldoende. Combinatie van (papieren) snelheidsreductie met raildempers kan wellicht voldoende reductie opleveren. Deze maatregel is echter economisch niet haalbaar.

Voor het ORO-terrein zijn nog geen hogere grenswaarden verleend. Dit omdat de inrichting van het terrein nog niet voldoende duidelijk is. De geluidszonering op de verbeelding (voorheen plankaart) geeft aan voor welk deel van de bestemming Maatschappelijk eerst een besluit hogere grenswaarden benodigd is alvorens bouwvergunning voor gevoelige bestemmingen kan worden verleend.

5.2 Bedrijvigheid

5.2.1 Bedrijven binnen het plangebied

Binnen het plangebied De Rijtse Vennen zijn geen bedrijven aanwezig, buiten het electro-technisch installatiebedrijf aan de Helmondseweg 142.

5.2.2 Bedrijven buiten het plangebied

In de directe omgeving van De Rijtse Vennen, buiten het plangebied gelegen, zijn enkele bedrijven/gebieden gelegen waarvan de milieunormen invloed kunnen uitoefenen op de woningbouwlocatie.

Tankstation Esso 't Zandbos, Helmondsingel 37

Doorzet < 1.500 m³/jaar

Coördinaten vulpunt (X, Y): volgens VROM (181649, 386416)

volgens Deurne (181653.25, 386415.28)

Het invloedsgebied is 150 meter rondom het vulpunt (voor de verantwoording van het groepsrisico (GR)). De plaatsgebonden risicocontour voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen bedraagt bij een doorzet van kleiner dan 1.500 m³/jaar 110 meter gemeten vanuit het vulpunt.

Het totale plan De Rijtse Vennen is buiten het invloedsgebied van 150 meter van het LPG-tankstation gelegen. Derhalve vormt het LPG-tankstation geen belemmering voor de ruimtelijke ontwikkeling.

Veehouderijen

Ten zuiden van het plangebied bevonden zich in het verleden 2 intensieve veehouderijen aan de Beukelsdijk 5 en 9-13 een intensieve veehouderij en aan de Helmondseweg 115-117 een rundveehouderij.

De bedrijven aan de Beukelsdijk zullen worden uitgeplaatst en de emissierechten zijn afgekocht. Van geurhinder vanuit deze voormalige bedrijven is dus geen sprake meer en van hieruit bestaat er dan ook geen belemmerende werking meer op het bouwvoornemen.

Op de locatie Helmondseweg 115-117 is in het verleden een milieuvergunning verleend voor vleesvarkens en zoogkoeien. Uit controle op 30 maart 2000 is gebleken dat de inrichting in zijn geheel niet meer in werking is. Aangezien de inrichting gedurende meer dan drie jaar niet meer in werking is en een gedeelte van de stallen zijn gesloopt, zal de milieuvergunning worden ingetrokken. Een hindercirkel is dan niet meer aanwezig, waardoor geen sprake meer is van een belemmerende werking op het bouwvoornemen.

Bedrijventerreinen

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich twee bedrijventerreinen; 't Rijt-West en Binderen Noord. Op beide terreinen bevinden zich bedrijven met hindercontouren die mogelijke belemmeringen opwerpen voor de planontwikkeling.

Bedrijventerrein 't Rijt West

Florijn 1:	Bankers gereedschappen	reparatie/detailhandel	cirkel 10 à 30 m
Florijn 3:	Walker Campingstyle	productie tenten	cirkel 30 m
Florijn 5:	Openhaardencentrum	verkoop haarden/kachels	cirkel 10 à 30 m
Florijn 5a:	HMG gereedschappen	opslag	cirkel 10 à 30 m
Florijn 7:	Pullshaw Party Service	catering	cirkel 30 m
Florijn 9:	Jetstone	natuursteenbedrijf	cirkel 100 m

Bedrijventerrein Binderen Noord

Daalder 1:	PCT International	servicebedrijf koelinstallaties	cirkel 30 m
Daalder 5:	Van Gog uien	uien/groentenverwerking	cirkel 300 m
Daalder 7:	Munsters	auto/vrachtwagenspuiters	cirkel 50 m
Daalder 9:	Van de Waarsenburg	opslag	cirkel 30 m
Daalder 11:	Tre Stone	natuursteenbedrijf	cirkel 100 m
Daalder 15:	Stucadoorsbedrijf v.d. Heuvel	opslag	cirkel 30 m

In dit hoofdstuk wordt verwezen naar de afstanden van de VNG uitgave 'bedrijven en milieuzonering'. De VNG uitgave "Bedrijven en milieuzonering" gaat uit van een mogelijke grenswaarde. Hierbij wordt de nadruk gelegd op het gemeentelijk beleid om bij de toepassing ervan rekening te houden met specifieke omstandigheden. Dit betekent dat de genoemde VNG afstanden zowel vanwege de diversiteit van bedrijven als vanwege het gemeentelijk beleid een onzekerheidsmarge in zich hebben.

In september 2007 is een rapportage opgesteld door Arcadis ten aanzien van de milieuruimte en hindercontouren van een tweetal bedrijven die mogelijk belemmerend kunnen werken voor de planontwikkeling. Het gaat hierbij om Jetstone (Florijn 9) en Van Gog (Daalder 5).

Jetstone

Jetstone B.V. is een bedrijf dat natuursteen bewerkt tot eindproducten zoals aanrechtbladen, vloeren, schouwen, e.d. De bewerkingsprocessen bestaan onder andere uit zagen, boren, frezen en verlijmen van natuursteen. De luchtemissies die vanuit de inrichting vrijkomen, bestaan uit verbrandingsgassen van verwarmingsinstallaties. De luchtemissies zijn niet relevant als knelpunt voor de geplande woningbouw.

Uit het akoestisch onderzoek van Jetstone blijkt dat ter plaatse van de dichtst bij gelegen woningen aan de geluidsgrenswaarden kan worden voldaan. Er worden geen woningen dichtbij Jetstone ingetekend dan in het akoestisch onderzoek is opgenomen. Verondersteld kan worden dat ten aanzien van geluid aan de regels uit de vergunning wordt voldaan.

Ten aanzien van externe veiligheid worden de activiteiten niet relevant geacht in de zin dat er risico's met betrekking tot externe veiligheid tot buiten de inrichtingsgrenzen aanwezig zijn en eventueel een knelpunt kunnen vormen voor de geplande woningbouw.

Van Gog Uien- en groenteprodukten B.V.

Van Gog is een ui- en groenteverwerker. De bedrijfsactiviteiten die daarbij horen, zijn onder andere snijden, schillen, opslag en koeling. De luchtemissies worden niet relevant geacht als zijnde knelpunt voor de geplande woningbouw.

Ten aanzien van externe veiligheid worden de activiteiten niet relevant geacht in de zin dat er risico's met betrekking tot externe veiligheid tot buiten de inrichtingsgrenzen aanwezig zijn en eventueel een knelpunt kunnen vormen voor de geplande woningbouw.

In het akoestisch onderzoek van Van Gog is voor enkele woningen de geluidsbelasting berekend. Naast Van Gog zal ook het nabijgelegen spoorwegverkeer geluidhinder veroorzaken te plaatse van de nieuwbouw woningen. De geluidsuitstraling van Van Gog valt weg tegen de geluidsuitstraling van het spoorwegverkeer.

Ten aanzien van het aspect geur is van belang dat de werkzaamheden en opslag inpandig plaats vinden. De inrichting is voorzien van een ontgeuringsinstallatie (HVR). De stoffen, welke uit de luchtstroom gehaald kunnen worden, worden afgevoerd via het afvoersysteem van het productie/afvalwater. Het restant is biologisch afbreekbaar en wordt afgevoerd met het productie/afvalwater.

Als onderdeel van de aanvraag is een geuronderzoek uitgevoerd van 14 februari 2001 (kenmerk Dne 13.2.). In de vergunning is ten aanzien van geurhinder een voorschrift opgenomen (voorschrift B.1), waarin gesteld wordt dat de geurconcentratie ter plaatse van woningen van derden niet meer mag bedragen dan 2 ge/m³ bij 98-percentiel.

Vervolgens is, naar aanleiding van geurklachten in de omgeving, in mei 2006 een geuronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek was bedoeld om te toetsen of Van Gog aan het betreffende voorschrift kon voldoen. Met het Nieuw Nationaal Model (NNM) is de geurimmissie in de omgeving van de inrichting berekend en getoetst aan de vergunde norm. Uit de toets blijkt dat niet kan worden geconcludeerd dat de geurnorm in de vergunning wordt overschreden.

Daarnaast blijkt uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 7 mei 2003, onder zaaknummer 200201354/1, inzake de aan de inrichting verleende milieuvergunning, dat de reeds aanwezige woonbebouwing aan de Helmondseweg een indirecte bescherming vormt tegen geurhinder.

De geplande woningbouw wordt niet binnen de geurcontour van het bedrijf Van Gog Uien- en Groentenprodukten B.V. gerealiseerd. De aanvankelijk aan de zuidzijde van de Helmondseweg geplande woningen zijn niet meer in het plan opgenomen.

Conclusie

Op basis van het vergunningendossier van de bedrijven Jetstone en Van Gog is geïnventariseerd wat de (vergunde) milieugebruiksruimte is. Uit de inventarisatie kan geconcludeerd worden dat de aspecten luchtemissies, externe veiligheid en geluid geen belemmeringen vormen voor de ruimtelijke ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wet luchtkwaliteit in werking getreden. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte 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 1% grens niet wordt overschreden. De grens van 1% geldt zolang het NSL nog niet is vastgesteld. Na vaststelling geldt de 3% grens. Naar verwachting gebeurt dit in de zomer van 2009. De 1% grens is gedefinieerd als 1% 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.

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven, ook voor de 1% grens, op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'.

De bijlage behorende bij de regeling geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrage neutraal). Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 1000 woningen.

Het totale plan De Rijtse Vennen maakt de bouw van in totaal 300 woningen mogelijk bij één ontsluitingsweg. Derhalve kan worden gesteld dat het plan 'niet in betekenende mate' van invloed is op de luchtkwaliteit van de omgeving.

Luchtkwaliteitsonderzoek

Desalniettemin is met het programma CAR II een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd voor de Binderendreef en de Helmondseweg.

Door het vervangen van agrarisch gebied door woningen neemt het aantal verkeersbewegingen ter plekke toe; deze omzetting heeft voor deze omgeving licht negatieve gevolgen. Doch ook op de onderzoeksafstand van 10 m uit de rand van meest nabijgelegen rijstrook (voor fijn stof) cq 5 m (overige stoffen) van de onderzochte wegen wordt aan alle grenswaarden voldaan.

Behalve door het wegverkeer op de langs het plangebied lopende wegen wordt de luchtkwaliteit ter plaatse ook beïnvloed door de aanwezigheid van (agrarische) bedrijven in de omgeving en de Spoorlijn Eindhoven – Venlo. De bijdrage van deze bronnen maken echter deel uit van de achtergrondconcentratie. Deze achtergrondconcentraties put het rekenprogramma op basis van de coördinaten van de onderzochte wegen automatisch uit het achtergrondmodel.

Conclusie

In de huidige situatie wordt voor alle stoffen aan de grenswaarden voldaan.

Voor de twee maatgevende stoffen voor de luchtkwaliteit (fijn stof en NO2) geldt dat langs de beide wegen de grenswaarden ruim gehaald wordt in 2008. Ondanks een kleine toename wordt ook in de toekomstige situatie ruimschoots voldaan aan de norm. Ook wanneer de waarden voor beide wegen worden gesommeerd wordt nog steeds aan de grenswaarden voldaan.

Ten gevolge van de aanleg van De Rijtse Vennen neemt de kwaliteit van de lucht beperkt af. Door de steeds hogere eisen die aan de voertuigen worden gesteld neemt de kwaliteit van de lucht ter plekke verder toe, zodat in de toekomst (al bij het onderzoeksjaar 2010) de luchtkwaliteit, ondanks de realisatie van De Rijtse Vennen aanzienlijk beter is dan in 2008 zonder De Rijtse Vennen.

Het overgrote deel van de aanwezige luchtverontreiniging wordt gevormd door de aanwezige achtergrondconcentratie, een beperkt deel wordt veroorzaakt door het wegverkeer op de onderzochte wegen en een minimaal deel door de realisatie van het plan "De Rijtse Vennen".

5.4 Radarverstoringsgebied

Het plangebied is gelegen in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, dient binnen een zone van 15 nautische mijl (= 27,8 km), gemeten vanaf de positie van de radar, voor ieder obstakel, hoger dan 65 meter boven NAP te worden berekend of er verstoring plaatsvindt.

Plannen tot het oprichten van hoge objecten dienen altijd individueel getoetst te worden door het Ministerie van Defensie, voor deze, de Dienst Vastgoed Defensie, Directie Zuid te Tilburg.

5.5 Bodem

In de afgelopen jaren heeft het milieu als beleidsonderwerp veel aandacht gekregen. De bodem- en grondwaterkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van het bestemmingsplan vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Indien er tegenstrijdigheid ontstaat tussen de huidige situatie en de nieuwe ontwikkelingen dient een oplossing aangedragen te worden voordat er ontwikkelingen plaats mogen vinden.

Allereerst is op basis van de bij de gemeente aanwezige gegevens een beeld geschetst van de bodem- en grondwaterkwaliteit.

5.5.1 Grondwater

Stijghoogte grondwater

Op basis van peilbuiswaarnemingen van TNO in de periode 1981 t/m 1989 is een kaart vervaardigd waar de stijghoogten van het eerste watervoerende pakket zijn weergegeven. Het centrum van het plangebied heeft de volgende Rd coördinaten:

X=386000 Y=181430

De te herleiden maximum stijghoogte van het eerste watervoerende pakket bedraagt N.A.P. 23,00 m en de minimum stijghoogte van het eerste watervoerende pakket bedraagt N.A.P. 21,50 m.

Milieukundige kwaliteit grondwater

Op basis van milieukundig onderzoek ten behoeve van industrieterrein Deurne Rijt-West is geconcludeerd dat er licht tot sterk verhoogde gehalten aan cadmium, koper, nikkel en zink in het grondwater voorkomen. De verhogingen zijn zeer waarschijnlijk het gevolg van de lage pH van het grondwater. Deze situaties komen veelvuldig voor in zandgebieden met relatief diepe grondwaterstanden. Sanering werd niet zinvol geacht en bovengenoemde verontreinigingen brengen geen beperkingen met zich mee voor gebruik als bedrijventerrein. Het is redelijk aan te nemen dat bovengenoemde bevindingen ook gelden voor het plangebied De Rijtse Vennen. Het nader onderzoek zal dit moeten bevestigen.

Uitgangspunten

Op basis van de maximum stijghoogte van N.A.P. 23,00 m van TNO en recente ervaringen van de gemeente Deurne in plangebied Vennen I ten aanzien van de grondwaterstand (grondwateroverlast) wordt als uitgangspunt voor de planhoogte van de woongebieden en infrastructuur een hoogte aangehouden van N.A.P 24,00 m in combinatie met diepdrainage bij de woongebieden. Op basis van bestaande maaiveldhoogtes betekent dit dat ter plaatse van de woningen een ophoging van 0,50 m tot 1,00 m wordt aangebracht.

Bodemopbouw

Uit boringen die gemaakt zijn ten behoeve van industrieterrein Deurne Rijt-West en een in 1991 door MOS uitgevoerde boring mag voor het plangebied uitgegaan worden van de volgende bodemopbouw:

- Een humeuze bovenlaag met een dikte van 0,60 m tot 0,70 m opgebouwd uit zwak tot sterk lemig, zeer fijn zand
- Onder de bovenlaag eveneens zwak tot sterk lemig, zeer fijn zand
- In de ondergrond (vanaf ca. 2 m onder maaiveld) slecht doorlatende leem.

Deze bodemopbouw bevestigt dat het vooralsnog verstandig is uit te gaan van ophoging van het terrein tot N.A.P. 24,00 m. Deze ophoging dient te geschieden met goed doorlatend zand. Nader geo-hydrologisch onderzoek kan wellicht leiden tot een lagere planhoogte.

Voor het plangebied de Rijtse Vennen zijn de volgende onderzoeksrapporten opgesteld:

1. 'Verkennd bodemonderzoek plangebied Rijtse Vennen te Deurne', opgesteld door DHV, dossier: A6681-01-001, versie 1, d.d. december 2006;
2. 'Milieutechnisch onderzoek Rijtse Vennen te Deurne, opgesteld door DHV, dossier: B9366-01-001, versie 1, d.d. augustus 2008;
3. 'Verkennd bodemonderzoek Rijtse Vennen te Deurne, Helmondseweg 136', opgesteld door DHV, dossier: B2915-01-001, versie 1, d.d. september 2007;
4. 'Verkennd bodemonderzoek Helmondseweg 140 Deurne', opgesteld door Archimil BV, rapportnummer: 0734R053, d.d. 25 september 2006.

Het terrein van Het Rijtven, waar de toekomstige nieuwbouw gaat plaats vinden, is niet meegenomen in bovenstaande onderzoeken. De eigenaar van het terrein, stichting ORO, zal bij het indienen van de bouwvergunning, bodemonderzoeksgegevens overleggen.

5.5.2 Resultaten bodemonderzoek

Uit de resultaten van de onderzoeken blijkt dat er in de bovengrond plaatselijk licht verhoogde gehalten aan zink en koper zijn aangetoond (overschrijding van de landelijk vastgestelde achtergrondwaarden, zoals opgenomen in de Wet Bodembescherming, Wbb). Daarnaast wordt de EOX verhoogd aangetoond. Dit gehalte overschrijdt de voormalige streefwaarde en is mogelijk te relateren aan in het verleden agrarische gebruik.

In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond die de streefwaarden overschrijden.

In het grondwater zijn over het algemeen licht verhoogde gehalten aan metalen (cadmium, koper, nikkel, lood, zink en/of kobalt) aangetoond. Daarnaast is plaatselijk een licht verhoogd gehalte aan xylenen en vinylchloride (vluchtige koolwaterstof) aangetoond. In het grondwater van alle peilbuizen zijn matig tot sterk verhoogde gehalten aan nikkel aangetoond. Plaatselijk is een matig verhoogd gehalte aan kobalt en zink aangetoond. De matig tot sterk verhoogde gehalten aan nikkel en/of zink in het grondwater wijken niet significant af van wat regionaal aan gehalten in het grondwater wordt aangetoond. Deze waarden kunnen als achtergrondwaarden worden gehanteerd.

Het matig verhoogd gehalte aan kobalt is met een herbemonstering en -analyse bevestigd. Onduidelijk is of het hier om een achtergrondwaarde gaat, immers de stof kobalt zit pas sinds 1 juli 2008 in het basisstoffenpakket. Aangezien zowel in de grond als in het grondwater van de overige peilbuizen de stof niet boven de waarde voor nader onderzoek is aangetoond, wordt nader onderzoek niet zinvol geacht.

5.5.3 Resultaten wegenonderzoek

In onderzoek 4 is ook de kwaliteit van de verharde wegdelen, die in de toekomst een andere bestemming krijgen, bepaald. Het betreft hier het parkeerterrein van ORO en een deel van de weg 't Gebint. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat:

- Alleen de bovenste asfaltlaag van 't Gebint teerhoudend is. Van het parkeerterrein en de onderste deel van de asfalt van 'Gebint is niet teerhoudend;
- het funderingsmateriaal, gelegen direct onder de asfalt, onder andere kobalt, zink en barium bevat;
- de bodemlaag direct onder de funderingsmateriaal is niet verontreinigd.

5.5.4 Conclusie

De aangetoonde verontreinigingen zijn van dien aard dat er geen sanering hoeft plaats te vinden. Geconcludeerd kan dan ook worden dat de resultaten van de onderzoeken geen belemmering vormen voor de toekomstige woonbestemming.

Geadviseerd wordt om het freatisch grondwater niet te gebruiken voor consumptieve doeleinden.

Voor de hergebruiksmogelijkheden van het funderingsmateriaal dient aanvullend onderzoek (bepaling emissiewaarden) uitgevoerd te worden.

5.6 Integrale veiligheid

De overheid stelt grenzen aan de grootte van Externe Veiligheids risico's, die de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gebieden beïnvloedt. De doelstelling van het (externe) veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Bij externe veiligheid gaat het om de veiligheid van de bevolking die in het plangebied zou kunnen komen te wonen of werken, in relatie tot de productie, de opslag, het transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen in of buiten het plangebied, voor zover die activiteiten risico's voor de bevolking kunnen opleveren.

Gevaarlijke stoffen komen voor bij risicovolle bedrijven, waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen inclusief de bijbehorende regeling van toepassing is en bij vervoer van gevaarlijke stoffen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Dit zijn de begrippen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een persoon, die nabij een risicovolle inrichting of transportroute met gevaarlijke stoffen aanwezig is, komt te overlijden als direct gevolg van een calamiteit binnen die inrichting of transportroute waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Hierbij wordt er van uitgegaan dat die persoon onbeschermde en permanent op die plaats aanwezig is. Het plaats gebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die punten met een gelijk risico met elkaar verbindt. Hierdoor ontstaat een risicocontour om een risicovolle inrichting of transportroute.

Voor nieuwe kwetsbare objecten (bijv. een woning) geldt dat het plaatsgebonden risico moet voldoen aan de grenswaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe beperkt kwetsbare objecten (bijv. een bedrijfswoning) is dat een richtwaarde en voor bestaande situaties een streefwaarde.

Groepsrisico (GR)

Bij het groepsrisico zijn contouren als bij het plaatsgebonden risico niet mogelijk. Het groepsrisico is niet ruimtelijk weer te geven. Dit maakt het groepsrisico tot een moeilijker te bevatten begrip. Voor het groepsrisico geldt geen norm zoals dat wel geldt voor het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico beschrijft de kans per jaar dat in één keer een groep van een bepaalde grootte dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval.

Om toch met het groepsrisico om te kunnen gaan wordt deze vastgelegd in een zogenaamde "fn-curve": de kans op een ongeluk versus het aantal mensen dat daarbij omkomt. De getalswaarde die kan worden berekend is geen norm of grenswaarde. Wel wordt in het algemeen de oriënterende waarde gehanteerd. De oriënterende waarde is dat een ongeval met 10 doden slechts met een kans van 1 op 100.000 per jaar mag voorkomen, een ongeval met 100 doden met een kans van 1 op 10.000.000 per jaar, enz. Een lijn door deze punten bepaalt de ligging van de oriënterende waarde.

Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht, waarbij de oriëntatiewaarden moet worden gezien als ijkpunt.

Voor het aspect externe veiligheid heeft Cauberg-Huygen een onderzoek verricht (d.d. 27 mei 2008, rapportnr.: 20061404-05b en d.d. 25 maart 2009, notitiernr. 20061404-09) naar de nieuwbouwplannen voor het gebied De Rijtse Vennen in relatie tot externe veiligheidsrisico's ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor Eindhoven-Venlo, weg en transportleidingen en risicovolle inrichtingen waarop het besluit externe veiligheid van toepassing is. Hieronder volgt een samenvatting en de conclusies van het onderzoek.

5.6.1 Spoorlijn Eindhoven-Venlo

Voor het plan is in het bijzonder de veiligheid nabij het spoor (traject Eindhoven-Venlo) van belang, aangezien over dit traject tevens het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Plaatsgebonden risico

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor in de huidige situatie, uitgaande van de realisatiecijfers 2007 van ProRail, een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar aanwezig is op 18 meter gemeten vanuit hart spoor. In de toekomstige situatie met Betuweroute is géén 10^{-6} contour van het plaatsgebonden risico aanwezig.

Indien in de toekomstige situatie wordt uitgegaan van prognosecijfers 2003 zonder Betuweroute ligt de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar op 14 meter gemeten vanuit hart spoor. Aangezien de openstelling van de Betuweroute momenteel nog niet het gewenste effect heeft, namelijk het veiliger maken van de Brabant route, is het niet reëel om uit te gaan van de toekomstige situatie met Betuweroute. Daarnaast wordt op dit moment druk gewerkt aan de ontwikkeling van het Basisnet Spoor. Daarbij dienen de prognosecijfers 2007, marktverwachting vervoer gevaarlijke stoffen voor de middellange termijn 2010-2020, van ProRail en de ruimtelijke ontwikkelingen vanaf 1-7-2007 als basis. De verwachting is dat het Basisnet eind 2009 in ontwerp gereed is.

Om niet geheel voorbij te gaan aan de ontwikkeling Basisnet Spoor is tevens een doorkijk gemaakt naar de externe veiligheidsrisico's in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling indien de prognosecijfers 2007 werkelijkheid zouden worden. Indien wordt uitgegaan van de prognosecijfers 2007 ligt de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar op 25 meter gemeten vanuit hart spoor. Dit betekent een toename van het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar van 14 naar 25 meter. Om te voorkomen dat ten aanzien van het plaatsgebonden risico het plan een mogelijke saneringssituatie creëert, wordt binnen 25 meter, gemeten vanuit hart spoor, geen woonbebouwing toegestaan. Het plan laat binnen het gebied van deze 25 meter geen kwetsbare objecten toe.

Voor beperkt kwetsbare objecten geldt het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar als een richtwaarde, waar rekening mee moet worden gehouden en niet als een norm waaraan voldaan moet worden. Aangezien het achterterrein van voornoemde bestemming zal worden gebruikt voor de opslag van materialen en hiermee een zeer extensief karakter krijgt, is in deze sprake van een aanvaardbare situatie. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor de nieuwbouwplannen binnen het plan.

Groepsrisico

Het groepsrisico in de huidige situatie bij de huidige vervoersintensiteiten (realisatiecijfers 2007) bedraagt 56,6% van de oriënterende waarde. Het groepsrisico in de toekomstige situatie, uitgaande van prognosecijfers 2003 zonder Betuweroute, bedraagt 49,2% van de oriënterende waarde. Dit betekent, ondanks de stedelijke verdichting, een afname van het absolute groepsrisico als gevolg van de afname van transporten in de toekomstige situatie. Het aantal slachtoffers neemt echter als gevolg van de verdichting toe. Tevens is gezien de toekomstige regelgeving (Basisnet Spoor) een doorkijk gemaakt naar het groepsrisico rekeninghoudend met de prognosecijfers 2007.

Het groepsrisico ligt zowel in de huidige (realisatiecijfers 2007) als in de toekomstige situatie (prognosecijfers 2003 met en zonder Betuweroute en prognosecijfers 2007) onder de oriënterende waarde. Bij de verantwoording wordt in beeld gebracht of en in welke mate het berekende groepsrisico aanvaardbaar is.

Tabel 5.1: Groepsrisico op basis van diverse transportintensiteiten (100% bont)¹

Transportsituatie	Transportintensiteiten per stofcategorie [wagons/jaar]						Groepsrisico % van oriëntatiewaar- de	
	Brandbaar gas (A)	Giftig gas (B2)	Chloor (B3)	Zeer brandbare vloeistof (C3)	Giftige vloeistof (D3)	Zeer giftige vloeistof (D4)	Huidige situatie	Toekomstige situatie
Realisatie 2007	9.300	250	0	12.100	550	900	56,6	67,3
Prognose 2003 met Betuwe route ²	2.300	0	0	0	0	0	0,7	0,7
Prognose 2003 zonder Betuwe route	6.800	0	0	8.600	1.000	800	41,3	49,2
Prognosecijfers 2007	11.910	1.010	50	7.210	800	450	72,4	86,2

1 100% bont betekent een verscheidenheid aan gevaarlijke stoffen binnen de samenstelling van een trein, bijv. LPG naast brandbaar vloeistof die elkaar negatief beïnvloeden (ongeval scenario een warme BLEVE). Bonte treinen maken het risico van een calamiteit bij een ongeval vele malen groter. Bonte treinen beïnvloeden het groepsrisico negatief.

2 100% blok betekent één gevaarlijke stof binnen de samenstelling van een trein of LPG en brandbaar vloeistof met daartussen voldoende schutwagons, zodat ze elkaar niet negatief kunnen beïnvloeden. Aangezien bij de prognosecijfers 2003 met Betuweroute maar één stofcategorie (alleen LPG) over de spoorlijn Eindhoven-Venlo wordt vervoerd, is in deze situatie gerekend met 100% blok. Bloktreinen beïnvloeden het groepsrisico positief.

5.6.2 Wegtransport

Ter hoogte van het plan vindt conform de rapportage "Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen" d.d. 6 juni 2008 enkel en alleen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats op de Helmondsingel (N270).

Plaatsgebonden risico

Aan de hand van vuistregels, ter toetsing van een mogelijke overschrijding risiconormen, vormt het plaatsgebonden risico in relatie tot het plan geen probleem. In deze situatie zijn de vervoersintensiteiten van gevaarlijke stoffen op de Helmondsingel zo gering dat in deze (een weg buiten de bebouwde kom (80 km/uur)) géén sprake is van een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} .

Groepsrisico

Volgens vuistregel 1 hoeft in deze geen risicoberekening te worden toegepast. Volgens vuistregel 2 mag ten aanzien van het aantal LPG-wagens per jaar de dichtheid niet meer bedragen dan 70 personen/ha bij eenzijdige bebouwing. Volgens vuistregel 3 bij combinatie van het aantal wagens per jaar mag de dichtheid niet meer bedragen dan 100 personen/ha. Hieraan wordt voldaan, het hoogste aantal personen per ha bedraagt 50. Daarnaast is het plan buiten het afwegingsgebied van 200 meter gelegen.

Het transport van gevaarlijke stoffen over de weg speelt ten opzichte van het plan De Rijtse Vennen geen rol van betekenis.

5.6.3 Buisleidingen

Voor wat betreft de aan te houden veiligheidsafstanden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande gastransportleidingen is van toepassing de circulaire van het Ministerie VROM "zonering rond hogedruk aardgastransportleidingen" (DGMH/B nr. 0104004) van 26 november 1984. Uitgangspunt van deze richtlijn is dat het streven erop gericht dient te zijn bestemmingen welke voorzien in het regelmatig verblijf van personen buiten de zogeheten toetsingsafstanden te realiseren.

Op basis van de Ministeriele circulaire van 1984 kan op basis van planologische, technische en economische belangen het gestelde in paragraaf 5.2 van de bijlage van deze circulaire, de volgende afstand in acht worden gehouden. Voor een gasleiding met een diameter van circa 6,6 ", met een druk van 40 bar geldt voor een woonwijk, flatgebouw en bijzondere objecten categorie I, een afstand van 4 meter. Deze afstand geldt vanaf het hart van de leiding tot aan de bebouwing. In het plan is dan ook voor dat gedeelte een dubbelbestemming opgenomen.

Plaatsgebonden risico

In overleg met Gasunie blijkt uit de QRA dat de aan te houden plaatsgebonden risico afstand 0 meter bedraagt. Derhalve kan worden volstaan met de juridische afstand van 4 meter, deze afstand is bepaald naar aanleiding van een onderzoek externe veiligheid en overleg met Gasunie. Voor het overige ligt de woonbebouwing buiten de toetsingsafstand. De afstand tot de dichtsbijgelegen geprojecteerde woonbestemming bedraagt minimaal 30 meter.

Groepsrisico

Gasunie heeft in de QRA eveneens het groepsrisico berekend. Hieruit blijkt dat de fn-curve onder oriënterende waarde is gelegen.

De hogedrukgastransportleiding is opgenomen op de plankaart behorende bij dit bestemmingsplan.

De energielevering Het Rijtven vindt plaats door Obragas. Kaarten met de ligging van de leidingen zijn beschikbaar.

5.6.4 Risicovolle inrichtingen

Buiten het plangebied is een risicovolle inrichting gelegen. Het betreft een LPG-tankstation aan de Helmondsingel 37 te Deurne. Hiervoor geldt een plaatsgebonden risicocontour van 110 meter en een invloedsgebied van 150 meter (groepsrisico). Het plan bevindt zich buiten het invloedsgebied van 150 meter.

Derhalve vormt het LPG-tankstation geen belemmering voor de ruimtelijke ontwikkeling. Verder zijn binnen het plan geen risicovolle inrichtingen gelegen.

5.6.5 Verantwoording groepsrisico

Het ontwerpbestemmingsplan is voor advies voorgelegd aan de Regionale Brandweer. Naar aanleiding van het advies, dat als bijlage 8 is bijgevoegd, en mondeling overleg, 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.

Ten aanzien van het groepsrisico is de belangrijkste risicobron die betrekking heeft op het plangebied de spoorlijn Eindhoven-Venlo. De verantwoording heeft dan ook enkel en alleen betrekking op de spoorlijn Eindhoven-Venlo als risicobron.

Bij het voorkomen van risico's is het van belang zowel de kans op het ontstaan van een calamiteit als de effecten ervan te beperken. De kans op een ongeval is mede afhankelijk van het aantal gevaarlijke transporten en de snelheid waarmee de transporten over het spoor gaan (brongerichte maatregelen). Aangezien de gemeente hierop nauwelijks invloed heeft, worden de maatregelen gezocht in de overdrachtssfeer en bij de ontvanger (effectgerichte maatregelen) ten einde het groepsrisico tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Verder is bij de berekeningen uitgegaan van een aantal aannames op basis van de thans bekende gegevens; worst case scenario (100% bont). Deze kunnen in de tijd gezien wijzigen, wat betekent dat ook het berekende groepsrisico zal wijzigen. In het berekende groepsrisico konden niet alle omgevingsfactoren (afscherming e.d.) worden meegenomen, zodat de werkelijke waarde lager zal zijn dan de berekende waarde.

De Rijtse Vennen

De Rijtse Vennen vormt een belangrijke schakel tussen de boscomplexen van het Zandbos en het stedelijk gebied van Deurne. Daarnaast biedt de ligging nabij het ORO-terrein kansen voor het maken van een bijzondere wijk met een goed voorzieningenniveau. Kortom: de samenhang met Het Rijtven (ORO-terrein), de nabijheid van de boscomplexen en de goede bereikbaarheid maakt het gebied aantrekkelijk als nieuw woongebied. De realisatie van het plangebied de Rijtse Vennen is eveneens opgenomen in de StructuurvisiePlus van de gemeente Deurne en wordt hierin beschreven als een opnieuw vorm te geven westrand van het stedelijk gebied van Deurne.

Effectbeschrijving en potentiële slachtoffers

Het risico wordt bepaald door twee maatgevende scenario's. Namelijk het maatgevende ongevalscenario explosie en het maatgevende ongevalscenario toxisch. Bij het maatgevende ongevalscenario explosie is sprake van een warme BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion). Het effectbeeld van een warme BLEVE is een vuurbol met een straal van 100 meter. Binnen deze straal van 100 meter bevinden zich geen overlevenden en zijn gebouwen en bouwwerken onherstelbaar verwoest. De maximale effectafstand bedraagt 400 meter. Daarbuiten vallen statistisch gezien geen slachtoffers meer.

Het maatgevende ongevalscenario toxisch is een giftige gaswolk waarbij de 1% letaliteitsgrens op circa 1500 meter ligt. Dit wil zeggen dat op 1500 meter nog 1% van de bevolking komt te overlijden. Het aantal gewone slachtoffers is een veelvoud van het aantal dodelijke slachtoffers. De gewonden zijn voor de hulpdiensten het meest relevant.

Preventie/zelfredzaamheid bevolking

De aard en omvang van de infrastructuur zal zodanig worden vormgegeven, dat personen zich bij een calamiteit op een snelle wijze van het spoor af kunnen begeven. Om die reden beschikken zes woningen ten noorden van de Helmondseweg, welke binnen 100 meter van het spoor zijn gelegen, over een achterpad waarover ze indien nodig van het spoor af kunnen vluchten. Daarnaast laat het bestemmingsplan om veiligheidsredenen binnen 25 meter, gemeten vanuit hart spoor, geen woningbouw toe. Verder wordt de vestiging van risicovolle bedrijven in het plangebied uitgesloten. In geval van een gifwolk adviseren wij de

burgers en ontwikkelaars de woningen uit te rusten met een centrale knop voor het afsluiten van het ventilatiesysteem.

Een ander belangrijk aspect is de mate van zelfredzaamheid van de huidige en toekomstige bewoners van het plangebied. Een groot deel van de huidige bewoners van het woongebied Het Rijtven kent een functiebeperking en moet worden beschouwd als beperkt zelfredzaam. Aangezien het een bestaande locatie is, een andere locatie niet een twee drie voor handen is en juist de ligging van het ORO-terrein kansen biedt voor het maken van een bijzondere wijk met een goed voorzieningenniveau is de voorgenomen uitbreiding van deze groep onder voorwaarden, zoals veiligheidsverhogende maatregelen met betrekking tot terreininrichting, maatregelen in/aan bebouwing, aanvaardbaar. Daarnaast zullen de burgers/bewoners via risicocommunicatie bewust worden gemaakt van de risico's van het spoor.

Hulpverlening/bestrijdbaarheid/bereikbaarheid

De eerste hulpverlening door de brandweer kan, gelet op de afstand tot de kazerne, relatief snel op gang komen. De omgeving van het spoor zal zodanig worden ingericht dat alle plekken langs het spoor goed bereikbaar zijn en worden voorzien van opstelplaatsen. Verder zal er voor worden gezorgd dat de bluswaterdekking binnen het gebied adequate is. Het plangebied kent twee ontsluitingswegen. Namelijk via de bestaande rotonde Binderendreef-Helmondseweg en via de Rijtsvenseweg die voor hulpverlening toegankelijk is. Het plangebied heeft naast de hiervoor genoemde ontsluitingswegen nog een noodontsluiting via de Helmondsingel-Helmondseweg.

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..

Ketenstudie/Basisnet

Momenteel lopen er landelijke initiatieven om het vervoer per spoor veiliger te maken. Geconstateerd is dat de risico's rondom het Brabant Spoor aanzienlijk kunnen afnemen door LPG en Ammoniak via de Betuweroute of het water te leiden. Het Kabinet heeft in het Kabinetsstandpunt van december 2004 de ambitie uitgesproken die situatie te willen realiseren. Dat is ook het uitgangspunt in het in voorbereiding zijnde ontwerp voor het Basisnet spoor (vermoedelijk in ontwerp eind 2009 gereed). In welke mate dit ook zo daadwerkelijk wordt uitgevoerd is nog onduidelijk. Vandaar dat zekerheidshalve een doorkijk is gemaakt naar de externe veiligheidsrisico's in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling met de prognosecijfers 2007. In het geval het Kabinetsstandpunt Ketenstudies wordt gerealiseerd, zal het groepsrisico in Deurne aanzienlijk lager zijn dan nu het geval is.

Conclusie

De belangrijkste risicobron binnen het plangebied De Rijtse Vennen is de spoorlijn Eindhoven-Venlo. Aan de berekende plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} per jaar, op basis van realisatiecijfers 2007, prognosecijfers 2003 zonder Betuweroute en prognosecijfers 2007, wordt voldaan.

Ten aanzien van het groepsrisico in de huidige situatie bij de huidige vervoersintensiteiten (realisatie- cijfers 2007) bedraagt het groepsrisico 56,6% van de oriënterende waarde. Het groepsrisico in de toekomstige situatie, uitgaande van prognosecijfers 2003 zonder Betuweroute, bedraagt 49,2% van de oriënterende waarde. Dit betekent, ondanks de stedelijke verdichting, een afname van het absolute groepsrisico als gevolg van de afname van transporten in de toekomstige situatie. Het aantal slachtoffers neemt echter als gevolg van de stedelijke verdichting toe. In de verantwoording van het groepsrisico voor De Rijtse Vennen zijn daarom diverse veiligheidsverhogende maatregelen beschouwd die een nader uitwerking vinden in de vorm van planvoorschriften dan wel bij de planuitwerking aan de orde komen. Tevens is gezien de toekomstige regelgeving (Basisnet Spoor) een doorkijk gemaakt naar het groepsrisico rekeninghoudend met de prognosecijfers 2007.

Het groepsrisico bedraagt dan 86,2% van de oriënterende waarde. Dit betekent dat de berekende waarden in alle situaties onder de oriënterende waarde liggen.

Het voorgaande in ogenschouw nemend is de gemeente Deurne van mening dat de te nemen veiligheidsverhogende maatregelen leiden tot een aanvaardbaar niveau van veiligheid en vindt het restrisico derhalve acceptabel.

5.6.6 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied van De Rijtse Vennen bevinden zich diverse leidingen en kabels:

- een hogedruk gastransportleiding (zie hierboven);
- Lage druk gas van Obragas;
- Kabels van KPN;
- Kabels van Essent;
- Kabels van UPC;
- Kabels van BT Nederland;
- Kabels van Eurofiber;
- Kabels van Global Crossing;
- Kabels van Provincie Noord-Brabant;
- Kabels van ProRail, deze liggen op circa 6 meter uit het hart van het spoor. (dit geldt voor de Spoorzone, aangenomen is dat dit ook geldt voor het tracé t.p.v. De Rijtse Vennen)

Bij de werkzaamheden in het plangebied dient rekening gehouden te worden met de bovenstaande leidingen.

Waterleiding

Er loopt een waterleiding vanaf de Helmondsingel aan de oostkant van de Binderendreef, welke ter hoogte van de aansluiting met de Helmondseweg afbuigt naar de westkant van de Binderendreef. De waterleiding loopt onder het perceel van Van Mierlo. Bij de herinrichting van het gebied zal met deze leidingtracés rekening worden gehouden

5.6.7 Hulpdiensten

Ten aanzien van de brandveiligheid geldt voor alle objecten binnen het plangebied een bereikbaarheidseis voor de brandweer. Deze objecten dienen minimaal via twee onafhankelijke routes tot op minimaal 40 meter te benaderen zijn voor hulpdiensten. Ook dient aandacht besteed te worden aan de breedte van wegen, keerlocaties etc.

In het plangebied van De Rijtse Vennen moet rekening worden gehouden met zorggerelateerde bebouwing. De mogelijk bestaat dat het gebruik van de op te richten bebouwing leidt tot een aangepaste uitruk procedure. Dit houdt in dat niet één maar minimaal twee brandweer eenheden zullen worden gealarmeerd. De capaciteit van de primaire bluswatervoorziening ter plaatse zal dan niet 30m³/u maar 60m³/u moeten bedragen.

Omdat de mogelijkheid wordt geboden om gebouwen te realiseren tot een hoogte van vier bouwlagen en mede vanwege de mogelijkheid van zorg gerelateerde bebouwing is het noodzakelijk dat een redvoertuig de bebouwing moet kunnen bereiken. Dit betekent dat hier de infrastructuur op ingericht moet worden. De wegen moeten voertuigen kunnen dragen met een totale belasting van 25T met een maximale as-belasting van 10T.

Bovenstaande en overige voorschriften met betrekking tot bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen in Deurne zijn verzameld in het document " Richtlijnen bereikbaarheid en bluswater Deurne" (conceptversie, oktober 2006.)

In bijlage 3 is het advies van de Regionale Brandweer opgenomen.

5.7 Ecologie

5.7.1 Flora- en faunaonderzoek

Bij de uitvoering van de voorgenomen ruimtelijk ontwikkelingen op De Rijtse Vennen te Deurne zal rekening moeten worden gehouden met het huidige voorkomen van krachtens de Flora- en faunawet beschermde soorten planten en dieren.

Als de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen naar verwachting leiden tot het overtreden van verbodsbepalingen betreffende beschermde soorten, zal moeten worden nagegaan of een vrijstelling geldt of dat ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet moet worden verkregen. Bovendien dient rekening te worden gehouden met eventuele effecten op beschermde natuurgebieden.

Quick scan en nader onderzoek

Bureau Waardenburg heeft in dit kader een quick scan uitgevoerd naar beschermde soorten ('Beoordeling beschermde soorten Rijtse vennen, Deurne', rapport nr. 07-121, 12 juli 2007). Tevens is gekeken hoe de voorgenomen ontwikkelingen zich verhouden tot de bestaande wet- en regelgeving inzake gebiedsbescherming. Hierbij is ondermeer getoetst op de Natuurbeschermingswet, de Groene Hoofd Structuur (GHS) en de eventuele aanwezigheid van regionale natuur- en landschapseenheden.

Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan, heeft Bureau Waardenburg nader veldonderzoek verricht naar vaste verblijfplaatsen van vogels en vleermuizen ('Vleermuizen en vogels in De Rijtse Vennen, rapport nr. 08-116, 23 juli 2008).

De uitkomsten van de quickscan en van het nader onderzoek zijn hieronder opgenomen.

Beschermde soorten

In de onderstaande tabel zijn de zeker of mogelijk in het plangebied voorkomende strikt(er) beschermde soorten opgenomen, met een korte aanduiding van de effecten van de voorgenomen ingreep, en de eventuele noodzaak voor ontheffingsaanvraag. Hierbij is er van uitgegaan dat de mitigerende en compenserende maatregelen zoals verwoord in de volgende paragraaf zullen worden uitgevoerd.

Van geen van deze soorten is de gunstige staat van instandhouding op regionaal niveau door de ingreep in het geding. Wel worden voor 'konijn' aanbevelingen gedaan om de gunstige staat van instandhouding op lokaal niveau te waarborgen. Voor eekhoorn worden enige aanbevelingen gedaan om het doden van dieren te voorkomen. Ook zijn enige aanbevelingen in het kader van de zorgplicht opgenomen.

Soort	Voorkomen	Effecten	Welke verbodsbepalingen overtreden?	Ontheffing nodig?
Grasklokje	mogelijk	vernietiging groeiplaatsen	artikel 8	vrijstelling
Brede wespenorchis	mogelijk	vernietiging groeiplaatsen	artikel 8	vrijstelling
Koningsvaren	mogelijk	vernietiging groeiplaatsen	artikel 8	vrijstelling
Gewone vogelmelk	mogelijk	vernietiging groeiplaatsen	artikel 8	vrijstelling
Grote kaardebol	mogelijk	vernietiging groeiplaatsen	artikel 8	vrijstelling
Alpenwatersalamander	mogelijk	geen	geen	nee
Gewone pad	mogelijk	verontrusten	artikel 10	vrijstelling
Bruine kikker	mogelijk	verontrusten	artikel 10	vrijstelling
Konijn	zeker	verlies leefgebied, vernietiging individuen, vernietiging vaste rust en verblijfplaatsen	artikel 9, 10, 11, 13	mogelijk
Eekhoorn	zeker	vernietiging vaste rust en verblijfplaatsen	artikel 11	ja
Ruige dwergvleermuis	mogelijk	onbekend: nader onderzoek nodig	onbekend: nader onderzoek nodig	onbekend
Gewone dwergvleermuis	mogelijk	onbekend: nader onderzoek nodig	onbekend: nader onderzoek nodig	onbekend
Laatvlieger	mogelijk	onbekend: nader onderzoek nodig	onbekend: nader onderzoek nodig	onbekend
Groene specht	zeker	mogelijk verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen.	mogelijk artikel 11	mogelijk zie nader onderzoek
Kale bosmier	mogelijk	verlies leefgebied, verstoring, vernietiging individuen, vernietiging van vaste rust- en verblijfplaatsen	artikel 9, 10, 11	vrijstelling
Behaarde bosmier	mogelijk	verlies leefgebied, verstoring, vernietiging individuen, vernietiging van vaste rust- en verblijfplaatsen	artikel 9, 10, 11	vrijstelling

Voorkomen van en effecten op strikt beschermde soorten en overtredingen Flora- en faunawet

Aanbevelingen

Bureau Waardenburg heeft in haar rapport enkele mitigerende of compenserende maatregelen aanbevolen, waarmee tevens invulling wordt gegeven aan de eis van zorgvuldig handelen en aan de zorgplicht.

- aanbevolen wordt om de (verstoring) werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart – 15 augustus) uit te voeren;
- gezien het vroege nestelen van spechten wordt aanbevolen om het rooien van bosjes voor 15 februari uit te voeren.
- ten behoeve van de watervleermuizen wordt geadviseerd om de omgeving van bomen waarin de vleermuizen nestelen zo veel mogelijk vrij te houden van lichtvervuiling.

Konijn

Voor konijnen is met name de aanwezigheid van een korte grasmat van belang. Aanbevolen wordt om een konijnenheuvel met een graasveldje van minimaal 0,5 ha op te nemen in de plannen voor de nieuwe wijk. Hierdoor kunnen konijnen binnen het plangebied aanwezig blijven. Vanuit de zorgplicht wordt aanbevolen om konijnen uit de te bebouwen gedeelten zoveel mogelijk weg te vangen en te verplaatsen. Dit om te voorkomen dat ze bedolven worden onder het zand. De gevangen dieren kunnen verplaatst worden naar een gebied waar momenteel geen dieren (meer) voorkomen.

Eekhoorns

In de winter zijn eekhoorns minder actief en zijn ze ook kwetsbaarder voor verstoring en vernietiging van leefgebied vanwege de voedselschaarste in deze periode. In het voorjaar en de eerste helft van de zomer hebben de dieren jongen en zijn ze ook kwetsbaar voor verstoringen. Bovendien valt deze periode in het broedseizoen. Aanbevolen wordt dan ook om de te rooien bomen in september te verwijderen.

Overig

Aanbevolen wordt om de binnen het gebied gelegen wateren zoveel mogelijk in stand te houden en het dempen uit te voeren in de periode september/oktober. In deze periode verblijven relatief weinig amfibieën in het water.

Nader onderzoek

Naar het voorkomen van vleermuizen en vogels is door bureau Waardenburg nader veldonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten hiervan zijn in het rapport "Vleermuizen en vogels in De Rijtse Vennen" van 23 juli 2008 uitgewerkt. De conclusie van het onderzoek luidt als volgt:

Vogels

Binnen het plangebied zijn alleen in het bosje van Jacobs nestholten en een territorium van groene specht aangetroffen. Dit bosje blijft gehandhaafd zodat op de nestplaatsen geen effecten te verwachten zijn. Ook zal in de toekomst voldoende foerageergebied aanwezig blijven. Hierbuiten zijn in het plangebied geen vaste rust- of verblijfplaatsen van jaarrond beschermde soorten aangetroffen. Er is dan ook geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet nodig. Wel dient het rooien van bomen, verwijderen van beplanting en slopen van gebouwen altijd buiten het broedseizoen (15 maart – 15 augustus) worden uitgevoerd.

Vleermuizen

In de omgeving van De Rijtse vennen is een kolonie watervleermuizen aanwezig. Deze soort is aangetroffen in de laan langs de Helmondseweg. Watervleermuizen maken binnen hun leefgebied gebruik van verschillende holle bomen waarbij (delen van) de kolonie steeds in andere bomen te vinden zijn. Het is dan ook van belang deze bomen (figuur 3.1 en 3.2) te handhaven en verstoring hiervan te voorkomen. Watervleermuizen zijn gevoelig voor lichtvervuiling. Dit betekent dat in de omgeving van deze bomen en de hier naar toe lopende lanen geen extra verlichting geplaatst dient te worden. Binnen de gebouwen zijn geen vleermuizen aangetroffen. Hier zijn dan ook geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. Indien de hierboven vermelde voorzorgsmaatregelen

5.7.2 Beschermde natuurgebieden

Het plangebied 'De Rijtse Vennen' maakt geen deel uit van een Natura 2000 gebied en is geen beschermd natuurmonument. In de directe omgeving binnen een straal van 10 kilometer ligt het Natura 2000 gebied Mariapeel. Een deel van het plangebied maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Dit betreft met name het Zandbos.

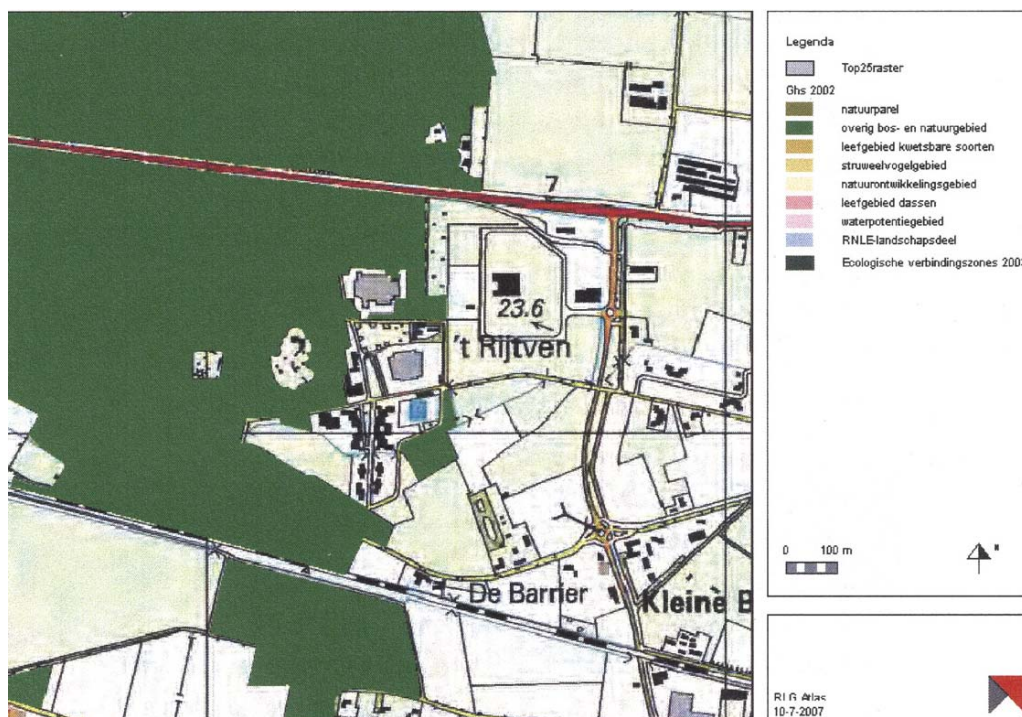
Het gedeelte van plandeel 'Het Rijtven' waarop Stichting ORO haar zorgwoningen voor verstandelijk gehandicapten, zeer ernstig verstandelijk gehandicapten en ouderen met een functiebeperking wil realiseren alsmede de gronden van het bosje aan 't Gebint (bosje Jacobs) - in het voorontwerp-bestemmingsplan 'De Rijtse Vennen' bestemd als 'Maatschappelijk M' respectievelijk 'Groen en Water G-W' - maken geen onderdeel uit van de Groene Hoofdstructuur (GHS-overige bos- en natuurgebied). Dit blijkt uit het feit dat in het Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant van de provincie Noord-Brabant, deze gronden nadrukkelijk als stedelijk gebied- beheer en intensivering zijn aangeduid en derhalve niet zijn opgenomen binnen het landschappelijk raamwerk. Bovendien maakt het bosje Jacobs onderdeel uit van de groenstructuur van De Rijtse Vennen.

De voorgenomen woningbouw zal naar verwachting geen negatief effect hebben op het in de EHS gelegen Zandbos. De gronden die tot de GHS - overige bos en natuurgebied behoren, worden in het kader van deze ruimtelijke ontwikkeling beschermd. Deze gronden zijn bestemd als 'Bos B'.

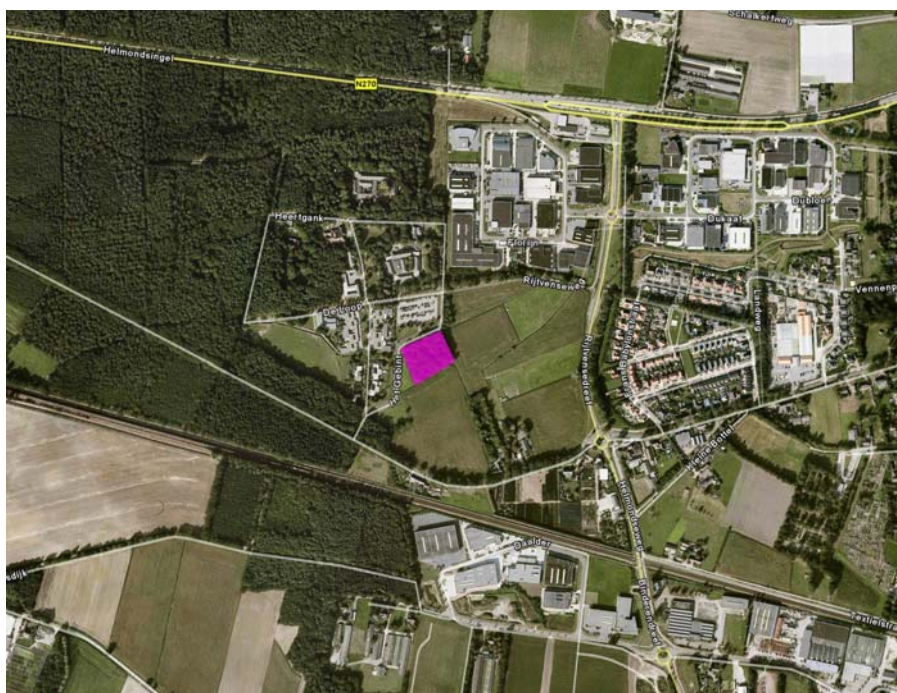
Het Bosje van Jacobs aan 't Gebint, betreft een eikenbosje met ondergroei van Amerikaanse vogelkers. In het bosje zijn konijnenholen aanwezig. In het bosje worden geen bijzondere natuurwaarden verwacht.

Door de nieuwe woningbouw zou de recreatiedruk op de te handhaven bosgebieden in de ecologische hoofdstructuur in principe kunnen toenemen. Hierdoor zou de kans op verstoring van met name broedvogels en zoogdieren kunnen toenemen. De hoeveelheid toe te voegen woningen in relatie tot de woningvoorraad in Deurne West is echter zodanig bescheiden dat er geen grote toename van bezoekers in het Zandbos wordt verwacht. Mede gezien de omvang van het Zandbos zal de recreatiedruk op de Ecologische Hoofdstructuur niet onevenredig toenemen.

De bebossing op deze gronden wordt niet gekapt, doch blijft behouden. De ruimtelijke ontwikkelingen leiden dus niet tot een aantasting van de GHS in dit gebied.



Afbeelding 23 Ligging van het plangebied in relatie tot de ecologische infrastructuur



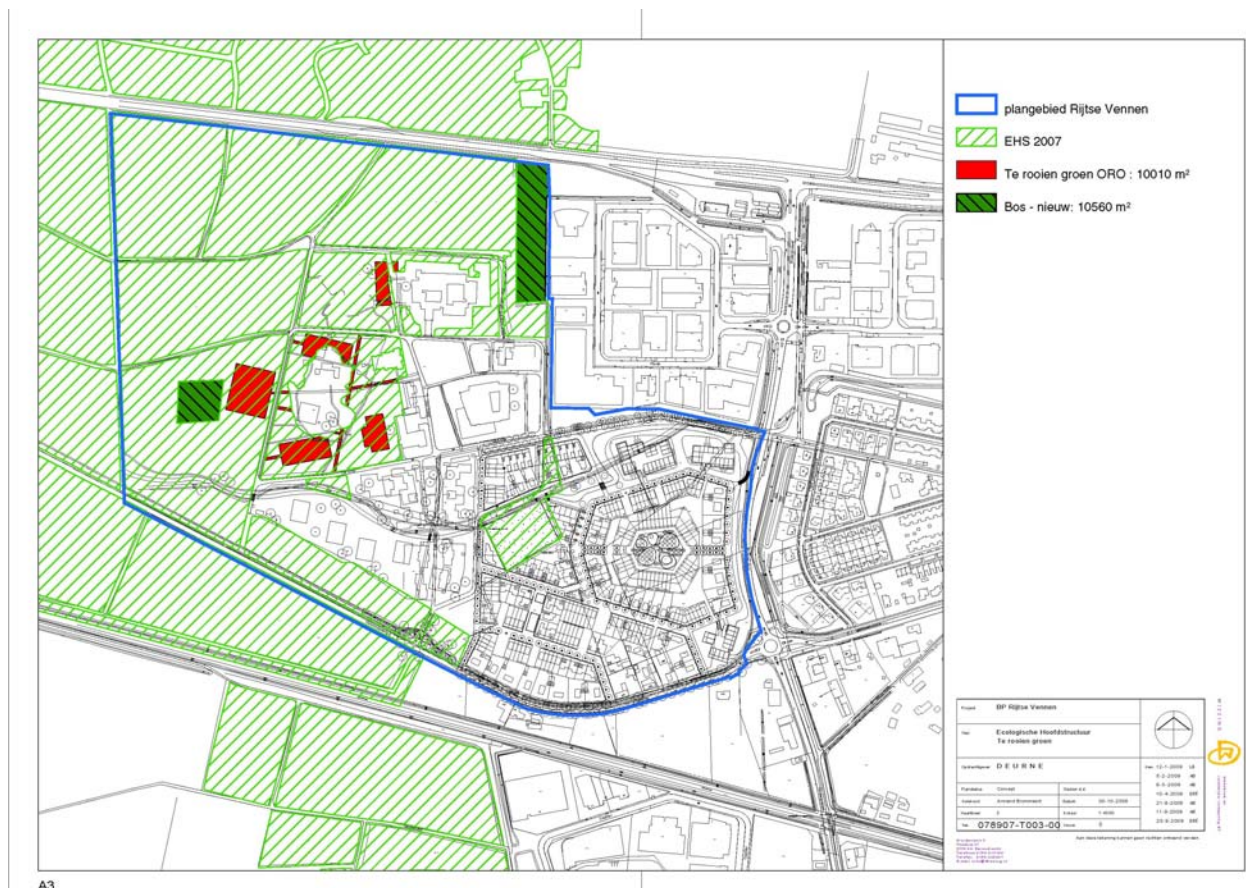
Afbeelding 24 Ligging bosje van Jacobs (paars)

Voor wat betreft de nieuwbouw op het ORO terrein en de woningbouw: De voorziene planontwikkeling kan worden gezien als een zwaarwegend maatschappelijke belang. Door de gemeente Deurne is De Rijtse Vennen reeds lange tijd aangewezen als woningbouwlocatie, en ook stichting ORO, Het Rijtven, is genoodzaakt tot een ontwikkeling van het terrein. Het bosperceel rondom het ORO terrein en het Bosje van Jacobs worden in de huidige staat en omvang gehandhaafd en worden in de groenstructuur opgenomen met de bestemming "Bos". Het groenperceel aan 't Gebint wordt niet gehandhaafd.

Zowel de verplichting tot compensatie als de bescherming van de te handhaven groengebieden is opgenomen in de regels van het voorliggend bestemmingsplan. Grote delen van deze gebieden worden overigens in het bestemmingsplan helemaal of grotendeels gehandhaafd. Ten aanzien van de gebieden waarover de provincie in haar zienswijze heeft geoordeeld dat deze onvoldoende bescherming genieten in het bestemmingsplan voor De Rijtse Vennen geldt het volgende voor de genoemde vier gebieden:

1. De belangen van de EHS worden beschermd in de regels van de bestemming Bos. Het aantasten van groen binnen de EHS is alleen mogelijk na overleg met de provincie Noord-Brabant. De bestemming Maatschappelijk, waarbinnen bebouwing mogelijk is, zal zo nauwkeurig mogelijk bestemd worden op basis van het stedenbouwkundig plan/verkevelingsplan voor het ORO terrein.
2. Het Bosje van Jacobs wordt in het bestemmingsplan De Rijtse Vennen gehandhaafd. De regels zullen zodanig worden aangepast dat parkeren ter plaatse van het Bosje niet is toegestaan.
3. De bestaande infiltratievoorziening ten noorden van het woongebied wordt in zijn geheel gehandhaafd binnen het bestemmingsplan De Rijtse Vennen.
4. Ter plaatse van 't Gebint is woningbouw geprojecteerd. Het verdwijnen van dit deel van de EHS wordt ruimschoots gecompenseerd door de aanleg van nieuw groen met ecologische waarden in de vorm van het beekdal. Verwezen wordt ook naar de kaart op de hiernavolgende pagina.

De ontheffingsregel artikel 16.1 onder d. is zodanig geformuleerd dat de belangen van de EHS/GHS niet in het geding komen.



Afbeelding 25: Te rooien groen en nieuw bos De Rijtse Vennen. Bron: Wissing

Herontwikkeling Stichting ORO in relatie tot de EHS/GHS

Om de belangen van ORO en de EHS goed op elkaar af te stemmen, heeft er overleg plaatsgevonden tussen vertegenwoordigers van de provincie Noord-Brabant, ORO, de gemeente Deurne en Bureau Wissing. Na een rondgang over het terrein gaf de provincie aan overtuigd te zijn van het zwaarwegende belang van de ontwikkeling van ORO. Tijdens de rondwandeling werd tevens toegelicht dat de bewoners van ORO niet zonder groen kunnen. Dit sluit goed aan bij de ideeën van de provincie.

Van de zijde van de provincie is in het overleg nadrukkelijk aangegeven dat het vormgeven van een robuuste EHS uitgangspunt is.

Na de locatie gezien te hebben concludeerde de provincie dat een aantal gebieden, dat nu nog binnen de EHS valt, in werkelijkheid niet EHS-waardig zijn. Er is afgesproken om deze gebieden uit de EHS te halen. Hier staat wel tegenover dat een deel van de bestemming “maatschappelijk” de bestemming “bos” moet krijgen. Dit stuk bos draagt bij aan de gewenste robuuste EHS. Dit is als zodanig opgenomen op de plankaart.

Het noordwestelijk gelegen stuk bos wordt wel EHS-waardig geacht. De provincie ziet de belangen van dit stuk EHS graag beschermd door deze hoek als bos te bestemmen. Dit is aangepast op de plankaart. Als grens is de huidige “werf” aangehouden.

Tot slot was de verplaatsing van de speeltuin met toekomstige kinderboerderij onderwerp van gesprek. De verplaatsing van deze functie vanuit de EHS naar de rand van de EHS draagt bij aan een robuustere EHS. Bewegingen van en naar deze functie brengen op deze wijze zo min mogelijk verstoringen teweeg voor de EHS. Door deze kwalitatieve verbeteringen wordt eraan gedacht om een 1 op 1 compensatie toe te staan. Dit is als zodanig op de plankaart aangegeven.

De besproken oplossingen zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Deze oplossingen sluiten aan bij het uitgangspunt van de provincie om een robuuste EHS te realiseren.

5.8 Archeologie

In De Rijtse Vennen komen geen gebouwen voor die zijn opgenomen als monument of die voorkomen in het Monumenten Inventarisatie Project (M.I.P.). Wel ligt er in de boszoom tussen de Helmondseweg en Het Rijtven een historische schietbaan (vroeger benut ten behoeve van militaire schietoefeningen, niet meer in gebruik) en bevindt zich binnen het toekomstige woongebied historische groenelementen in de vorm van het zogenaamde Bosje van Jacobs en de bomen langs de Helmondseweg. Deze twee elementen zijn in het stedenbouwkundige plan verwerkt en blijven gehandhaafd.

Archeologie en cultuurhistorische waarden

De cultuurhistorische (landschaps-)waarden van bovenlokaal belang zijn op 26 september 2006 door Gedeputeerde Staten vastgesteld op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). De informatie op deze kaart dient om bestemmingsplannen en subsidieaanvragen te toetsen. Deze informatie is daarnaast stimulans om bij ruimtelijke ontwikkelingen bewust te zijn en creatief om te gaan met gegevens en verhalen uit de cultuurhistorie.

Het streekplan Brabant in Balans 2002 geeft aan dat in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met hoge of een middelhoge verwachtingswaarden, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Voor het gehele plangebied van De Rijtse Vennen geldt een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde. In De Rijtse Vennen is een aantal cultuurhistorisch waardevolle structuren aanwezig. De historisch geografische waarde van de Helmondseweg wordt aangeduid met ‘redelijk hoog’. De laanbeplanting langs de Helmondseweg aangeduid als historisch groen. Deze bomen zijn voor de groenstructuur binnen Deurne en De Rijtse Vennen van belang.

Archeologisch onderzoek

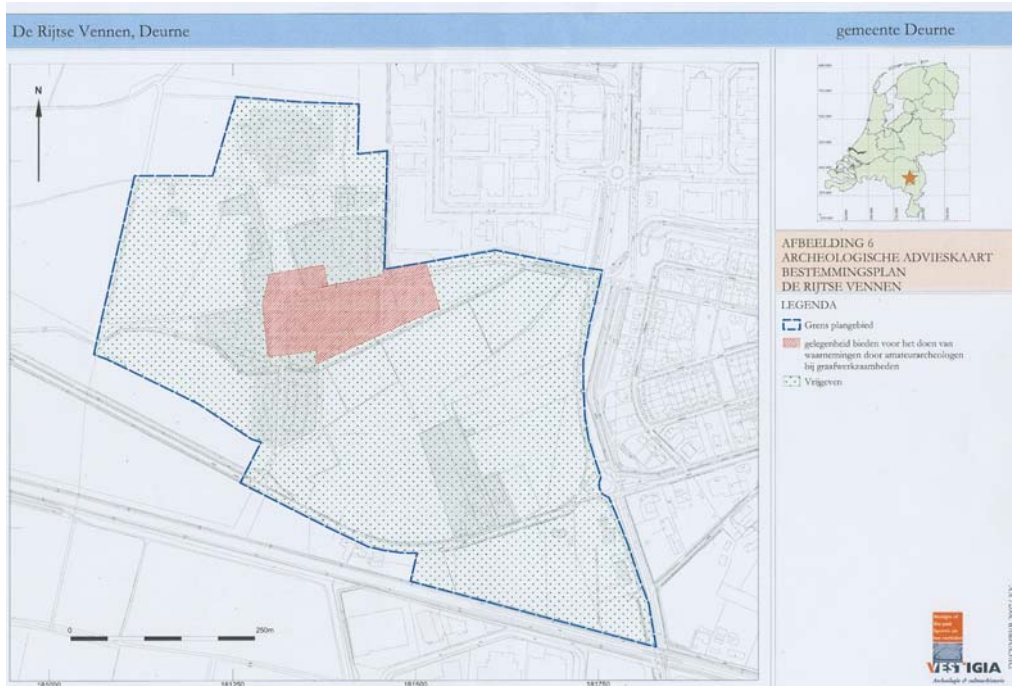
Bureau Vestigia BV heeft binnen het gehele gebied van De Rijtse Vennen een archeologisch bodemonderzoek (rapportnummer V439 d.d. 4 juni 2008) uitgevoerd. De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek volgen hieronder.

Ten behoeve van het nieuwe woongebied 'De Rijtse Vennen' te Deurne is een archeologisch vooronderzoek met verkennende en karterende grondboringen uitgevoerd. De uitwerking van het nieuwe gebied leidt tot ingrijpende veranderingen, waarbij ook diverse grondwerkzaamheden worden uitgevoerd. Het doel van het archeologisch onderzoek is vast te stellen of in het plangebied sprake is van archeologische en/of cultuurhistorische resten die door de bouwwerkzaamheden verstoord dreigen te worden en, zo ja, wat de waarde daarvan is in termen van beleving, fysieke en inhoudelijke kwaliteit. Op basis hiervan wordt aan advies gegeven over een eventueel archeologisch vervolgtraject.

De archeologische verwachtingswaarde op de Waardenkaart Deurne geeft een hoge, gematigde tot lage verwachting voor het aantreffen van archeologische waarden. Er zijn in het noordelijk en zuidelijk deel van het plangebied een grote trefkans op behoudenswaardige archeologische resten te verwachten, waarbij het oorspronkelijke maaiveld is afgedekt met historisch opgebrachte grond. Het gaat hierbij met name om de dekzandruggen waarop een esdek ligt en de overgangsgebieden naar de beekdalen. In de zones met een gematigde verwachting is het oorspronkelijke maaiveld niet meer afgedekt met een esdek. De archeologische vondsten die in het plangebied verwacht kunnen worden, dateren uit de laat Paleolithicum tot en met Late Middeleeuwen, maar voor sommige perioden is de verwachting hoger dan de andere.

Tijdens het veldonderzoek zijn zowel in de grond uit de boringen als aan het oppervlakte van het terrein geen archeologische vondsten in omgewoelde grond waargenomen. Grote delen van het terrein waar volgens de verwachtingenkaart archeologische vindplaatsen zouden kunnen voorkomen, blijken in de praktijk al flink te zijn geroerd. Hierdoor is het historische esdek en in sommige gevallen ook de podzol bodem geheel en onherkenbaar opgenomen in de bouwvoor. In het westelijk deel van het plangebied en ook lokaal in het zuiden is de podzol bodem nog ongestoord aanwezig. Verklaring hiervoor is de aanwezige begroeiing met bomen waardoor de grond niet geroerd is door bouwactiviteiten en/of moderne akkerbouw.

Naar aanleiding van het onderzoek kan de archeologische verwachting binnen het plangebied worden terug gebracht tot een gematigde tot lage verwachting. Alleen voor de periode ijzertijd tot en met de late middeleeuwen is de verwachting gematigd op die delen waar nog restanten van het esdek aanwezig zijn. In het overige deel van het gebied zijn geen aanwijzingen voor bewoning en is de verwachting laag.



Afbeelding 26: Uitkomsten archeologie De Rijtse Vennen. Bron: Vestigia BV

Op basis van de onderzoekresultaten adviseert Vestigia BV. Archeologische & cultuurhistorie derhalve geen nader archeologisch onderzoek en ziet geen bezwaar tegen de voortgang van de in deze toelichting beschreven bouwplannen.

Binnen deelgebied waar nog restanten van het esdek aanwezig zijn geldt dat deze zone met een gematigde verwachting als dubbelbestemming “terrein met een gematigde archeologische verwachting” in het bestemmingsplan dienen te worden opgenomen. Een concreet vervolgonderzoek is om twee redenen voorlopig niet aan de orde: 1) delen van het terrein zijn nog met infrastructuur afgedekt, 2) voor betreffende delen heeft nog geen concrete planvorming plaatsgehad.

Gezien het niet met zekerheid is uit te sluiten dat archeologische waarden aanwezig zijn, verdient het aanbeveling tijdens het bouwrijp maken van het terrein en met name bij graafwerkzaamheden (o.a. het uitgraven van de wegcunetten) in de noordwesthoek van de nieuwe woonwijk (ter plaatse van het huidige parkeerterrein), de amateur-archeologen van de Heemkundekring N.H. Ouwerling de gelegenheid te bieden de grond en het terrein na te lopen op het eventueel toch voorkomen van archeologische sporen of vondsten. Tevens dient er op gewezen te worden dat de uitvoerder van het grondwerk verplicht is, zoals aangegeven staat in de monumentenwet 1988 (Wamz), artikel 47, lid 1, om archeologische vondsten te melden bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.

5.9 Conclusies milieuhygiënische en planologische aspecten

Wegverkeerslawaaai

Voor de Binderendreef is de intensiteit van het wegverkeer zodanig dat geluidsbelastingen tot 57 dB(Lden) optreden. Voor 8 woningen is hier een ontheffing hogere grenswaarde noodzakelijk.

Spoorweglawaaai

Zonder toepassing van maatregelen is voor 18 woningen een ontheffing hogere waarde voor spoorweglawaaai noodzakelijk.

De benodigde ontheffing voor wegverkeer- en spoorweglawaaai is bij besluit van 2-12-2008 verleend.

Bodem

Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken kan worden geconcludeerd, dat de resultaten van de onderzoeken geen belemmering vormen voor de toekomstige woonbestemming van het plan De Rijtse Vennen en de in het plangebied geplande 300 woningen. Geadviseerd wordt wel om het freatisch grondwater niet te gebruiken voor consumptieve doeleinden.

Voor toekomstig nieuwbouw op terrein van Het Rijtven, dient in het kader van de bouwvergunningprocedure een bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Flora en fauna

Voor geen van de in het plangebied voorkomende strikt(er) beschermde soorten is de gunstige staat van instandhouding op regionaal niveau door de voorgenomen ingreep in het geding. Er is dan ook geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet nodig. Wel dient, wat vogels betreft, het rooien van bomen, verwijderen van beplanting en slopen van gebouwen altijd buiten het broedseizoen (15 maart – 15 augustus) worden uitgevoerd.

In de laan langs de Helmondseweg is een kolonie watervleermuizen aanwezig. Het is van belang deze bomen te handhaven en verstoring hiervan te voorkomen. Watervleermuizen zijn gevoelig voor lichtvervuiling. Dit betekent, dat in de omgeving van deze bomen en de hierna toe lopende lanen geen extra verlichting geplaatst dient te worden.

Binnen de gebouwen zijn geen vleermuizen aangetroffen. Hier zijn dan ook geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. Indien de hierboven vermelde voorzorgsmaatregelen in acht worden genomen, is geen ontheffing nodig voor vleermuizen.

De voorgenomen woningbouw zal naar verwachting geen negatief effect hebben op het in de EHS gelegen Zandbos. De gronden die tot de GHS - overige bos en natuurgebied behoren, worden in het kader van deze ruimtelijke ontwikkeling beschermd. Deze gronden zijn bestemd als 'Bos B'.

Het zogenaamde Bosje van Jacobs aan 't Gebint wordt in haar huidige staat en omvang gehandhaafd en wordt geheel in de groenstructuur opgenomen.

Archeologie

Op basis van de onderzoekresultaten adviseert Vestigia BV. *Archeologische & cultuurhistorie* derhalve geen nader archeologisch onderzoek en ziet geen bezwaar tegen de voortgang van de in deze toelichting beschreven bouwplannen. Binnen deelgebied waar nog restanten van het esdek aanwezig zijn geldt dat deze zone met een gematigde verwachting als dubbelbestemming "terrein met een gematigde archeologische verwachting" in het bestemmingsplan dienen te worden opgenomen. Een concreet vervolgonderzoek is om twee redenen voorlopig niet aan de orde: 1) delen van het terrein zijn nog met infrastructuur afgedekt, 2) voor betreffende delen heeft nog geen concrete planvorming plaatsgehad.

De amateur-archeologen van de Heemkundekring N.H. Ouwerling dient de gelegenheid te worden geboden de grond en het terrein na te lopen op het eventueel toch voorkomen van archeologische sporen of vondsten.

6. Water

6.1 Inleiding

De Watertoets is het resultaat van één van de acties uit de Startovereenkomst 'Waterbeleid 21e eeuw', die op 14 februari 2001 is ondertekend door het Rijk, het Inter provinciaal Overlegorgaan, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. In de Startovereenkomst is vastgelegd dat de Watertoets vanaf het moment van ondertekening zal worden toegepast. Op grond van artikel 3.1.1 Bro is bovendien overleg met de waterbeheerder wettelijk geregeld.

De Watertoets wordt uitgevoerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, wat als gevolg heeft dat in alle ruimtelijke plannen - en dus ook het bestemmingsplan - een zogeheten 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 teruggerepen op het nemen van verzachtende maatregelen of compensatie inclusief afspraken over financiering en uitvoering.

In het kader van de watertoets is overleg gevoerd en heeft afstemming plaatsgevonden met de betrokken waterbeheerders. In dit hoofdstuk zal worden aangegeven op welke wijze dit overleg heeft plaatsgevonden en welke adviezen in het kader van dit overleg zijn gemaakt.

6.2 Waterbeleid

Inleiding

Door de diverse overheden is beleid geformuleerd om te komen tot een duurzaam waterhuishoudkundige situatie. In deze paragraaf wordt aangegeven waaruit dit beleid bestaat. In de daarop volgende paragrafen wordt beschreven op welke wijze in dit bestemmingsplan specifiek invulling wordt gegeven aan de doelstelling en van het waterbeleid.

Rijksbeleid en provinciaal beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water, De Vierde Nota waterhuishouding (NW4) en het Provinciaal Waterhuishoudingsplan (WHP) zijn beleidskaders voor het realiseren van een duurzame waterhuishouding op (inter)nationaal en regionaal niveau.

In de huidige nieuwbouwplannen wordt, op basis van de NW4, gestreefd naar het vergroten van de veerkracht van watersystemen. De commissie Waterbeheer 21^e eeuw heeft in dit kader de zogenaamde trits vasthouden-bergen-afvoeren geïntroduceerd. Dit houdt in dat voor een duurzame waterhuishouding de neerslag zo veel mogelijk moet worden vastgehouden in het gebied waar het valt. Als dat niet kan wordt het water geborgen in een daartoe ingericht/aangewezen gebied in de buurt en wordt pas daarna afgevoerd naar een aangrenzend watersysteem of compartiment.

Het provinciale 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 voor de provincie 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, waterschappen, rijk en provincie.

Meer concrete afspraken over wie, onder welke voorwaarden, welke taak heeft in dit kader worden vastgelegd in het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In juni 2003 is het NBW vastgesteld door Rijk, Inter provinciaal Overleg (IPO), Unie van Waterschappen (UvW) en Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG).

Waterschap Aa en Maas

De doelstelling van NW4 is door het waterschap onverkort overgenomen. In het waterbeheerplan van het waterschap wordt aangegeven hoe het de doelstellingen wil bereiken. Het WHP is daarvoor de leidraad. Andere beleidsnota's van het waterschap die relatie hebben met gebruik en de inrichting van de gemeente, zijn de nota "recreatief medegebruik", de "stroomgebiedvisies" en de nota "stedelijk water".

Binnen de algemene doelstelling van het waterschap is er aandacht voor de watersysteemfuncties, waterkwantiteit en inrichting, waterkwaliteit en waterketen. Opvang van piekafvoeren, waterconservering, beekherstel, natuurvriendelijke inrichting en grondwaterbeheer zijn aspecten waaraan wordt gewerkt.

Ook is er aandacht voor de waterkwaliteitsdoelstellingen. Naast algemene doelen zijn specifieke doelen vastgesteld voor landbouw, het bebouwde gebied, natuurontwikkeling, viswater en verdrogingbestrijding.

Het waterschap heeft een aantal uitgangspunten gedefinieerd, te weten:

1. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
2. Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer";
3. Hydrologisch neutraal bouwen;
4. Water als kans;
5. Meervoudig ruimtegebruik;
6. Voorkomen van vervuiling.

Waterplan Deurne

De gemeenten Deurne, Gemert-Bakel en Veghel en Waterschap De Aa hebben samen een waterplan opgesteld voor de periode 2003-2006 (25 maart 2003). Het vormt de basis voor het streven naar een duurzaam beheer van het watersysteem binnen de gemeentegrens van Deurne.

De gewenste toekomstige situatie met betrekking tot water is verwoord in een aantal streefbeelden, zoals; water als (mede)ordenend principe, beperken van wateroverlast, water vasthouden, waterkwaliteit en waterkwantiteit. Bij de locatiekeuze van toekomstige uitbreidingen, grootschalige herinrichting van stedelijke gebieden en de inrichting van toekomstige woningbouwlocaties en bedrijventerreinen wordt rekening gehouden met de situering daarvan in het watersysteem.

Veiligheid wordt niet langer gecreëerd door "afwentelen" naar benedenstroomse gebieden. Ruimte voor water moet bij voorkeur worden gerealiseerd binnen de gebiedsopgave. Het principe van "niet afwentelen" vindt plaats op basis van de volgende drietrapsstrategie:

1. Overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms vasthouden in de bodem en in oppervlaktewater;
2. Zonodig water tijdelijk bergen in retentiegebieden langs de waterlopen, waarvoor ruimte moet worden gecreëerd;
3. Pas als 1 en 2 niet of niet-geheel haalbaar blijken, water afvoeren naar elders.

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 bebouwde 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.

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 zuiverings-technische werken.

6.3 Huidige Waterhuishouding

Het plangebied is gelegen ten westen van Deurne en behoort waterstaatkundig tot het Waterschap Aa en Maas. In het plangebied ligt de Rijtvense Loop die het water in westelijke richting afvoert naar de Oude Aa. Daardoor neemt de locatie in het watersysteem een sleutelpositie in voor de afwatering van de bebouwde kom van Deurne-west. In de plannen wordt daarom samen met het waterschap verder gekeken dan de plangrenzen voor dit bestemmingsplan.

6.3.1 Locale bodemopbouw

Volgens de Bodemkaart van Nederland (BvN, blad 52 west, StiBoKa, 1968) bestaat de bodem ter plaatse van het centrale en oostelijke deel van de planlocatie uit veldpodzolgronden en gooreerdgronden ontwikkeld in lemig fijn zand (code Hn/pZn23). De grondwatertrap bedraagt V.

Een smalle strook aan de westzijde van de locatie bestaat uit een haarpodzolgrond ontwikkeld in leemarm en zwak lemig fijn zand (code Hn21). De grondwatertrap bedraagt voor deze eenheid VI.

Voor het verkrijgen van een goed inzicht in de bodemopbouw binnen het plangebied is door de terreingroep van Grontmij Nederland bv. een veldonderzoek uitgevoerd. Ter plaatse van het plangebied zijn in totaal 35 handboringen verricht. Dertig boringen zijn doorgezet tot 2,0 m –mv. Vijf boringen zijn doorgezet tot een diepte van 4,0 m –mv. Tevens zijn ter bepaling van de diepere bodemopbouw 5 sonderingen met bepaling van de wrijvingsweerstand tot een diepte van 15 m –mv uitgevoerd.

Uit de boorresultaten blijkt dat het bodemprofiel ter plaatse bestaat uit een zandige bodemlaag met in de ondergrond één of meerdere leemlagen. De humeuze bovenlaag varieert in dikte tussen de 0,50 en 0,85 m. Ter plaatse van enkele boringen op lager gelegen plaatsen (ondermeer boring 16, 18 en 19) wordt een dikke humeuze laag aangetroffen van circa 1,3 m. Over het algemeen is de humeuze laag boven matig humeus (circa 0,4 m) en naar beneden aflopend naar zwak humeus. De laag is matig tot sterk siltig en bestaat uit zeer fijn zand.

Het materiaal onder de humeuze laag bestaat uit zeer fijn tot matig fijn, matig tot uiterst siltig zand. In een groot aantal boringen worden één of meerdere leemlagen aangetroffen. Deze leemlagen vangen aan op variabele diepte, veelal tussen 0,9 en 1,3 m –mv en variëren in dikte tussen de 0,2 en 0,75 m. De leemlagen zijn als slecht doorlatend te beschouwen.

Op basis van de sonderingen wordt geconcludeerd dat de heterogene bodemopbouw van los gepakt siltig zand, afgewisseld met leemlagen zich uitstrekt tot een diepte variërend tussen de 5 en 7 m –mv. Vanaf deze diepte wordt goed gepakt zand aangetroffen.

Infiltratiecapaciteit

De infiltratiecapaciteit van het materiaal onder de humeuze toplaag is op basis van expert judgment geschat. De waterdoorlatendheid is hierbij als sterk variërend beoordeeld: matig doorlatend geschatte zandlagen (doorlatendheid tussen 0,2 en 0,6 m/dag) afgewisseld met goed doorlatend geschatte lagen (k-waarde 1 à 2 m/dag). De in de ondergrond aanwezige leemlagen zijn beoordeeld als zeer slecht doorlatend.

6.3.2 Grondwater

Uit de bodemkaart van Nederland blijkt dat binnen het plangebied grondwatertrap V en VI wordt aangetroffen. Deze grondwatertrappen geven aan dat de gemiddelde laagste grondwaterstand zich dieper bevindt dan 1.20m –mv en de gemiddeld hoogste grondwaterstand ondieper dan 0.40 m –mv en tussen 0.40 en 0.80m –mv. De locatie is nat en soms staat er zelfs water op het maaiveld.

De maaiveldhoogte van de locatie varieert van circa NAP +23.30m tot NAP +24.20m.

Het freatische grondwater stroomt bij droge omstandigheden (grondwaterstanden van ten minste 2,0m –mv) in westelijke en zuidwestelijke richting. Tijdens natte omstandigheden stroomt het grondwater daarentegen naar het noordwesten. De drainerende werking van sloten is miniem. Uit hydrologisch onderzoek van Grontmij is gebleken dat de grondwaterstanden in het gebied sterk kunnen variëren (1-1,5m). Dit is het gevolg van een combinatie van factoren:

- De afstand tot ontwaterende – en afwaterende sloten;
- De aanwezigheid van ondiepe slecht doorlatende leemlagen;
- De stromingsrichting van het ondiepe grondwater.

6.3.3 Oppervlaktewater

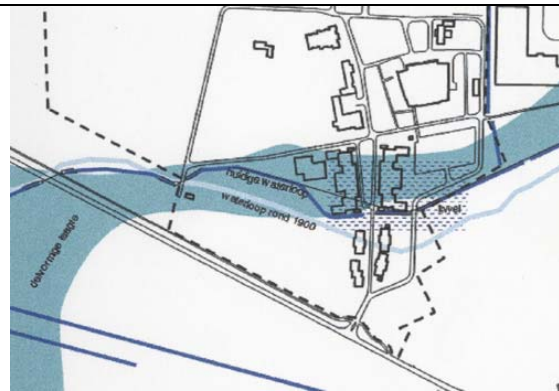
De hoeveelheid oppervlaktewater in het plangebied is beperkt. De belangrijkste waterloop in het plangebied is de Rijtvense Loop. Voor het overige is alleen sprake van enkele kavelsloten.

De Rijtvense Loop is van oorsprong een beek, in een natuurlijke laagte, maar de loop is ten behoeve van het agrarische gebruik gekanaliseerd. Oorspronkelijk lag de beek iets zuidelijker maar ter plaatse van de bebouwing van Het Rijtven is het oorspronkelijke tracé omgelegd. De aanwezigheid van de waterloop hangt samen met de geomorfologische ondergrond. Op de plaats waar de waterloop ligt geeft de geomorfologische kaart aan 'dalvormige laagte, beek of rivierdalbodem'.

De Rijtvense loop en de overige binnen het plangebied aanwezige sloten hebben niet alleen een afwaterende maar ook een belangrijke ontwaterende functie. De ontwaterende functie is extra belangrijk omdat de ondergrond slecht doorlatend is. Zoals reeds beschreven kunnen de grondwaterstanden in het plangebied sterk variëren. Dit heeft ook invloed op de waterstanden van het oppervlaktewater waardoor deze in droge perioden droog kunnen staan. Waterpartijen mogen echter niet te diep worden omdat ze dan drainerend werken op de omgeving en invloed hebben op de grondwaterstanden.



Afbeelding 27: De Rijtvense Loop op het terrein van het Rijtven



Afbeelding 28: Bestaande waterlopen in relatie met de ondergrond

Op dit moment verzorgt de Rijtvense Loop de afvoer van hemel- en oppervlaktewater uit het plangebied, maar ook vanuit Deurne-west. Door de beperkte afvoer van de Rijtvense Loop was er in het verleden in Deurne-west incidenteel wateroverlast. Om de overlast op te heffen werden, omstreeks 1980 ten westen van de toenmalige bebouwingsgrens van de kom van Deurne, regenwaterretentiebekkens ingericht. Bij de ontwikkeling van het woongebied de Vennen en de bedrijventerreinen 't-Rijt-Oost en 't-Rijt-west zijn de retentiebekkens ingepast en verruimd om ook het regenwater afkomstig van de nieuwe verharde oppervlakken te kunnen bergen. De Rijtvenseloop werd ook belast met water uit het gemengd rioolstelsel van de bedrijventerreinen Kranenmortel en Leembaan. Via de spoorsloot en een duiker onder de spoorlijn ter hoogte van het plangebied werd dit water uit de riooloverstort afgevoerd naar de Rijtvenseloop. De afvoer vanaf deze duiker naar de Rijtvenseloop via de noordelijke spoorsloot was gebrekkig.

Verbetering van de gebrekkige waterhuishouding binnen het gebied waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft was één van de mogelijke maatregelen om de waterhuishouding op orde te brengen. Omstreeks 2000 werd de riooloverstort gesaneerd. De Rijtvenseloop bleef door de realisatie van het bedrijventerrein Binderen wel van belang voor het bebouwd gebied ten zuiden van de spoorlijn. Het behoud en de verbetering van het waterhuishoudingsstelsel ten noorden van het spoor is hierdoor ook u nog van belang voor het gebied ten zuiden van het spoor. Niet alleen daarvoor maar het kan ook van betekenis zijn voor de afvoer van het gescheiden afvoeren van regenwater vanuit het gebied ten zuiden van het spoor. Bij de ontwikkeling van het gebied kan niet voorbijgegaan worden aan de belangen van de Rijtvenseloop voor de bovenstrooms gelegen gebieden en de mogelijke knelpunten.

Knelpunten

- Door de slechte doorlatendheid van de ondergrond heeft het plangebied te maken met hoge grondwaterstanden. Incidenteel is de locatie hierdoor soms zo nat dat er water op het maaiveld staat;
- Door de beperkte afvoer van de Rijtvense Loop vinden 'bovenloops' in Deurne-west overstromingen plaats. Hiervoor is een kavel ingericht als noodberging, maar er is meer bergingsruimte nodig;
- Waterpartijen mogen niet te diep worden omdat ze dan drainerend zullen werken op de omgeving en de grondwaterstanden zullen beïnvloeden.

6.4 Watertoets

Voor de realisatie van een duurzame waterhuishouding in het plangebied waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld, is diverse malen overleg gevoerd met de waterbeheerders. In deze paragraaf zal worden toegelicht op welke wijze over de wateraspecten overleg is gevoerd en afstemming heeft plaatsgevonden met de betrokken waterbeheerders. Aangegeven zal worden welke opmerkingen en adviezen in het kader van dit overleg door de waterbeheerders zijn gemaakt en op welke wijze met deze opmerkingen / adviezen in het plan rekening is gehouden. Ingeval daarvan is afgeweken zullen de motivaties daartoe worden toegelicht.

Tussen de gemeente Deurne en het Waterschap Aa en Maas heeft diverse malen overleg en afstemming plaatsgevonden over dit plan, te weten op 20 augustus 2007, 6 december 2007 en op 8 januari 2008. Voorts is bij de brief van 8 februari 2008 een Wateradvies Voorontwerp "Rijtsse Vennen" aan de gemeente toegezonden. Wat betreft de provincie Noord Brabant (bureau grondwater) is het voorontwerpplan door de gemeente toegezonden.

6.4.1 Opmerkingen over de wateraspecten

Er zijn naar aanleiding van het genoemde overleg door het Waterschap opmerkingen gemaakt over de waterparagraaf en de twee notities "advies, riolering en bouwrijp maken" en "hydrologische randvoorwaarden en uitgangspunten", welke hieronder worden weergegeven.

Waterparagraaf van het voorontwerp bestemmingsplan d.d. 11 oktober 2007:

Wij wijzen u op onze uitgangspunten watertoets. In dit kader vragen wij u ook aandacht in de waterparagraaf te besteden aan het voorkomen van verontreiniging. Wij zien graag een motivatie voor het gekozen rwa-stelsel in relatie tot de waterkwaliteit.

Notitie hydrologische randvoorwaarden en uitgangspunten:

Voorlopige uitkomst van het waterhuishoudkundig plan op hoofdlijnen is dat de gehele kwantitatieve wateropgave binnen het plangebied opgelost kan worden.

De nu voorliggende notitie geeft aan dat een aantal belangrijke knelpunten in de waterhuishouding oplosbaar zijn. Wij zien hiervan graag de vertaling op hoofdlijnen in de waterparagraaf (waarin de knelpunten al benoemd werden).

Ten oosten van de Rijtvense Dreef (n.b. bedoeld wordt Binderendreef) zal een stuw geplaatst moeten worden om de afvoer van de achterliggende wijk te beperken. Dit is belangrijk om op te nemen in de waterparagraaf bij het plan.

Rapport “advies riolering en bouwrijp maken”:

Op pagina 8 wordt een waarde voor de GHG aangenomen. Hierbij wordt echter gekozen voor de laagste waarde (23,00 m + NAP). Wij adviseren vanwege de beperkte informatie die beschikbaar is hiervoor de hoogst gevonden waarde, namelijk 23,30 m + NAP aan te houden.

Pag. 13: tabel 4.2: voor de afvoer van DWA-water hanteert het waterschap een afvoernorm van 10 l/s/inw. Wij houden rekening met een toename van de DWA van maximaal circa 8 m³/uur (300 woningen, bezetting van 2,5 inwoner per woning, plus 0,5 m³/uur aan extra afvalwater bijvoorbeeld uit algemene voorzieningen (school, zorgcentrum, winkels e.d.)).

Pag. 13: onduidelijk is of wordt geïnjecteerd op een gemeentelijke of een waterschapspersleiding en waar deze persleiding uiteindelijk uitkomt. Wanneer het een onderbemaalingsgebied betreft, dan is het wenselijk dat nagegaan wordt of het rioolgemaal in dit betreffende gebied ook niet vergroot moet worden.

Het Waterschap adviseert de bovenstaande opmerkingen te verwerken in de waterparagraaf van het bestemmingsplan.

6.4.2 Beantwoording gemeente

Het Waterschap wijst op de uitgangspunten voor de watertoets. Hieronder worden specifieke uitgangspunten toegelicht.

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

In de keuze voor hydrologisch neutraal bouwen wordt rekening gehouden met de scheiding van vuil water en schoon hemelwater. In het nieuwe woongebied zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd. Bij het bestaande bedrijf en de zorginstelling is sprake van bestaande rioleringstelsels. Bij de vernieuwing van de beide terreinen zullen eveneens verbeteringen worden doorgevoerd.

- Doorlopen van de afwegingsstappen: “hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer”

Door het waterschap worden de afwegingsstappen “hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer” gehanteerd. In de vormgeving van het plan De Rijtse Vennen is aangegeven dat er door de bodemsamenstelling geen infiltratiemogelijkheden zijn in het woongebied, maar wel op het terrein van de zorginstelling. In het woongebied is voldoende capaciteit aanwezig voor buffering, alvorens water wordt afgevoerd.

- Hydrologisch neutraal bouwen

In deze waterparagraaf is omschreven dat de uitgangspunten van hydrologisch neutraal bouwen in concrete maatregelen zijn omgezet. Er is een berekening toegevoegd van de benodigde en beschikbare ruimte voor waterberging.

- Water als kans

Het waterschap stelt dat water een meerwaarde kan hebben voor het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de beleevingswaarde van water. Zo is “wonen aan het water” erg gewild, een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door vele inwoners gewaardeerd. Door het verruimen van de bestaande beekloop en het toevoegen van waterpartijen wordt water tevens ingezet als element van woon- en beeldkwaliteit.

- Meervoudig ruimtegebruik

Gezien de aard van het gebied zijn de mogelijkheden van meervoudig ruimtegebruik beperkt. Er is sprake van bebouwing in betrekkelijk lage dichtheden, juist om de landschapelijk aard van de dorpsrand van Deurne te versterken. Verdichting en meervoudig ruimtegebruik wordt juist specifiek toegepast in de centrale delen van Deurne, zoals het nieuwe centrumgebied en de Spoorzone.

- Voorkomen van vervuiling

In het bestemmingsplan wordt geen beschrijving gegeven van de wijze waarop wordt omgegaan met bestrijdingsmiddelen, gladheidbestrijding, autowassen op straat en het gebruik van bouwmaterialen. Dergelijke onderwerpen verkrijgen echter een plaats in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte en een nota duurzaamheid, welke in het kader van de uitwerking van de planvorming zullen worden opgesteld.

- Motivatie voor het gekozen rwa-stelsel in relatie tot de waterkwaliteit.

De gevraagde motivatie is gegeven in paragraaf 6.4 van dit hoofdstuk.

- Notitie hydrologische randvoorwaarden en uitgangspunten

De voorlopige uitkomst van het waterhuishoudkundig plan op hoofdlijnen is dat de gehele kwantitatieve wateropgave binnen het plangebied opgelost kan worden. De nu voorliggende notitie geeft aan dat een aantal belangrijke knelpunten in de waterhuishouding oplosbaar zijn. Deze conclusies zijn opgenomen in de waterparagraaf.

Ten oosten van de Rijtvense Dreef (n.b. bedoeld wordt Binderendreef) zal een stuw geplaatst moeten worden om de afvoer van de achterliggende wijk te beperken. Dit gegeven zal worden opgenomen in de waterparagraaf.

- Rapport “advies riolering en bouwrijp maken”:

De gemaakte opmerkingen op dit rapport zullen worden verwerkt.

6.5 Toekomstig Waterhuishoudingsstelsel

In het bovenstaande zijn algemene uitgangspunten neergezet die als het ware de specifieke doelstellingen voor het plangebied vervatten. Op basis daarvan is in de periode december 2007 – januari 2008 gewerkt aan een waterhuishoudingsplan. Dit heeft geresulteerd in “Waterhuishoudingsplan, Grontmij NL. bv., 23 januari 2008. Rapportnummer 243838.EHV.219.R001”.

In deze paragraaf wordt een beschrijving gegeven van de planinhoudelijk aspecten. In de volgende paragraaf wordt het proces en de wijze waarop overleg is gevoerd met de waterbeheerders beschreven.

Het beleid van de gemeente Deurne ten aanzien van de plannen voor De Rijtse Vennen is erop gericht dat het gebied hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld. In deze paragraaf wordt aangegeven welke criteria gehanteerd worden en welke maatregelen worden genomen. In dit bestemmingsplan wordt de hoeveelheid waterberging niet exact vastgelegd, maar de principes die worden ingezet voor de waterberging. Tevens vindt er een toets plaats of het plan voldoende ruimte bevat voor een adequate berging.

Met de plannen voor De Rijtse Vennen wordt door de gemeente en het waterschap tevens samengewerkt om knelpunten in het watersysteem van buiten het plangebied op te lossen.

Uitgangspunten gebiedsontwikkeling

Voor de GLG wordt een waarde van 21,75 m + NAP gehanteerd.

Bij de ontwikkeling van het plangebied tot woonbuurt zullen de kavelsloten, die nu zorg dragen voor de afvoer van neerslag en overtollig grondwater uit het gebied, worden gedempt. Ter voorkoming van wateroverlast worden maatregelen genomen.

Op basis van de maximum stijghoogte van het grondwater tot 0,4m -mv en de recente ervaringen van wateroverlast dient het maaiveld te worden opgehoogd. Op basis van bestaande maaiveldhoogtes betekent dit, dat ter plaatse van de woningen een ophoging van 0,50 m tot 1,00 m wordt aangebracht. Uitgangspunt is dat ook bouwkundig maatregelen worden getroffen om overlast door hoge grondwaterstanden te voorkomen. Kopers en ontwikkelaars moeten worden gewezen op de noodzaak van maatregelen hiertegen en worden geadviseerd te bouwen zonder kruipruimtes.

Gezien de slechte doorlatendheid van de bodem en de hoge grondwaterstanden kunnen geen infiltratievoorzieningen worden aangebracht. In plaats daarvan zal onder de woningen en wegen een drainagestelsel aangelegd worden waarmee extremen in de grondwaterstanden worden voorkomen. Dit drainagestelsel moet zo worden ingericht dat er geen structurele wijziging plaatsvindt van het heersende grondwaterregiem.

6.5.2 Oppervlaktewater

In het bestemmingsplan wordt nieuwbouwontwikkeling beoogd ten behoeve van woningbouw, de zorginstelling en bedrijfsbebouwing, waardoor de hoeveelheid bebouwing en verharding zal toenemen. Elk van deze bouwopgaven zal moeten voldoen aan het in paragraaf 6.2 beschreven beleid voor de waterhuishouding.

Grotendeels zal het regenwater van deze verharde oppervlakken worden opgevangen en afgekoppeld naar het oppervlaktewater. In delen van het plangebied zullen de bestaande kavelsloten worden gedempt, met name waar het gaat om het woongebied. Daarentegen zal de Rijtense loop worden behouden, het profiel worden verruimd en nieuwe watergangen worden gegraven.

Voor de zorginstelling worden in het bestemmingsplan maximale bebouwingspercentages opgenomen. Deze zijn zodanig vastgelegd, dat er voldoende ruimte overblijft ten behoeve van de wateropgave voor elk van de beide projecten. Omdat er evenwel op voorhand geen verkavelingsplan is, maar wel een indicatie van de toename van het verhard oppervlak wordt hier een inzicht gegeven in de omvang van de waterbergingsopgave van de zorginstelling.

Zorginstelling

- | | |
|---|-----------------------------------|
| • Bestaand verhard oppervlak bebouwing: | 15.890m ² |
| • Bestaand verhard oppervlak wegen, overig: | 13.394m ² |
| • Maximale oppervlak bebouwing: | 27.119m ² ¹ |

Woongebied

Ook in het woongebied wordt het uitgangspunt van hydrologisch neutraal bouwen gehanteerd. Door de aanleg van de woonwijk zal de hoeveelheid verhard oppervlak toenemen. Voor het afstromende hemelwater uit deze woonwijk dient waterberging gerealiseerd te worden. Voor de afwatering in het woongebied zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd en zal voldoende waterberging worden gerealiseerd. In deze paragraaf worden de maatregelen beschreven die in het plangebied worden genomen. Voor de berekening van de benodigde berging wordt uitgegaan van een worst-case benadering. Voor de berekening van de waterberging wordt daarvoor uitgegaan dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt tot bebouwing van percelen maximaal worden benut. Voor het

¹ Volgens de regels van het bestemmingsplan: Max. 25% van de op de plankaart aangegeven bouwvlakken (omvang 108.475m²)

ontwerp van de regenwaterriolering wordt uitgegaan van de verharding volgens het ontwerp bebouwd oppervlak en wordt een risico analyse uitgevoerd voor het worst-case scenario.

a. Verruiming profiel en meanderen Rijtvense Loop

In het ontwerp voor De Rijtse Vennen wordt voorgesteld om de het profiel van de Rijtvense Loop te verruimen. Hiermee wordt de mogelijkheid tot het bergen van hemelwater vergroot en de afvoermogelijkheden verruimd. De beek krijgt een meer meanderende loop en natuurlijke, flauwe oevers. Het beekdal krijgt hierdoor ruimtelijk meer betekenis en biedt bijzondere kwaliteit aan het woongebied. Door de afvoer van de beek uit het plangebied te regelen kan het water langer worden vastgehouden. Door het stuwen van het water is het mogelijk om ook in droge periodes open water te behouden en moerassige situatie te voorkomen.

b. Nieuwe watergang oostzijde woongebied

Naast de verruiming van het profiel van de Rijtvense loop wordt aan de oostzijde van het plangebied nabij de Binderendreef een nieuwe watergang voorgesteld. Aangezien de verbinding met het gebied Bindereen Zuid niet Mogelijk is gebleken (zoals uitgewerkt onder d) is het belang voor water de waterberging die hierdoor ontstaat. Omdat niet vaststaat dat of de bedrijfslocatie in staat zal blijken zelf in de berging te voorzien door de toename van afvoeren verhard oppervlak biedt de locatie de ruimte voor aanvullende berging zodat binnen De Rijtse Vennen extra berging wordt gerealiseerd voor vasthouden van water vanuit het oostelijk van de Binderendreef gelegen woon gebied zodat de belasting van de Rijtvenseloop benedenstrooms niet verder toeneemt. Uit de berekening van de benodigde berging voor het woongebied en de beschikbare berging, blijkt dat er voldoende ruimte is om de afvoer vanuit de bedrijfslocatie te compenseren. Overigens is de ruimte binnen het plan ook nodig om eventuele ruimteverlies vanwege kwalitatieve inpassing van het water binnen het gebied te bereiken zodat water een kwaliteitselement voor het plan wordt.

c. Het waterhuishoudingsplan gaat er van uit dat ten oosten van de Binderendreef in de Rijtvense Loop een stuw geplaatst worden om de afvoer van de achterliggende wijk te beperken en de beschikbare berging beter te benutten. Het is niet uitgesloten dat uit de gedetailleerde uitwerking volgt dat deze niet nodig is of op een andere plaats in de loop moet komen om de berging optimaal te benutten.

Bepaald dient te worden of de beschikbare bergingsruimte afdoende is voor het bergen van het vrijkomende hemelwater. Tevens dienen de profielen van de beekloop ontworpen te worden zodanig dat bovenstrooms water door het plangebied gevoerd kan worden.

d. Het oplossen van de knelpunten bovenstrooms door het koppelen van de waterhuishouding ten zuiden van de spoorlijn met het nieuw aan te leggen oppervlaktewater binnen De Rijtse Vennen, hetgeen uitgangspunt was van het waterhuishoudingsplan bleek niet haalbaar. Onderzoek naar de gevolgen van de maatregel voor de aanwezige laanbomen toonde aan dat de maatregel ernstige gevolgen zouden hebben voor de waardevolle laanbeplanting langs de Helmondseweg. De maatregel is strijdig met de gewenste bescherming van de laanbomen. Het overleg met het waterschap heeft ertoe geleid dat bij de uitwerking van De Rijtse Vennen niet langer rekening wordt gehouden met de afvoer vanuit het bebouwd gebied ten zuiden van de spoorlijn. Het waterschap zoekt voor dit knelpunt nu naar een andere oplossing. Ze verwacht voor deze oplossing de medewerking van de gemeente.

Berekening benodigde waterberging

Ten behoeve van de bergingsruimte voor het bergen van het vrijkomende hemelwater is een berekening opgesteld door Grontmij (notitie "Hydrologische randvoorwaarden en uitgangspunten Rijtse Vennen Deurne, Definitief rapport, datum 10 januari 2008). Hieronder zijn de conclusies van deze rapportages samengevat.

Een randvoorwaarde van het waterschap aan nieuwe ontwikkelingen is hydrologisch neutraal ontwikkelen. Het waterschap stelt hierbij de voorwaarde dat het bestaande oppervlaktewater in een situatie die eens in de 25 jaar voorkomt, niet zwaarder belast mag worden met regenwater dan in de huidige situatie. Afstromend hemelwater van verhard

oppervlak dient derhalve geborgen te worden, waarna het vertraagd, conform de landbouwkundige afvoer, afgevoerd mag worden.

Navolgend wordt de minimaal te bergen hoeveelheid water berekend. De uitgangspunten voor de berekening van de te bergen hoeveelheid water zijn onderstaand weergegeven:

- De oppervlakte van het totale plangebied bedraagt ongeveer 187.730 m²). Toename aan verhard oppervlak bedraagt 55.587 m². Dit oppervlak is echter exclusief het oppervlak van de waterberging en het oppervlak van het te realiseren parkeerterrein direct ten zuidwesten van het plangebied.
Daarnaast is het tuincentrum buiten beschouwing gelaten omdat het tuincentrum (inclusief uitbreiding) het water op eigen terrein dienen te bergen;
- Buffer is op aangeven van waterschap gedimensioneerd op een ontwerpbui van T=25 jaar, minimaal 42,9 mm berging in 4 uur tijd;
- Toegestane afvoer is 1 l/s/ha. Op basis van een afvoer van 18,7 ha betekent dit een afvoer van 269 m³ in 4 uur tijd;
- Waterberging op verhard oppervlak is 0 mm;
- Toegestane peilstijging in de Rijnse Loop voor waterberging is 0,4 m (randvoorwaarde gemeente Deurne);
- Oppervlak van de waterberging bij peilstijging van 0,4 m bedraagt 12.160 m²;
- Oppervlak parkeerterrein bedraagt 1850 m² (Het parkeerterrein is in de berekeningen in de eerder genoemde waternotitie niet opgenomen).

Op basis van de gehanteerde uitgangspunten dient 2.718 m³ water (55.587 m² + 12.160 m² + 1850 m²) x 42,9 mm – toegestane landbouwkundige afvoer van 269 m³) geborgen te worden.

Voorzien is om door middel van een te plaatsen stuw waterberging te creëren in de waterlopen. Uitgaande van het hoogste waterpeil van 22,63 m + NAP en een peilopzet tot 23,03 m + NAP (waterschijf van 0,40 m) en de weergegeven profielen blijkt dat er een watervolume van ca. 3.800 m³ geborgen kan worden in de watergangen van het plangebied. Daarnaast is in het te realiseren rwa stelsel bergingsruimte aanwezig. Het rwa stelsel kan niet onder vrijverval op het oppervlaktewater lozen en wordt daarom na afloop van een regenbui leeggepompt. De ruimte in het rwa stelsel kan derhalve volledig meegeteld worden als hemelwaterberging. In het rwa stelsel is op deze wijze 274 m³ berging beschikking.

De ruimte die het plan biedt voor volume aan waterberging bedraagt 4.074 m³ en is derhalve ruim voldoende voor het bergen van het afstromende hemelwater uit het plangebied. Er is daardoor ruimte voor een goede kwalitatieve invulling van de ruimte voor water zonder dat deze kwalitatieve invulling leidt tot een onderschrijding van het vereiste volume.

Opgemerkt wordt dat Grontmij heeft gerekend met een aanleghoogte van 24.00 meter + NAP. Bij de nadere uitwerking is gebleken, dat kan worden volstaan met een lagere aanleghoogte (23.70 á 23.60 m + NAP), waardoor het maximale mogelijke volume van de waterberging nog groter wordt en er sprake is van enige overdimensionering. Via maatwerk in het inrichtingsplan openbare ruimte zullen de profielen daarop worden aangepast waarbij bijvoorbeeld iets meer ruimte voor openbaar of privé-gebied kan worden gerealiseerd.

Met het oog op het bovenstaande is er niet alleen sprake van een adequaat functionerende waterhuishouding, maar verkrijgt het woongebied ook een absoluut hoge omgevingskwaliteit waarin het water in de planstructuur en de beeldkwaliteit een prominente rol vervult.

6.5.3 Riolering en bouwrijp maken

Algemeen

Voor de planlocatie is een duurzaam hemelwaterafvoersysteem voorzien. De toepassing van een duurzaam hemelwaterafvoersysteem betekent dat de afvoer van 'schoon' hemelwater en 'vuil' huishoudelijk water via gescheiden systemen plaats vindt. Het vuilwater afkomstig van de woningen wordt via een droogweerafvoer (dwa) riolering verzameld en vervolgens geloosd in het bestaande rioleringssysteem van de gemeente Deurne. Vanuit het bestaande rioleringssysteem wordt het vuilwater getransporteerd naar de rioolwaterzuivering (RWZI)

Het afstromende hemelwater wordt niet naar de RWZI getransporteerd. Conform de eisen van het waterschap wordt het hemelwater binnen het plangebied vast gehouden. Gezien de heterogene bodemopbouw en de aanwezigheid van leemlagen wordt voor het verwerken van het hemelwater uitgegaan van het bergen en vertraagd afvoeren van het hemelwater op het oppervlaktewaterstelsel.

Door Grontmij is een rapport opgesteld ten behoeve van de riolering en het bouwrijp maken van het woongebied, te weten het "Advies riolering en bouwrijp maken" (23 januari 2008). Hieronder worden de conclusies van de rapportage weergegeven.

HWA-stelsel

Binnen het plangebied komen de functies wonen en zorginstelling voor. In het woongebied worden de wegen gekenmerkt als erfontsluitingswegen. Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat voor dit gebied een gescheiden stelsel zal worden aangelegd, waarbij de lozingen van het HWA-stelsel zoveel mogelijk plaatsvinden op de Rijtvense loop en de watergang aan de oostzijde van het plangebied.

Voorzien is om het afstromende hemelwater via een onder de weg gelegen rwa stelsel naar de Rijtvenseloop en de langs de Binderendreef te realiseren watergang te leiden. Het profiel van de Rijtvenseloop is na realisatie van de waterberging voldoende ruim voor waterberging en afvoer.

Door middel van een te plaatsen stuw met geknepen doorlaat kan een waterschijf worden opgezet waardoor waterberging ontstaat. De doorvoer wordt zo ingesteld dat het bovenstrooms gelegen gebied en het plangebied zelf, conform de historische afvoer vermeerderd met de landbouwaafvoer uit het gebied 1 l/s/ha kan afwateren. Bij regenval zal door de aanwezige knijpconstructie, het waterpeil tot het ingestelde stuwniveau kunnen stijgen. Het verschil tussen het niveau van de huidige hoogste waterstanden en het stuwniveau vormt de bergende waterschijf.

Dimensionering regenwater riool

Het transport van het hemelwater naar de berging wordt verzorgd door een rwa (regenwaterafvoer)-stelsel. De ontwerpnormen zijn weergegeven in de tabel.

Tabel uitgangspunten ontwerp rwa stelsel De Rijtse Vennen

Type rioolstelsel	rwa-stelsel
Afvoercapaciteit: Leidraad Riolering,	Bui 08 (T=2) maximale waterstand minimaal 0,20 m onder
Module C2100	putdeksel en hydraulisch verhang ≤ maaiveldverhang
	Regenwaterstelsel mag niet gevuld blijven
Riolen:	
Minimale dekking op buiten-bovenkant buis	1,35 m
Buismateriaal	beton, k=3,0 mm
Minimale buisdiameter	300 mm
Buisverhangen	minimaal 2‰
Maximale strenglente van 75 m	Streven naar zo min mogelijk putten met een maximale strenglente

Om te voorkomen dat een restant aan regenwater gedurende langere tijd in het rwa-stelsel blijft staan, wordt een rwa-gemaal geplaatst, ter hoogte van het dwa-gemaal. Op deze wijze is het mogelijk het rwa-stelsel na regenval leeg te pompen in de Rijtvense loop.

In het rwa ontwerp zijn een aantal overstortputten in de weg geplaatst weergegeven. Door de geringe hoogte tussen overstortpunt (23,05 m + NAP) en weghoogte (23,60 / 23,70 m + NAP) en het vereiste wegcunet zijn de overstortputten niet te realiseren. In het definitieve ontwerp worden de overstortputten daarom in de berm geplaatst.

In de zuidoosthoek van het plangebied is een tuincentrum gelegen. Het tuincentrum breidt in de nieuwe ontwikkeling uit. Verwerking van het hemelwater ter plaatse van deze uitbreiding wordt door de initiatiefnemer op eigen terrein opgelost.

DWA-stelsel

Het hemelwater en huishoudelijk afvalwater wordt via gescheiden systemen afgevoerd. Het huishoudelijk afvalwater van de woningbouwlocatie De Rijtse Vennen wordt via een dwariolering verzameld en door een gemaal en persleiding afgevoerd naar het oude gemengde rioolstelsel van de kern Deurne. Het gemaal de Vennen wordt niet belast met de afvoer uit De Rijtse Vennen.

Het afvalwatergemaal van de stichting ORO wordt gehandhaafd.

Gezien de toekomstige weghoogte (23,60 m à 23,70 m+ NAP), de te hanteren minimale gronddekking op de buizen (1,35 m) en het toe te passen buisverhang is aansluiting onder vrij verval op het bestaande stelsel niet mogelijk. Ten behoeve van de afvoer van het afvalwater van de toekomstige woonwijk is er derhalve een rioolgemaal geprojecteerd. Via het rioolgemaal en een te realiseren persleiding wordt het afvalwater afgevoerd op een direct ten noorden van het plangebied gelegen persleiding. De bestaande bebouwing ten zuiden en ten noorden van de Helmondseweg is hierop al aangesloten.

Bouwrijp maken

Op de volgende manier zal het plangebied bouwrijp gemaakt worden:

Wegpeil en afwerkniveau maaiveld

Voor het bepalen van het wegpeil en afwerkniveau van het maaiveld is uitgegaan van de volgende kenmerken

- De GHG zoals genoemd in deze paragraaf (om te voldoen aan de ontwateringscriteria voor wegen en woningen);
- Het huidige omliggende maaiveldniveau voor het verkrijgen van een goede aansluiting.

Op basis van de GHG (variërend tussen 22,90 m +NAP tot 23,00 m + NAP) en de ontwateringseisen varieert het minimale wegpeil en afwerkniveau van het maaiveld binnen het plangebied tussen de 23,60 en 23,70 m + NAP. Gezien de huidige maaiveldhoogten die variëren van circa 22,8 m + NAP tot circa 23,9 m + NAP voldoet de locatie op de meeste plaatsen niet aan de gestelde ontwateringseisen. Voorgesteld wordt de locatie op te hogen tot de gewenste maaiveldhoogten.

Gezien de huidige maaiveldhoogten wordt geadviseerd het terrein volgens de cunettenmethode bouwrijp te maken. Bij het graven van de cunetten komt grond vrij. De vrijkomende grond kan worden gebruikt voor het op hoogte brengen van de locatie.

Grondbalans

Gezien de huidige maaiveldhoogten en de geadviseerde aanlegniveau's zal er grond nodig zijn voor de ophogingen. Hiertoe is een globale grondbalans opgesteld om te bepalen of er grond van elders dient te worden aangevoerd. Uit de indicatieve grondbalans is af te leiden dat circa 15.195 m³ ophooggrond nodig is voor het ophogen van het plangebied. Voor het aanvullen van de cunetten is circa 8.860 m³ zand voor zandbed benodigd en voor de aanvulling van de rioolsleuf circa 13.440 m³ aanvulzand.

7. De bestemmingen

7.1 De bestemmingen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridisch-technische opbouw van de regels en de plankaart van het bestemmingsplan “De Rijtse Vennen”. Het hoofdstuk is te beschouwen als een leeswijzer voor de regels en de plankaart.

Bestemmingsregelingen

Naast de meer algemene bepalingen, zoals die zijn weergegeven in artikel 1 ‘Begripsbepalingen’, artikel 2 ‘Wijze van meten’ kent het bestemmingsplan 11 bestemmingsartikelen. In de begripsbepalingen wordt een definitie gegeven van begrippen die in de regels worden gebruikt, zodat daarover geen misverstanden kunnen bestaan. Bij de wijze van meten wordt aangegeven hoe bepaalde maten gemeten dienen te worden.

Artikel 3 Bos

Een aanzienlijk deel van het plangebied bestaat uit een bos dat als zodanig is bestemd. Ten dienste van de bestemming zijn slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om vrijstelling te verlenen ten behoeve van de bouw van gebouwen ten dienste van de bestemming. Parkeren is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de betreffende aanduiding. Binnen de bestemming Bos is een cultuurhistorisch waardevol object aanwezig in de vorm van een schietbaan.

Artikel 4 Gemengd

De gronden binnen deze bestemming zijn naast voor een bestaande woning ook bestemd voor een bestaand elektrotechnisch bedrijf op hetzelfde perceel. Het bedrijf is slechts toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijf’ op de plankaart.

Artikel 5 Groen en Water

De gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede voor openbare, nuts- en verkeers- en speelvoorzieningen.

Artikel 6 Maatschappelijk

Op het terrein Het Rijtven van Stichting ORO wordt zorg aangeboden in de vorm van begeleid wonen met de bijbehorende zorgvoorzieningen. De stichting heeft de wens om uit te breiden en te vernieuwen qua bebouwing. Om dit mogelijk te maken zijn op de plankaart bouwvlakken aangegeven, voorzien van een bebouwingspercentage.

Artikel 7 Verkeer

De belangrijkste wegen en voet- en fietspaden hebben de bestemming “Verkeer” gekregen.

Artikel 8 Wonen

De doeleindenomschrijving van deze bestemmingen geven aan dat deze gronden mogen worden gebruikt voor het wonen in de vorm van nieuwe woningen. Daarnaast zijn aan huis gebonden beroepen en een aantal voorzieningen toegestaan, zoals wegen, paden en parkeren. De goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 6 meter bedragen en de nokhoogte niet meer dan 13 meter.

Voor bijgebouwen geldt dat de maximale gezamenlijke oppervlakte afhankelijk is van de grootte van het bouwperceel. Hoe groter het bouwperceel des te meer oppervlakte aan bijgebouwen is toegestaan. Gestapelde woningen zijn binnen deze bestemming uitsluitend toegestaan waar op de plankaart de aanduiding ‘gestapeld’ voorkomt.

Artikel 9 Woongebied

De doeleindenomschrijving van deze bestemmingen geven aan dat deze gronden mogen worden gebruikt voor het wonen in de vorm van bestaande grondgebonden woningen. Daarnaast zijn een aantal voorzieningen toegestaan, zoals wegen, paden en parkeren. De

goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 6 meter bedragen in het geval van grondgebonden woningen. Voor bijgebouwen geldt dat de maximale gezamenlijke oppervlakte afhankelijk is van de grootte van het bouwperceel. Hoe groter het bouwperceel des te meer oppervlakte aan bijgebouwen is toegestaan.

Artikel 10 Leiding

Binnen deze bestemming is de bestaande hogedrukgasleiding en de bestaande waterleiding opgenomen. De breedte van het bestemmingsvlak is afgestemd op de veiligheidszone van de betreffende leiding. Met betrekking tot werken en werkzaamheden, die mogelijk de veiligheid van de leiding nadelig kunnen beïnvloeden zoals graven en indrijven van voorwerpen in de bodem en het aanbrengen van diepwortelende beplanting, is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Voordat tot het verlenen van een aanlegvergunning wordt overgegaan, wordt de leidingbeheerder gehoord.

Artikel 11 Waarde – Archeologie - onderzoeksgebied (dubbelbestemming)

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor 'Archeologisch onderzoeksgebied' zijn primair bestemd voor de bescherming van de te verwachten archeologische waarden. Het is verboden op gronden met deze aanduiding zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders de bepaalde werken of werkzaamheden uit te voeren.

Naast de bestemmingen bevatten de regels een aantal algemene bepalingen:

Artikel 12 Anti-dubbelbepaling

De anti-dubbelbepaling is voorgeschreven op grond van het Besluit ruimtelijke ordening. De anti-dubbelbepaling voorkomt dat grotere bouw mogelijkheden ontstaan door grond dubbel te tellen bij de toetsing aan het bestemmingsplan.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

In het artikel is geregeld dat gebruiken van gronden en bouwwerken die strijdig zijn met hetgeen dat in de bestemmingsregels omschreven is, verboden zijn.

Een belangrijk element wordt gevormd door de algemene ontheffingsbepaling. Deze houdt in dat burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het gebruiksverbod, indien strikte toepassing van de verbodsbepaling leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.

Artikel 14 Algemene ontheffingsregels

De in dit artikel verwoorde vrijstellingen hebben onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Aan de hand van een vrijstelling kunnen onder meer geringe wijzigingen in maatvoering en in bestemmings- of bebouwingsgrenzen worden aangebracht.

Artikel 15 Overgangsrecht

De overgangsbepaling heeft onder andere tot doel de rechtszekerheid te verzekeren van bouwwerken, die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gebouwd zijn of op grond van een reeds verleende of een nog te moeten afgeven bouwvergunning, gebouwd mogen worden en afwijken van de bebouwingsregels. Het afwijkende gebruik mag worden voortgezet of worden gewijzigd in een andere, zolang de afwijking van het bestemmingsplan maar niet vergroot wordt.

Artikel 16 Slotregel

Dit artikel geeft aan onder welke naam het bestemmingsplan aangehaald dient te worden, te weten "De Rijtse Vennen".

7.2 Handhaving

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

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

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

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

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

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

8. Economische uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk zal een beschrijving worden opgenomen van de uitvoeringsaspecten van het bestemmingsplan. Daartoe behoren de fasering van het woongebied en van de toekomstige ontwikkeling van Het Rijtven van stichting ORO.

Tevens komt in dit hoofdstuk de financiële haalbaarheid aan de orde, in de zin dat er een globaal inzicht zal worden gegeven van het feit dat er sprake is van een haalbaar en realistisch plan.

Doelstelling van het proces is om te komen tot een vastgesteld bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan bestaat enerzijds uit een beschrijving van de stedenbouwkundige aspecten en een inzicht in de realisatie van het woongebied. Tevens zijn er ontwikkelingsvoorwaarden waaronder overeenstemming wordt bereikt met de grondeigenaren in het gebied.

Financiën

Een plan wat ontwikkeld wordt, groot of klein, moet economisch uitvoerbaar zijn. In dit hoofdstuk wordt volstaan met een algemene omschrijving zonder concrete bedragen te noemen.

Bij de economische uitvoerbaarheid spelen uiteraard kosten en opbrengsten een rol. Bij kosten moet niet alleen gedacht worden aan bouw- en woonrijp maken, aankoop gronden, maar zeker ook aan planontwikkelingskosten zoals archeologie en het betalen van schade, bijvoorbeeld planschade.

De opbrengsten komen uit de verkoop van bouwrijpe grond, zodat woningen gerealiseerd kunnen worden. De soort woningen bepaalt mede hoogte van de opbrengst. Het spreekt voor zich dat het aanbod van woningen zoveel als mogelijk moet aansluiten bij de behoefte. Het niet kunnen ontwikkelen van bepaalde delen van het plan, bijvoorbeeld door hindercontouren, levert geen opbrengsten op terwijl er vaak wel kosten zijn gemaakt.

In de laatst vastgestelde nota grondexploitaties (november 2008) is voorzien in de raming van zowel de gerelateerde uitgaven als inkomsten van de gemeentelijke woningbouw. Het bedrijventerrein in het groen is daarin nog opgenomen. De berekening gaf een sterk positief resultaat te zien van ruim 3 miljoen euro. De economische uitvoerbaarheid werd daarmee aangetoond.

Actualisering

De realisatie van bouwpercelen ten zuiden van de Helmondseweg is komen vervallen, in combinatie met de kostenpost voor aanleg van een geluidscherm. Oorspronkelijk was uitgifte van bouwterrein voorzien in 2008. In de bijgestelde berekening is deze verschoven naar 2009 en 2010. Dit brengt met name rentenadelen met zich mee. Op grond van deze ontwikkelingen blijkt het exploitatieresultaat af te nemen, doch nog steeds 1,6 miljoen positief blijft per eind 2012. Inbegrepen in de kostenposten is een totale storting in het fonds Bijzondere Projecten van 1 miljoen euro.

Gegeven deze geheel geactualiseerde doorrekening kan worden gesteld dat het in exploitatie nemen van het gebied economisch uitvoerbaar was en is.

9. Maatschappelijke uitvoerbaarheid en procedures

Naar aanleiding van de inspraakreacties die ingediend zijn tijdens de periode dat het bestemmingsplan ter inzage gelegen heeft, is een responsnota geschreven. Deze nota is in dit hoofdstuk opgenomen:

9.1 Inleiding

Het voorontwerp bestemmingsplan De Rijtse Vennen van de gemeente Deurne heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening van 23 november 2007 tot 4 januari 2008 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder inspraakreacties tegen het voorontwerpbestemmingsplan indienen. Er is door 3 personen / bedrijven een inspraakreactie ingediend. Daarnaast heeft vanaf 26 september 2008 het ontwerp bestemmingsplan voor 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn 8 zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het voorontwerpbestemmingsplan voor overleg aangeboden aan een aantal direct betrokken overheidsinstanties en andere belanghebbenden.

In deze nota worden de overleg, inspraakreacties en zienswijzen samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reacties, die niet expliciet worden genoemd niet bij de beoordeling zijn betrokken. De reacties zijn in hun geheel beoordeeld.

De inhoud van de inspraakreacties en zienswijzen is in normale letter weergegeven, de beoordeling en motivering van de beslissing is in *cursieve letter* weergegeven en het voorstel inzake de te nemen beslissing is in een **vette letter** weergegeven.

9.2. Overlegreacties

1. Directie Ruimtelijke ontwikkeling en Handhaving provincie Noord-Brabant.

Bij brief van 23 januari 2008 is het advies geschreven van de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving. Dit advies is tevens ter kennisname gezonden naar de PPC, die dit heeft betrokken bij haar oordeelsvorming over voornoemde aangelegenheid.

1. Planbeschrijving

Het voorontwerp bestemmingsplan “De Rijtse Vennen” van de gemeente Deurne maakt de realisatie van het nieuwe woongebied De Rijtse Vennen (300 woningen) mogelijk. Tevens wordt in het plan de ontwikkeling van het gebied Het Rijtven van stichting ORO mogelijk gemaakt (toevoegen 137 wooneenheden) en wordt de realisatie van een ‘bedrijventerrein in het groen’ (hoveniersbedrijf, tuincentrum en aanverwante zakelijke dienstverlening) aan de Helmondseweg mogelijk gemaakt.

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van de kern Deurne, tussen de spoorlijn en de Helmondsingel. Het plangebied markeert de overgang van het stedelijk gebied van Deurne naar het Zandbos.

2. Beoordeling

De gemeente Deurne behoort tot de landelijke regio ‘De Peel’. In het Regionaal Structuurplan Eindhoven (2004)/provinciaal Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant (2005) (RSP/UP) is het plangebied aangeduid als beheer en intensivering van het bestaand stedelijk gebied. Beheer van de bestaande kwaliteiten staat in deze gebieden voorop. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, kan nodig zijn. De westzijde van het gebied is aangeduid als landschappelijk raamwerk (categorie landschapsbeheer).

Voor het aangeven van de zwaarte van de gemaakte opmerkingen hanteert de directie drie categorieën.

Categorie I kent de directie toe aan opmerkingen over planelementen die onaanvaardbaar worden geacht.

Bij categorie II is de aanvaardbaarheid van het planelement niet duidelijk, omdat de toelichting geen of onvoldoende motivering en/of gegevens bevat.

Bij categorie III gaat het om opmerkingen ter verhoging van de kwaliteit van het plan.

Het bestemmingsplan geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Provinciaal beleid

In paragraaf 3.1.1 is het rijks- en provinciaal beleid opgenomen.

Delen van de bestemming ‘Maatschappelijk’ zijn in het Streekplan aangeduid als GHS-natuur, subzone ‘overig natuur- en bosgebied’. Deze informatie ontbreekt in paragraaf 3.1.1, waarin het provinciaal beleid is verwoord. Binnen deze aanduiding geldt volgens het Streekplan het ‘nee, tenzij principe’. Hier is uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag alleen toelaatbaar als daar zwaarwegende maatschappelijke belangen aan ten grondslag liggen en pas nadat een onderzoek heeft aangetoond dat er geen alternatieve locaties voorhanden zijn buiten de GHS en de AHS-landschap, of andere oplossingen waardoor de aantasting van de natuur- en de hiermee samenhangende landschapswaarden wordt voorkomen. In het geval van een dergelijke onontkoombaarheid moet verzekerd zijn dat de aantasting van de natuurwaarden en de daarmee samenhangende landschapswaarden tot het minimum wordt beperkt en wordt gecompenseerd. Voor nadere informatie hiervoor verwijzen wij naar het Streekplan 2002 alsmede de provinciale beleidsregel Compensatie (november 2005) (cat. I)

Antwoord

De RSP/Provinciaal Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant is een gedetailleerde uitwerking van het Streekplan Noord-Brabant. De GHS-natuur valt in het RSP/PUP binnen de markering Landschappelijke raamwerk.

Uit de analyse van het kaartmateriaal (BP-kaart en RSP/PUP-kaart) kan niet worden geconcludeerd dat een deel van de bestemming "maatschappelijk" in het landschappelijke raamwerk (GHS-natuur, subzone "overig natuur- en bosgebied") ligt. Volgens onze bevindingen is de bovenste bewering niet juist, zie bijgevoegde afbeelding. Wij gaan er niet vanuit dat er tegenstrijdigheid bestaat tussen Streekplan en RSP/PUP.

Het directieadvies is wat dit onderdeel betreft naar onze mening dan ook niet juist.

De 300 woningen die in De Rijtse Vennen geprojecteerd zijn, worden aangemerkt als uitbreiding. Op basis van het streekplanbeleid dient voor uitbreidingsplannen voor stedelijke ontwikkelingen inzichtelijk te worden gemaakt hoe realisering gepaard gaat met kwaliteitsverbetering elders in het buitengebied. Ten aanzien van de woningen in De Rijtse Vennen is dit in het plan niet uitgewerkt, ook zijn geen afspraken gemaakt over de wijze waarop aan de rood-met-groen-koppeling invulling wordt gegeven. Het vastgestelde plan moet duidelijkheid verschaffen over de wijze waarop door de gemeente aan de kwaliteitsverbetering in het buitengebied invulling wordt gegeven (cat. II).

Antwoord

In het RSP/Provinciaal Uitwerkingsplan valt het (genoemde) woningbouwgebied binnen Stedelijk gebied – beheer en intensivering (zoals de rest van het grondgebied van de kern Deurne). Dit wordt ook geconstateerd in hoofdstuk 2 Beoordeling (1^e alinea) van het advies van de directie ROH. Het plan moet daarmee als een inbreidingslocatie worden aangemerkt. Het directieadvies is wat dit onderdeel betreft naar onze mening dan ook niet juist.

Gelet op het advies, hebben wij de plantoelichting hierop aangevuld.

Ten aanzien van de rood-met-groen-koppeling is een nader overleg met de provincie Noord-Brabant gepland.

Bedrijfsbestemming

In het bestemmingsplan wordt een bedrijventerrein in het groen mogelijk gemaakt, waarbinnen een hoveniersbedrijf, tuincentrum en zakelijke dienstverlening op het gebied van buitenruimte en tuinarchitectuur en/of daaraan gerelateerde groothandel of detailhandel zijn toegestaan.

In het provinciaal beleid worden tuincentra aangemerkt als een bijzondere vorm van detailhandel en dienen specifiek bestemd te worden. Vestiging in een kernrandzone verdient de voorkeur vanwege het specifieke karakter en de grootschaligheid. In onderhavig plan wordt een tuincentrum en groot-/detailhandel in de kernrandzone van Deurne mogelijk gemaakt. Dit is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

De directie kan zich vinden in de aanvullende 'tuingerelateerde' activiteiten (zakelijke dienstverlening) die binnen de bestemming op deze locatie mogelijk wordt gemaakt.

Opgemerkt wordt dat het begrip bedrijventerrein in het provinciaal beleid wordt opgevat als een terrein voor de vestiging van bedrijfsactiviteiten die vanwege hun milieuhinder, hun omvang en/of hun verkeersaantrekkende werking niet in een (gemengde) woonomgeving passen. In onderhavig bestemmingsplan worden tuingerelateerde activiteiten mogelijk gemaakt, zoals tuincentra en daaraan gerelateerde dienstverlening. Dit wordt volgens provinciaal beleid niet beschouwd als een bedrijventerrein. Verzocht wordt voor dit terrein in de toelichting een andere benaming te kiezen. (cat. III)

Antwoord

In vorige procedurele fasen was inderdaad een bedrijventerrein in het groen in het bestemmingsplan opgenomen. De initiatiefnemer voor het bedrijventerrein heeft zich echter terug getrokken. Daarnaast vindt er geen woningbouwontwikkeling plaats ten zuiden van de

Helmondseweg. Het deel van het plangebied ten zuiden van de Helmondseweg wordt dientengevolge niet opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan.

In artikel 3 en 4 van de regels wordt in de bestemmingsomschrijving een link gelegd met de Staat van Bedrijfsactiviteiten en zijn de bedrijfsactiviteiten beperkt tot tuincentrum/hoveniersbedrijf, kweekactiviteiten. De Staat van Bedrijfsactiviteiten staat meer activiteiten toe, dan volgens de bestemmingomschrijving mogelijk is. Dit kan onduidelijkheid veroorzaken. Verzocht wordt de Staat van Bedrijfsactiviteiten op te schonen en enkel die bedrijven toe te staan die op de locatie gewenst zijn. (cat. II)

Antwoord

De bestemming Bedrijf en Bedrijf-Hoveniersbedrijf zijn komen te vervallen door de wijziging van het plangebied. Hierom is ook geen Staat van Bedrijfsactiviteiten meer opgenomen in het bestemmingsplan.

Milieuaspecten

Geluid: wegverkeerslawaai

Voor woningen waarvoor niet aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai wordt voldaan, moet het besluit inzake vaststelling hogere grenswaarden deel uitmaken van het vastgestelde plan (cat. II)

Antwoord

Ten behoeve van het plan "De Rijtse Vennen" is onderzoek gedaan naar weg- en railverkeerslawaai (Onderzoek wegverkeerslawaai en spoorweglawaai ten behoeve van het bestemmingsplan Rijtse Vennen in de gemeente Deurne, mei 2008, nr. w.789).

Uit het onderzoek blijkt dat voor een aantal woningen als gevolg van de Helmondseweg en de Binderendreef niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voldaan. Hiervoor wordt de procedure vaststelling hogere grenswaarde opgestart. Op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt zal tevens het ontwerp-besluit inzake vaststelling hogere grenswaarde ter inzage liggen. Alvorens het plan wordt vastgesteld is de procedure tot vaststelling hogere waarden afgerond en maakt deze deel uit van het plan.

Geluid: spoorweglawaai

Vanwege de hoge geluidbelasting door spoorweglawaai van een aantal woningen, worden enkele mogelijke maatregelen besproken om binnen de maximale ontheffingswaarde te komen. Het voorontwerpplan geeft nog geen uitsluitsel over de gekozen oplossingsrichting. In het vastgestelde plan moet duidelijk tot uiting komen dat voor elke woning kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde c.q. een bij genomen besluit vastgespelde hogere grenswaarde. Dit besluit maakt deel uit van het vastgestelde plan.

Van eventuele te treffen maatregelen en voorzieningen, zowel binnen als buiten het plangebied, moet in het plan zijn geborgd dat deze kunnen worden uitgevoerd. Daarbij vragen wij aandacht voor voorzieningen die buiten het plangebied moeten worden getroffen. Voor zover hierbij derden nodig zijn, bijvoorbeeld in geval van snelheidsreductie van treinen, dient een reactie van die derden in het vastgestelde plan te worden meegewogen. (cat. II)

Antwoord

Bij vaststelling van het plan zal duidelijk zijn voor welke oplossing wordt gekozen. Indien sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde zal het besluit tot vaststelling hogere waarden deel uit maken van het plan. Daarnaast zal er voor worden gezorgd dat eventuele te treffen voorzieningen in het plan zijn geborgd.

Bedrijvigheid

Binnen het plangebied zijn twee bedrijven gelegen (Helmondseweg 111 en Helmondseweg 142). Volgens par. 5.2.1 van het plan vindt ten aanzien van deze bedrijven een goede afstemming plaats tussen (huidige en toekomstige) bedrijfsvoering en de toekomstige woonbebouwing. De directie verzoekt u om in het plan, in lijn met de benadering ten opzichte van de bedrijven buiten het plangebied, inzicht te bieden welke belemmeringen

deze bedrijven mogelijk opwerpen voor de planontwikkeling en op welke concrete wijze hiermee bij de planontwikkeling wordt omgegaan. Hierbij merkt de directie op dat binnen de bedrijfsbestemmingen het bouwvlak overeenkomt met het bestemmingsvlak.

Dit heeft tot gevolg dat de bedrijfsbebouwing nagenoeg tot op de grens van de woonbestemming kan worden geprojecteerd. De directie vraagt zich af of met de opgenomen regeling het met het plan beoogde karakter van een "bedrijventerrein in het groen" in voldoende mate kan worden gewaarborgd

(cat. II).

Antwoord

De initiatiefnemer voor het bedrijventerrein in het groen heeft zich terug getrokken. Om deze reden is het plangebied verkleind en de zuidgrens op de Helmondseweg gelegd. De Helmondseweg 111 (het Hoveniersbedrijf) ligt hierdoor niet meer binnen het plangebied. Van mogelijke milieuhinder als gevolg van het voorheen geplande bedrijventerrein is in het vastgestelde plan uiteraard geen sprake meer.

In het geval van het bedrijf aan de Helmondseweg 142 kan worden verwezen naar de doeleindenomschrijving van de bestemming Gemengd, die op deze gronden wordt gelegd. Het betreft hier een bestaand bedrijf en een bestaande woning. Het bestaande bedrijf is een elektrotechnisch bedrijf, de doeleindenomschrijving staat andere vormen van bedrijvigheid niet toe. Op basis van de nieuwe systematiek van de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG is een dergelijk bedrijf in een gebied met functiemenging toegestaan indien er sprake is van een bouwkundige afscheiding tussen het bedrijf en woningen. Het gebouw waarin het elektrotechnisch bedrijf is gevestigd is vrijstaand zodat ook in deze situatie geen belemmeringen ontstaan.

Geurhinder

In de plantoelichting is aangegeven dat een aanvullende passage ten aanzien van geurhinder vanwege veehouderijen wordt opgesteld. Uit het vastgestelde plan moet blijken dat het aspect geurhinder het plan niet in de weg staat. (cat. II)

Antwoord

In en nabij het plangebied zijn geen stankgevoelige objecten meer gelegen die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet geurhinder en veehouderij. Vanuit hieruit bestaat er dan ook geen belemmerende werking op het bouwvoornemen.

In de plantoelichting is een aanvullende passage ten aanzien van geurhinder vanwege veehouderijen opgenomen, waaruit blijkt, dat het aspect van de veehouderijen het plan niet in de weg staat. Overleg met het uienverwerkingsbedrijf Van Gog is gaande. In de regels wordt opgenomen dat nieuwbouw binnen de invloedssfeer van het bedrijf slechts mogelijk is na vrijstelling. Voor het verlenen van vrijstelling zal moeten worden aangetoond dat de geurhinder niet langer aanwezig is.

Externe veiligheid

LPG tankstation

De directie verzoekt om bij het vastgestelde plan inzicht te geven in het aantal personen dat zich zal bevinden binnen de 150 m- zone voor het groepsrisico vanwege het LPG-tankstation. Indien dit meer dan 109 bedraagt moet een verantwoording plaatsvinden. (cat. II)

Antwoord:

Ten aanzien van het LPG-tankstation aan de Helmondsingel 37 kan worden opgemerkt dat de aan te houden afstand voor het plaatsgebonden risico van 110 meter, gemeten vanuit het vulpunt en het invloedsgebied van 150 meter ten behoeve van het groepsrisico buiten het plangebied is gelegen. Derhalve kan worden gesteld dat het LPG-tankstation aan de Helmondsingel géén belemmering vormt voor de ontwikkelingen binnen het plangebied. Deze is ook verwerkt in bijlage 6 en paragraaf 5.5.4 van het voorontwerp bestemmingsplan "De Rijtse Vennen".

Vervoer per spoor

De gemeente maakt melding van de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van het groepsrisico. Op basis van op dit moment geldende vervoersprognoses moet de grens van het invloedsgebied (rekentechnisch) worden onderbouwd. Omdat er sprake is van een toename van het groepsrisico, is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. (cat. II)

Het is overigens aan te raden (ten behoeve van bestuurlijke besluitvorming) ook een worst-case scenario te onderzoeken: een situatie waarbij in de vervoerprognoses de gunstige werking van de Betuwelijn niet of op termijn wordt beschouwd. Het advies van de regionale brandweer is daarbij van belang.

Antwoord

Ten behoeve van het plan "De Rijtse Vennen" is door Cauberg Huygen een onderzoek afgerond naar de externe veiligheid van o.a. het spoor (Externe veiligheid, nieuwbouw ontwikkeling "De Rijtse Vennen" te Deurne, 17-01-2008, nr. 20061404-05).

Uit de resultaten hiervan blijkt dat het groepsrisico in zowel de huidige als de toekomstige situatie onder de orientatiewaarde is gelegen.

De Regionale Brandweer hebben wij per brief van 21 augustus 2008 verzocht om advies uit te brengen over het groepsrisico, zodat wij dit advies en de daaruit voorkomende beperkende maatregelen kunnen opnemen in het bestemmingsplan. Paragraaf 5.6.5. zal worden aangevuld met het advies van de Regionale brandweer.

Aardgasleiding

In paragraaf 5.5.2 is aangegeven dat voor de in het plangebied gelegen aardgasleiding een toetsingsafstand geldt van 20 m en een bebouwingsafstand van 7 m, beiden aan weerszijden van de buisleiding. Het beleid, onder meer verwoord in de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen', is er op gericht om bebouwing binnen de toetsingsafstand tegen te gaan. Indien de noodzaak hiertoe wordt aangetoond, kan als minimale afstand de bebouwingsafstand worden aangehouden. De directie ziet dit uitgangspunt niet terug in het voorontwerpplan, en mist daarmee ook de motivering om de bebouwingsafstand als bebouwingsgrens aan te houden.

Uitsluitend indien de noodzaak voor het bouwen binnen de toetsingsafstand kan worden aangetoond, met medeweging van een advies van de leidingbeheerder, kan in het vastgestelde plan worden afgeweken van het uitgangspunt dat niet binnen de toetsingsafstand wordt gebouwd (cat. I).

Op de plankaart is voor de gasleiding een dubbelbestemming opgenomen van in totaal slechts ca. 8 m breedte. In het vastgestelde plan moeten op de plankaart de juiste toetsingsafstand en bebouwingsgrens te worden aangegeven. Tevens moet voor deze afstanden een doorvertaling plaatsvinden naar de regels. (cat. II).

Antwoord

Bouwen tot de bebouwingsafstand speelde enkel en alleen een rol bij de bestemming Bedrijf en Bedrijf-Hoveniersbedrijf in het ontwerpplan. Aangezien de zuidelijke plangrens is verschoven naar de Helmondseweg komen deze bestemmingen niet meer voor.

In overleg met de Gasunie blijkt overigens uit de QRA dat de aan te houden plaatsgebonden risicoafstand 0 meter bedraagt. Na overleg met de Gasunie en een onderzoek externe veiligheid is geconcludeerd dat kan worden volstaan met de juridische afstand van 4 meter. Voor het overige ligt de woningbouw buiten de toetsingsafstand. De afstand tot de dichtst bijgelegen geprojecteerde woonbestemming bedraagt minimaal 30 meter.

De juiste bebouwing- en toetsingsafstanden zullen op de plankaart worden aangepast en er zal een doorvertaling plaatsvinden naar de regels.

Flora en fauna

In par. 5.6.2 is enerzijds een compensatievoorstel opgenomen voor het bosje van Jacobs. Anderzijds wordt gesproken over het handhaven van het bosje. Onduidelijk is waar het bosje zich precies bevindt. De directie verzoekt u dit te verduidelijken. Tevens adviseert de directie in het plan invulling te geven aan het 'nee, tenzij principe'. Eventuele compensatie dient te voldoen aan de regels van het compensatiebeleid. (cat. II)

Antwoord

Het bosje van Jacobs is als groenelement binnen het plangebied gehandhaafd. In de plantoelichting is een verklarend kaartje opgenomen met onder andere het bosje van Jacobs.

Archeologie/cultuurhistorie

De directie constateert dat adequaat inventariserend archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden, maar dat dit (nog) niet in de belangenafweging is betrokken. De resultaten van het archeologisch onderzoek dienen nog te worden ingepast in het bestemmingsplan.

Uit het archeologisch onderzoek is gebleken dat in een gedeelte van het plangebied geen uitsluitel kon worden gegeven over de aanwezigheid van daadwerkelijke archeologische waarden. Het betreft het op afbeelding 6 'Archeologische advieskaart Bestemmingsplan De Rijtse Vennen' in de onderzoeksrapportage van Vestigia rood gearceerde gebied. In dit gebied kunnen nog behoudenswaardige archeologische waarden worden verwacht uit de periode IJzertijd tot en met Late Middeleeuwen.

Aangezien een groot deel van dit deelgebied in de huidige situatie is bebouwd danwel verhard (parkeerterrein, openbare weg), is de uitvoering van een waarderend veldonderzoek hier in deze fase van planvorming, waarin bovendien nog geen zicht is op het welke gebruiks- en bouw mogelijkheden precies zullen worden toegepast, niet goed mogelijk.

Wij adviseren dit gebied in het bestemmingsplan planologisch te beschermen door middel van een dubbelbestemming 'Archeologisch onderzoeksgebied' met een adequaat aanlegvergunningstelsel (cat. II). Het moment van waarderend archeologisch onderzoek wordt daarmee uitgesteld tot het moment van aanvraag van een aanleg-, danwel bouwvergunning.

In het plangebied is een historisch groengebied aanwezig van redelijke hoge waarde, het betreft de laanbeplanting met eiken langs de Helmondseweg. Wij verzoeken deze groenstructuur als zodanig aan te geven op de plankaart en op een passende wijze, bijvoorbeeld via een aanlegvergunningstelsel, te beschermen. (cat. II)

Antwoord

Het bestemmingsplan is conform het advies aangepast. Voor het rood gearceerde gebied is de dubbelbestemming 'Archeologisch onderzoeksgebied' opgenomen met een adequaat aanlegvergunningstelsel. Het historische groengebied is aangeduid op de plankaart en in de regels geregeld en beschermd.

Water

In de plantoelichting (waterparagraaf) dient tot uiting te komen op welke wijze over de wateraspecten overleg is gevoerd en afstemming heeft plaatsgevonden met de betrokken waterbeheerders (waterschap en provincie, bureau grondwater). Aangegeven moet worden welke opmerkingen/adviezen in het kader van dit overleg/afstemming door de betrokken waterbeheerders zijn gemaakt (afschrift van de adviezen als bijlage bij de plantoelichting voegen) en op welke wijze met deze opmerkingen/adviezen in het plan rekening is gehouden. Ingeval de gemeente afwijkt van het door de waterbeheerder(s) gegeven watertoetsadvies dient de motivering hiervoor aangegeven te worden. (cat. II)

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat het plan inmiddels intern is doorgestuurd aan het bureau grondwater.

Antwoord

Er heeft op respectievelijk 6 december 2007 en 8 januari 2008 overleg met de waterbeheerder, het waterschap Maas en Aa, plaatsgevonden. De plantoelichting is aangepast en aangevuld met de aangepaste waterparagraaf.

Economische uitvoerbaarheid

Inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan ontbreekt vooralsnog. Volgens hoofdstuk 8 van de toelichting zal in het vastgestelde plan worden aangetoond of het plan economisch uitvoerbaar is. (cat. II)

Antwoord

In de laatst vastgestelde nota grondexploitaties (november 2008) is voorzien in de raming van zowel de gerelateerde uitgaven als inkomsten van de gemeentelijke woningbouw. Het bedrijventerrein in het groen is daarin opgenomen. De berekening gaf een sterk positief resultaat te zien van ruim 3 miljoen euro. De economische uitvoerbaarheid werd daarmee aangetoond.

De realisatie van bouwpercelen ten zuiden van de Helmondseweg is komen vervallen, in combinatie met de kostenpost voor aanleg van een geluidscherm. Oorspronkelijk was uitgifte van bouwterrein voorzien in 2008. In de bijgestelde berekening is deze verschoven naar 2009 en 2010. Dit brengt met name rentenadelen met zich mee. Op grond van deze ontwikkelingen blijkt het exploitatieresultaat af te nemen, doch nog steeds 1,6 miljoen positief blijft per eind 2012. Inbegrepen in de kostenposten is een totale storting in het fonds Bijzondere Projecten van 1 miljoen euro.

Gegeven deze geheel geactualiseerde doorrekening kan worden gesteld dat het in exploitatie nemen van het gebied economisch uitvoerbaar was en is

Hoofdstuk 8, "economische uitvoerbaarheid" is geactualiseerd op basis van de laatste ontwikkelingen en berekeningen.

Ontsluiting

De directie geeft de gemeente in overweging om de ontsluiting voor langzaam verkeer aan de noordzijde van het plangebied tevens een functie te geven als alternatieve ontsluiting voor hulpdiensten. (cat. III)

Antwoord

De toelichting is op de reactie aangepast.

Juridische aspecten

Aan het bos aan de westzijde van het plangebied, in het Streekplan aangeduid als GHS-natuur, is de bestemming 'Bos' toegekend. De directie adviseert u een aanlegvergunningstelsel op te nemen op grond waarvan de bestaande waarden worden beschermd. (cat. II)

Antwoord

Het bestemmingsplan is conform het advies aangepast.

Aan de zuidzijde van de bestemming 'Bos' is de aanduiding 'ontsluiting' opgenomen. Onduidelijk is of dit een bestaande of een nieuw ontsluitingspunt betreft. Indien sprake is van een nieuw ontsluitingspunt dient te worden aangegeven in hoeverre met de aanwezige GHS waarden rekening wordt gehouden. (cat. II)

Antwoord

Het betreft hier een bestaande ontsluiting in die zin, dat deze in het verleden aanwezig is geweest, in verval is geraakt en met dit bestemmingsplan in ere wordt hersteld. Op de luchtfoto van het gebied is duidelijk de oude ontsluiting te zien. In de plantoelichting zal hierop nog nader worden ingegaan.

De directie adviseert u nog eens kritisch naar de regels te kijken omdat de directie enkele inconsistenties en onduidelijkheden in de regels heeft geconstateerd. Als voorbeeld: binnen

de bestemming Woongebied (art. 11) zijn ingevolge de gebruiksvoorschriften horeca en dienstverlening toegestaan op de begane grondverdieping van een gebouw. (cat. II)

Antwoord

De regels zijn naar aanleiding van het advies grondig gecontroleerd.

Binnen de bestemmingen Wonen, Woongebied en Maatschappelijk worden op de plankaart twee kleuren onderscheiden. Uit de systematiek van het plan is op te maken dat deze kleurverschillen samenhangen met het bouwvlak. Dit volgt echter onvoldoende uit de plankaart en legenda. De directie adviseert u deze onduidelijkheid in het vastgestelde plan weg te nemen. (cat. II)

Antwoord

Naar oordeel van het college zijn de verschillende gehanteerde lijntypes voldoende duidelijk te onderscheiden op de plankaart. Daarnaast betreft het hier standaard lijntypen die op grond van onder andere DURP dienen te worden gehanteerd. Het college heeft het kleuronderscheid binnen de verschillende bestemmingen heroverwogen.

2. Advies PPC Noord-Brabant

De PPC van Noord-Brabant wijkt in haar advies op een tweetal punten af van het advies van de Directie Ruimtelijke ontwikkeling en Handhaving provincie Noord-Brabant. De PPC constateert dat de bestemming 'Maatschappelijk' in het stedelijk gebied ligt en dat derhalve de opmerking van de Directie op dit punt kan vervallen. Daarnaast geeft de PPC aan dat met betrekking tot de toepassing van de SER-ladder, de afwegingen die reeds zijn gemaakt, in het bestemmingsplan moeten worden verantwoord.

Antwoord

De eerste opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Aangaande de reactie met betrekking tot de SER-ladder wordt in het vastgestelde plan de gevraagde verantwoording opgenomen.

3. VROM inspectie

Er dient in het plan een verantwoording van de toename van het groepsrisico ten gevolge van het spoor te worden opgenomen.

Antwoord

Cauberg Huygen heeft het onderzoek naar het aspect van externe veiligheid afgerond. Aan de hand van de uitkomsten van dit onderzoek is het plan conform de overlegreactie aangepast.

Er wordt in het bestemmingsplan niet aangegeven wat voor soort aardgastransportleiding zich in het gebied bevindt. Hierdoor kan de VROM inspectie niet beoordelen of er binnen de toetsingsafstand bebouwingsmogelijkheden zijn. Geadviseerd wordt om de toetsingszone op de plankaart op te nemen.

Antwoord

Het plan is conform de reactie aangepast. Aan de hand van het onderzoek externe veiligheid en na overleg met Gasunie is besloten om een planologische afstand van 4 meter aan weerszijden van de gasleiding aan te houden.

Voor hogedruk aardgastransportleidingen is nieuw beleid en nieuwe regelgeving in ontwikkeling. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Geadviseerd wordt om de 10⁻⁶ contour van het plaatsgebonden risico te (laten) bepalen en op de plankaart op te nemen en in het bestemmingsplan vast te leggen.

Antwoord

De juiste bebouwings- en toetsingsafstanden zijn op de plankaart aangepast en er heeft een doorvertaling plaatsgevonden naar de regels.

4. Waterschap

Het advies van het waterschap wordt gegeven onder voorbehoud van de uitwerking van het waterhuishoudkundig plan. Het waterschap heeft een aantal opmerkingen over de waterparagraaf en een tweetal notities. Graag ziet het waterschap dat onze opmerkingen over het rapport “advies riolering en bouwrijp maken” en de notitie “hydrologische randvoorwaarden en uitgangspunten” worden meegenomen t.b.v. van de artikel 19.2 Wro-procedure die gevoerd wordt en dat de conclusies uit de rapporten worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Overige opmerkingen zijn alleen van toepassing op het rapport “advies riolering en bouwrijp maken” en hoeven niet verwerkt te worden in het ruimtelijk plan.

Het waterschap verzoekt het ontwerp bestemmingsplan, met een verwerking van onze opmerkingen te zijner tijd toe te sturen. Als in de tussentijd zich nog relevante vragen voordoen, dan wordt het waterschap graag betrokken (vanuit watertoets of Keur).

Bijlage: opmerkingen over het plan

Watertoetsproces

- Dit betreft een verlaagd advies over het voorontwerp bestemmingsplan. In verband met een destijds beperkt uitgewerkte waterparagraaf is besloten dat begin 2008 een advies over het voorontwerp gegeven wordt. De inhoud van dit advies zal worden meegenomen bij de definitieve ruimtelijke onderbouwing voor de artikel 19.2 Wro-procedure, die gevoerd wordt om het terrein bouwrijp te maken. Het ontwerp bestemmingsplan zal te zijner tijd worden opgestuurd (waarin aangegeven is hoe met onze opmerkingen is omgegaan).
- Wij hebben met de gemeente over dit plan overlegd op 20 augustus 2007, op 6 december 2007 en op 8 januari 2008. In het tweede overleg is overeengekomen dat het waterschap een wateradvies over het voorontwerp bestemmingsplan zal geven onder voorbehoud van de uitwerking een waterhuishoudkundig plan op hoofdlijnen. Op 8 januari is dit plan besproken met dhr. Oosterhof (gemeente) en dhr. Clement (waterschap). Inmiddels ligt een “advies riolering en bouwrijp maken” (d.d. 23 januari 2008) voor en een notitie “hydrologische randvoorwaarden en uitgangspunten” (d.d. 10 januari 2008).
- Met de projectleider van het plan is op 6 december 2007 afgesproken dat de resultaten van een definitief waterhuishoudkundig plan een randvoorwaarde vormen voor de artikel 19.2 Wro-procedure, die gevoerd zal worden om het terrein bouwrijp te kunnen maken. Bij de uitwerking van dit plan zal het waterschap nauw betrokken blijven, ook vanwege de benodigde ontheffing van de Keur. In het ontwerp bestemmingsplan wordt de definitieve waterparagraaf vastgelegd (o.a. op basis van het onderzoek).

Opmerkingen relevant m.b.t. de waterparagraaf

Waterparagraaf van het voorontwerp bestemmingsplan d.d. 11 oktober 2007:

- Wij wijzen u op onze uitgangspunten watertoets. In dit kader vragen wij u ook aandacht in de waterparagraaf te besteden aan het voorkomen van verontreiniging. Wij zien graag een motivatie voor het gekozen rwa-stelsel in relatie tot de waterkwaliteit.

Notitie hydrologische randvoorwaarden en uitgangspunten:

- Voorlopige uitkomst van het waterhuishoudkundig plan op hoofdlijnen is dat de gehele kwantitatieve wateropgave binnen het plangebied opgelost kan worden.
- De nu voorliggende notitie plan geeft aan dat een aantal belangrijke knelpunten in de waterhuishouding oplosbaar zijn. Wij zien hiervan graag de vertaling op hoofdlijnen in de waterparagraaf (waarin de knelpunten al benoemd werden).
- Ten oosten van de Rijtvense Dreef zal een stuw geplaatst moeten worden om de afvoer van de achterliggende wijk te beperken. Dit is belangrijk om op te nemen in de waterparagraaf bij het plan.

Rapport "advies riolering en bouwrijp maken":

- Op pagina 8 wordt een waarde voor de GHG aangenomen. Hierbij wordt echter gekozen voor de laagste waarde (23,00 m + NAP). Wij adviseren vanwege de beperkte informatie die beschikbaar is hiervoor de hoogst gevonden waarde, namelijk 23,30 m + NAP aan te houden.
- pag. 13: tabel 4.2: voor de afvoer van DWA-water hanteert het waterschap een afvoernorm van 10 l/s/inw. Wij houden rekening met een toename van de DWA van maximaal circa 8 m3/uur (300 woningen, bezetting van 2,5 inwoner per woning, plus 0,5 m3/uur aan extra afvalwater bijvoorbeeld uit algemene voorzieningen (school, zorgcentrum, winkels e.d.)).
- pag. 13: onduidelijk is of wordt geïnjecteerd op een gemeentelijke of een waterschaps-persleiding en waar deze persleiding uiteindelijk uitkomt. Wanneer het een onderbemalingsgebied betreft, dan is het wenselijk dat nagegaan wordt of het rioolgemaal in dit betreffende gebied ook niet vergroot moet worden.

Wij adviseren u bovenstaande opmerkingen te verwerken in de waterparagraaf van het bestemmingsplan en de ruimtelijke onderbouwing van de te voeren artikel 19.2 WRO procedure.

Overige opmerkingen

Rapport "advies riolering en bouwrijp maken"

- De grondwatertrappen op pagina 8 kloppen niet.
- Pagina 12: bovenste bolletje. De 18,7 ha mag alleen worden gehanteerd wanneer al het afstromende gebied binnen de stuwvoorziening valt, anders kan alleen het verharde oppervlak meegenomen worden.
- Pagina 12: de berging in het RWA-riool is in principe niet nodig om hydrologisch neutraal te bouwen. De noodzaak om een RWA-gemaal te plaatsen zou daarmee kunnen vervallen. Overigens zou een bemaling wel kunnen zorgen voor doorstroming en zo voorkomen dat na een lange periode van droogte opeens een grote hoeveelheid straatvuil (takjes, bladeren, zand e.d.) in het oppervlaktewater komt.
- Op pagina 15 wordt een andere GHG genoemd dan op pagina 8.
- Op pagina 17 dient bij het onderdeel "te dempen sloten" rekening gehouden te worden met een ontheffing van de Keur van waterschap Aa en Maas die hiervoor nodig is.
- Op pagina 18 wordt een cunetdrainage voorgesteld. Wij vragen er aandacht voor dat deze geheel boven GHG aangelegd zou moeten worden (via kleinschalige drainage).
- Op pagina 19 moet bij bemaling rekening gehouden met een lozingsvergunning die op grond van de Keur van waterschap Aa en Maas aangevraagd moet worden. Tevens kan een Wvo-vergunning van het waterschap nodig zijn.
- Bijlage 10: Sobek berekening: er is gerekend met een afvoerend verhard oppervlak van 4,26 ha (pag. 1 van 19). Hoe verhoudt zich dit tot de 5,8 (5,6 + 0,19 (parkeerterrein)) ha die in het rapport genoemd wordt op pagina 12?

Antwoord

Het gehele hierboven opgenomen advies is overgenomen en is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. De waterparagraaf is in maart 2008 aangepast en wederom ter beoordeling aan het Waterschap toegezonden.

5. Samenwerkingsverband Regio Eindhoven

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

6. ProRail

Het voorontwerpbestemmingsplan "De Rijtse Vennen" geeft in dit stadium nog geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

9.3. Inspraakreacties

	Naam en adres	Zienswijze betreft	datum
1	Gasunie, Groningen	- Gastransportleiding is niet geheel conform de gasunie gegevens op de plankaart aangegeven	03-12-2007
2	P. van Bree, Helmondseweg 115	- Bouw woningen zuidzijde Helmondseweg	20-12-2007
3	Stichting ORO, Helmond	- Bebouwingspercentage, parkeren en aantal bouwlagen	25-01-2008

1 N.V. Nederlandse Gasunie

1. Zoals ook op de plankaart is aangegeven, ligt in het gebied waarop dit plan betrekking heeft een gastransportleiding van ons bedrijf. De ligging van de gastransportleiding is echter niet geheel overeenkomstig onze gegevens op de plankaart aangegeven. Wij doen u hierbij de plankaart weer toekomen waarop de ligging van de leiding in ROOD is aangegeven.
2. Wellicht ten overvloede willen wij u op het volgende wijzen. Zoals bekend is het ministerie van VROM doende het externe veiligheidsbeleid rondom aardgasleidingen te vernieuwen. Hier kunnen veiligheidsafstanden uit voortkomen die afwijken van de circulatie uit 1984. Anticiperend op eventuele toekomstige wijzigingen is er door de Gasunie een Quantitatieve Risico Analyse (QRA) gemaakt. Hierin wordt het plaatsgebonden risico berekend. Zie bijlage Memorandum (TATO 07.M.6900). Naast het plaatsgebonden risico is het raadzaam om ook een groepsrisico analyse te laten maken.

Gemeentelijke reactie

1. *De plankaart is conform de reactie aangepast.*
2. *In de plantoelichting is de paragraaf ten aanzien van externe veiligheid aangevuld met het door de Gasunie opgestelde stuk. Daarnaast is door een extern bureau een onderzoek naar externe veiligheid afgerond. De conclusies van dit onderzoek is in de plantoelichting opgenomen/verwerkt.*

2 **P. van Bree, Helmondseweg 115, 5751 PH Deurne, aangevuld door Achmea rechtsbijstand**

1. In 1998 heb ik grond geruild met de gemeente Deurne welke in akte is gepasseerd op 31 oktober 2001. De toenmalige wethouder, de heer P.H.J. Krekels heeft met mij als voorwaarde van de grondtransactie mondeling afgesproken dat aan de zuidzijde van de Helmondseweg tussen het perceel kadastraal bekend gemeente Deurne sectie B nummer 2300 van de heer A. van den Berg en het perceel kadastraal bekend gemeente Deurne sectie B nummer 2224 van de heer R. van Mierlo geen bouwactiviteiten zullen plaatsvinden. Tot op heden ben ik daarom in de veronderstelling geweest dat bij de ontwikkeling van de plannen hiermee rekening wordt gehouden. Tot mijn verbazing is bij het inzien van het voorontwerp-bestemmingsplan "De Rijtse Vennen" gebleken de percelen tussen mij en de heer Van Mierlo toch als woningbouwkavels zijn aangemerkt.

Mijn inziens is dat het bouwplan aan de noordzijde van de Helmondseweg gerealiseerd wordt en de onbebouwde percelen aan de zuidzijde van de Helmondseweg onbebouwd blijven.

2. Het is mij niet bekend of het bouwplan is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. In ieder geval verzoek ik u mij een exemplaar van de ruimtelijke onderbouwing toe te sturen als deze is opgesteld.
3. Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot van cliënt. Het gaat daarbij om de volgende aspecten.

Privacy

Het bouwplan houdt in de bouw van woningen in de buurt van de woning van cliënt. In de nieuwe situatie kijkt men vanuit de woning op het perceel van cliënt, zowel in zijn tuin als in zijn woning. Dat is een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van de privacy van cliënt.

Uitzicht

Cliënt dreigt door het bouwplan zijn vrije uitzicht te verliezen. Nu heeft cliënt een ruim uitzicht over de tegenovergelegen landbouwpercelen. Cliënt heeft, na voltooiing van de plannen, direct zicht op de woningen, waardoor het voor hem en zijn gezin bestaande uitzicht in ernstige mate wordt aangetast. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en voor cliënt een onaanvaardbare beperking.

4. Cliënt vreest dat zijn woning in waarde daalt door de komst van het bouwplan. Cliënt is dan ook voornemens een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. Cliënt stelt dat van de bouw een dermate waardeverminderend effect uitgaat op omringende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van de vrijstelling van het bestemmingsplan gevreesd moet worden. Een reden te meer om te zoeken naar alternatieve locaties waar geen of minder planschade te verwachten valt.
5. Mijn cliënt is bereid om af te zien van verdere procedures indien de gemeente bereid is om het plan zodanig aan te passen dat tussen zijn boerderij en de verkochte grond, voor hem twee bouwkavels worden gecreëerd. Graag had ik van u vernomen of u met dit voorstel kunt instemmen.

Gemeentelijke reactie

1. *Bij de gemeente Deurne is de mondelinge toezegging waar naar verwezen wordt niet bekend. Doordat de initiatiefnemer van het "bedrijventerrein in het groen" zich terug getrokken heeft, is de zuidelijke plangrens verlegd naar de Helmondseweg. Voorliggend bestemmingsplan maakt dan ook geen bouwplannen mogelijk ten zui-*

den van de Helmondseweg. Dit sluit echter niet uit dat deze bouwplannen in de toekomst doorgang zullen vinden.

2. *De gemeente Deurne heeft voor een deel van de bouwplannen een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 van de WRO doorlopen. Om dit mogelijk te maken dienen deze bouwplannen inderdaad voorzien te worden van een goede ruimtelijke onderbouwing. De goede ruimtelijke onderbouwing zal grotendeels worden gevormd door de plantoelichting van het voorontwerpbestemmingsplan, aangevuld met stukken die specifiek gelden voor de bouwplannen. In de plantoelichting zijn alle benodigde planologische onderzoeken opgenomen en wordt de belangenafweging gemaakt.*
3. *Dat er sprake is van een nieuwe ruimtelijke omgeving in de directe omgeving van de bestaande bebouwing is bij een dergelijke planvorming evident. Het klopt dat het uitzicht van inspreker zal veranderen, maar de gemeente Deurne is van oordeel dat met de realisering van De Rijtse Vennen de privacy situatie van inspreker er niet op achteruit gaat. De afstanden tussen de woning van inspreker en de nieuwe bebouwing zijn voldoende groot. De gemeente is van mening dat er zorgvuldig met alle belangen wordt omgegaan, zowel bij het opstellen van het bestemmingsplan als bij de uiteindelijke inrichting van het gebied.*
4. *Dit deel van de inspraakreactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Het staat inspreker vrij een planschadeclaim in te dienen.*
5. *De gemeente Deurne is al in overleg getreden met inspreker. Dit voorstel zal worden meegenomen in dit overleg.*

3 ORO Stichting, Postbus 96, 5700 AB Helmond

1. Het totaal van de ORO-bouwvlakken in het voorontwerp-bestemmingsplan bedraagt 108.475 m² in plaats van de door Wissing berekende 138.655 m². Het eerstgenoemde aantal m² is te weinig voor ORO om haar plannen te kunnen realiseren en komt niet overeen met hetgeen eerder is besproken.
Onze adviseurs hebben onderling voorgesteld het bebouwingspercentage te verhogen van 20% naar 25% voor de percelen op het terrein van ORO. Ik verzoek u positief te reageren op voornoemd voorstel.
2. ORO heeft bezwaar tegen de realisatie van een parkeermogelijkheid bij de huidige ingang van het ORO-terrein. Dit is wel zo aangegeven op de plankaart. ORO is voornemens op haar terrein, waar nodig parkeervoorzieningen te realiseren voor eigen gebruik. Een parkeervoorziening voor publiek dat een boswandeling maakt, is onzes inziens een taak voor de gemeente Deurne.
3. In het beeldkwaliteitsplan voor het zorgpark is sprake van incidenteel 4 lagen met kap, waarbij als goothoogte is aangegeven 6 meter. Wij verzoeken u de regels zodanig aan te passen dat er 4 bouwlagen met kap kunnen worden gerealiseerd.

Gemeentelijke reactie

1. *De aangehouden cijfers zijn inderdaad foutief opgenomen; 138655 m2 is het totaal van de bestemming. Het totaal van de bouwvlakken bedraagt 108475 m2.*

Het voorstel om het bebouwingspercentage te verhogen van 20% naar 25% zijn al in het plan overgenomen. Deze geringe verhoging doet geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van het plan. De watergang kan overigens in het onbebouwde deel (75%) worden opgenomen en gaat dus niet ten kosten van bouwvolume.
2. *De parkeerplaats wordt mogelijk gemaakt: de feitelijke realisatie valt buiten het bestek van het bestemmingsplan en is onderwerp van latere discussie.*
3. *De regels van het Ontwerp bestemmingsplan zijn op het verzoek aangepast. In de regels is het aantal lagen, de goothoogte, alsmede een nadere eis t.a.v. de locatie van de accenten verbaal geregeld.*

9.4 Conclusies

Op grond van de ingediende overlegreacties en zienswijzen ziet de gemeente Deurne aanleiding tot het doorvoeren van de volgende aanvullingen, aanscherpingen en wijzigingen in het voorontwerp bestemmingsplan zoals deze op grond van de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage heeft gelegen.

- In overleg treden met de provincie Noord-Brabant over de rood-groen-koppeling en de uitkomsten van dat overleg verwerken in de plantoelichting.
- Spoorweg- en wegverkeerslawaaï: bij vaststelling dient het plan aangepast te zijn aan het meest actuele onderzoek en eventuele verleende ontheffingen.
- Plantoelichting aanvullen op het punt van geurhinder veehouderijen.
- Opnemen van conclusies afgeronde onderzoek externe veiligheid in de plantoelichting.
- Aanpassen regels en plankaart op het gebied van toetsings- en bebouwingsafstanden leidingen.
- Verklarend kaartje Bosje van Jacobs opnemen in de plantoelichting.
- Toelichting, regels en verbeelding aanpassen aan de uitkomsten van het archeologisch onderzoek.
- Waterparagraaf aanpassen in plantoelichting.
- Vastgestelde plan: aangepaste economische verantwoording.
- In plantoelichting oude ontsluiting ten zuiden van de bestemming Bos verklaren.
- Regels controleren op tegenstrijdigheden.
- Plantoelichting verduidelijken ten aanzien van de soort hoge druk aardgastransportleiding.
- De juiste ligging van de aardgastransportleiding opnemen op de plankaart (zie kaartje Gasunie).
- Paragraaf externe veiligheid in de plantoelichting aanvullen met stuk van Gasunie.
- Plankaart voor wat betreft ORO terrein aanpassen: bebouwingspercentage van 20 naar 25 %.
- Nadere eisen voor ORO terrein opnemen.
- Parkeerplaats ORO terrein mogelijk maken in de regels.

Bijlagen

Bijlage 1	Berekeningen bouwprogramma Stichting ORO
Bijlage 2	Masterplan ORO
Bijlage 3	Overzicht uitgevoerde onderzoeken
Bijlage 4	Reactie waterschap Aa en Maas op voorontwerpbestemmingsplan
Bijlage 5	Reactie directie ROH op voorontwerpbestemmingsplan
Bijlage 6	Reactie Gemeente Deurne op reactie directie ROH
Bijlage 7	Advies PPC
Bijlage 8	Advies regionale brandweer op ontwerpbestemmingsplan
Bijlage 9	Ontheffingen hogere grenswaarden
Bijlage 10	Overzicht ingediende zienswijzen ontwerpbestemmingsplan
Bijlage 11	Raadsvoorstel en –besluit bestemmingsplan De Rijtse Vennen