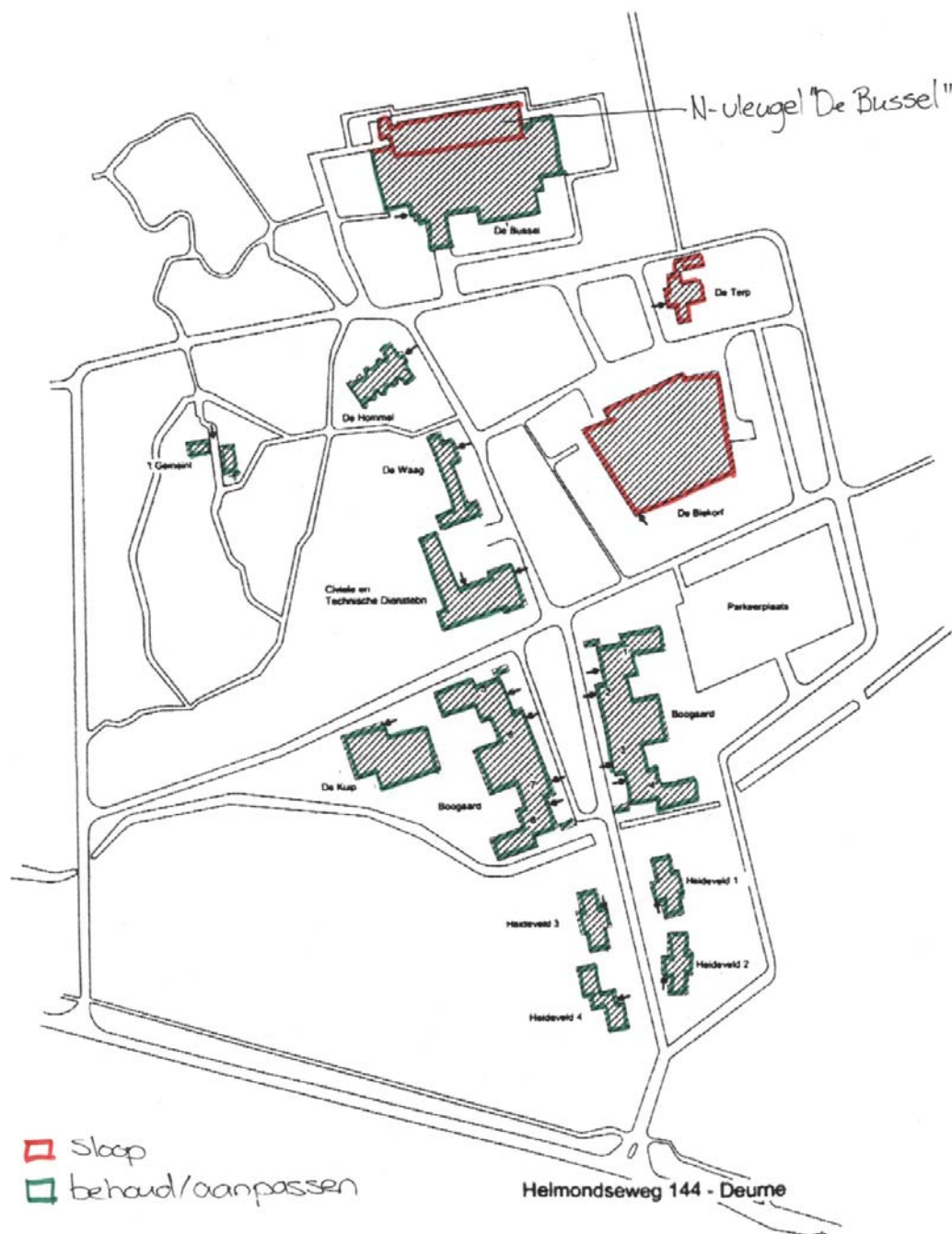


Bestemmingsplan
De Rijtse Vennen
Gemeente Deurne
Bijlagen

Bijlage 1 Berekeningen bouwprogramma
Stichting ORO

Tabel A Normatief programma Het Rijtven van Stichting ORO tot 2015

		wonen/verblijf	ondersteunende begeleiding	Behandeling dagbesteding	ondersteunende diensten	Totaal
Het Rijtven						
Categorie	Aantal	aantal m²	aantal m²	aantal m²	aantal m²	aantal m²
<i>Normatief BVO</i>		63	15	12	5	
MCG-klanten	84	5292	1260	1008	420	7980
SGEVG klanten	50	3150	750	600	250	4750
EVG klanten	24	1512	360	288	120	2280
Klanten met PG	18	1134	270	216	90	1710
EVG kinderen	10	630	150	120	50	950
Logeervoorzieningen	5	315	75	60	25	475
Subtotaal	191	12033	2865	2292	955	18145
Multifunctioneel centrum						
Wijk - ontmoeting - grandcafe - vergaderruimte				1000		1000
Sport - recreatie - zwembad e.d.				1000		1000
Medische centrum						
Apotheek - huisartsen - paramedische dienst e.d.				750		750
Opleidings en trainingscentrum						
3 leslokalen				360		360
Trainingsruimte				200		200
Auditorium				250		250
Eindtotaal BVO	191	12033	2865	5852	955	21705
Huidige capaciteit BVO						16385
Uitbreiding m.b.t. capaciteit 196 plaatsen						5320
Wenselijke uitbreidingsmogelijkheden toekomst	50	3150	750	600	250	4750
Uitbreiding m.b.t. wenselijke capaciteit en groei	241	15183	3615	6452	1205	26455



Afbeelding Te slopen bebouwing

Tabel B Aantal m2 BVO in bestaande bouw en nieuwbouw per functie

1. Woningbouw programma

Totaal programma

categorie	
1 MCG-clients	84
2 SGEVG clients	50
3 EVG clients	24
4 Clients met PG	18
5 EVG kinderen	10
6 Logeervoorzieningen	5
totaal programma	191

1.a Te realiseren in huidige gebouwen

categorie	aantal	gebouw	BVO normatief	
MCG-clients	48	(48 in de Boogaard)	3024	m2
SGEVG clients	38	(30 in de Bussel, 8 in Heideveld 4)	2394	m2
EVG clients	0		0	m2
Clients met PG	18	(18 in Heideveld 1, 2 en 3)	1134	m2
EVG kinderen	0		0	m2
Logeervoorzieningen	0		0	m2
	104 Totaal		6552	m2

BVO huidige gebouwen	
3712	m2
2512	m2
	m2
1041	m2
	m2
	m2
7265	m2

1.b Te realiseren in Nieuwbouw

categorie	aantal	gebouw	BVO normatief	
MCG-clients	36	nieuwbouw	2268	m2
SGEVG clients	12	nieuwbouw	756	m2
EVG clients	24	nieuwbouw	1512	m2
Clients met PG			0	m2
EVG kinderen	10	nieuwbouw	630	m2
Logeervoorzieningen	5	nieuwbouw	315	m2
	87 Totaal		5481	m2

1.c Wenselijke uitbreiding toekomst

categorie	aantal	gebouw	BVO normatief	
n.t.b. doelgroepen	50	nieuwbouw	3150	m2

2. Programma ondersteunende diensten

Totaal programma

categorie	BVO	
Ondersteunende begeleiding (15m2/wo.)	2865	m2
Behandeling en dagbesteding (12m2/wo.)	2292	m2
ondersteunende diensten (5m2/wo.)	955	m2
Multi functioneel centrum A (wijk, ontmoeting, grandcafe, vergaderruimte)	1000	m2
Multi functioneel centrum B (sport, recreatie, zwembad)	1000	m2
Medisch centrum	750	m2
Opleidings en trainingscentrum	810	m2
	9672	m2

2.a Te realiseren in huidige gebouwen

gebouw	BVO	
De Hommel	858	m2
kinderboerderij	227	m2
De Waag	974	m2
CTD	908	m2
De Kuip	900	m2
De Boogaard (restruimte)	688	m2
	4555	m2

2.b Nieuwbouw

	BVO	
Normatief programma	9672	m2
BVO huidige gebouwen	4555	m2
	5117	m2

2.c gewenste uitbreiding (toekomst 50 plaatsen)

categorie	BVO	
Ondersteunende begeleiding (15m2/wo.)	750	m2
Behandeling en dagbesteding (12m2/wo.)	600	m2
ondersteunende diensten (5m2/wo.)	250	m2
	1600	m2

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

Bijlage 2 Masterplan ORO



HET RIJTVEN DEURNE

LANDSCHAPPELIJK / STEDEBOUWKUNDIG MASTERPLAN

HET RIJTVEN DEURNE

LANDSCHAPPELIJK / STEDEBOUWKUNDIG MASTERPLAN

In opdracht van stichting ORO

MTD landschapsarchitecten,
's-Hertogenbosch, november 2008

2510 | VI | 121108



INHOUD

0. Inleiding

1. Situatie

landschappelijke context
bestemmingsplan de Rijtse Vennen

2. Locatie

bebouwing
infrastructuur
kwantitatief PVE

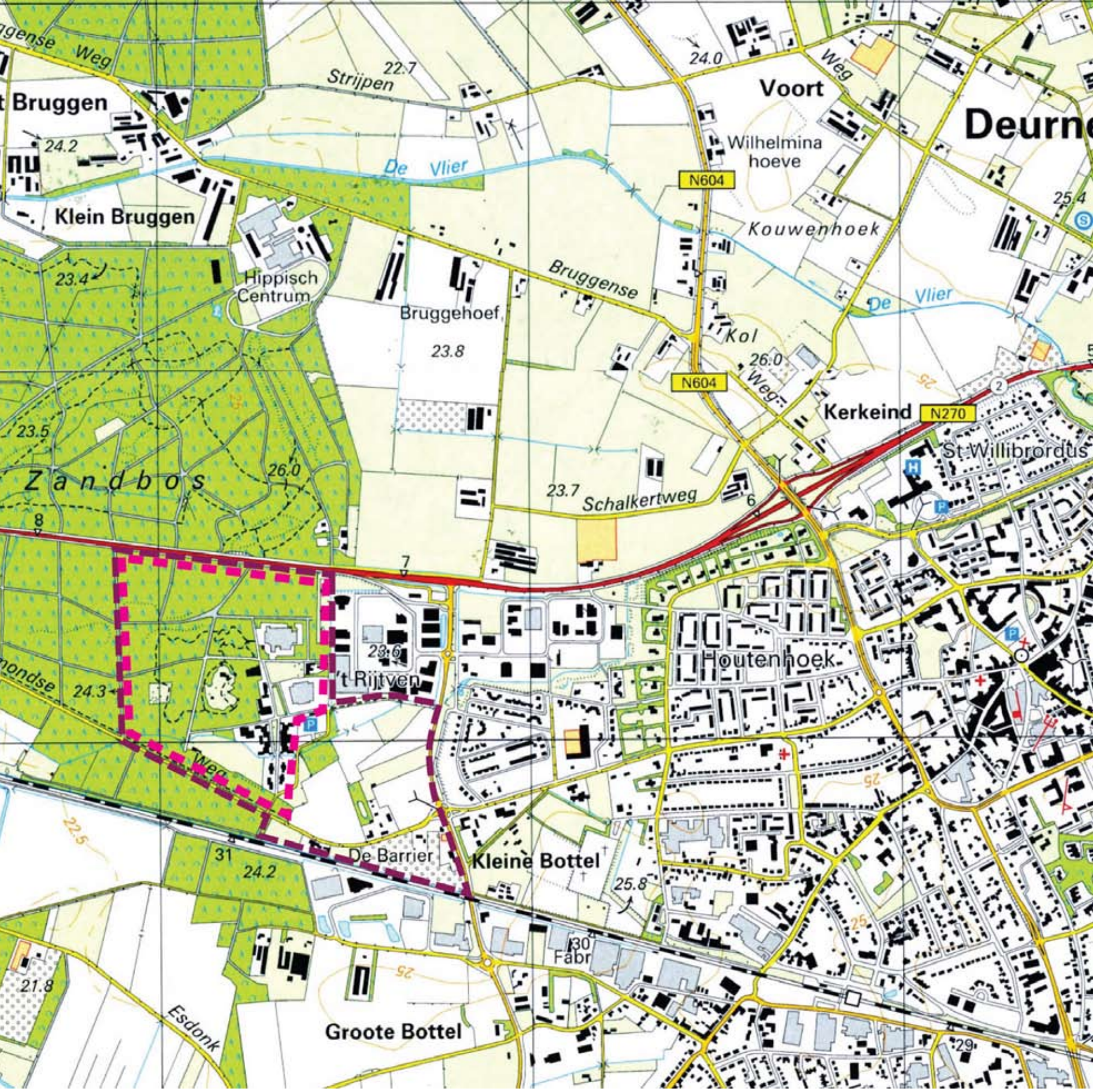
3. Masterplan

deelgebieden
zonering zorg
ontsluiting
water
fasering
toets bestemmingsplan

4. Beeldkwaliteit

beeldkwaliteitsplan de Rijtse Vennen
stedebouwkundige typologiën

5. Uitvoeringskosten

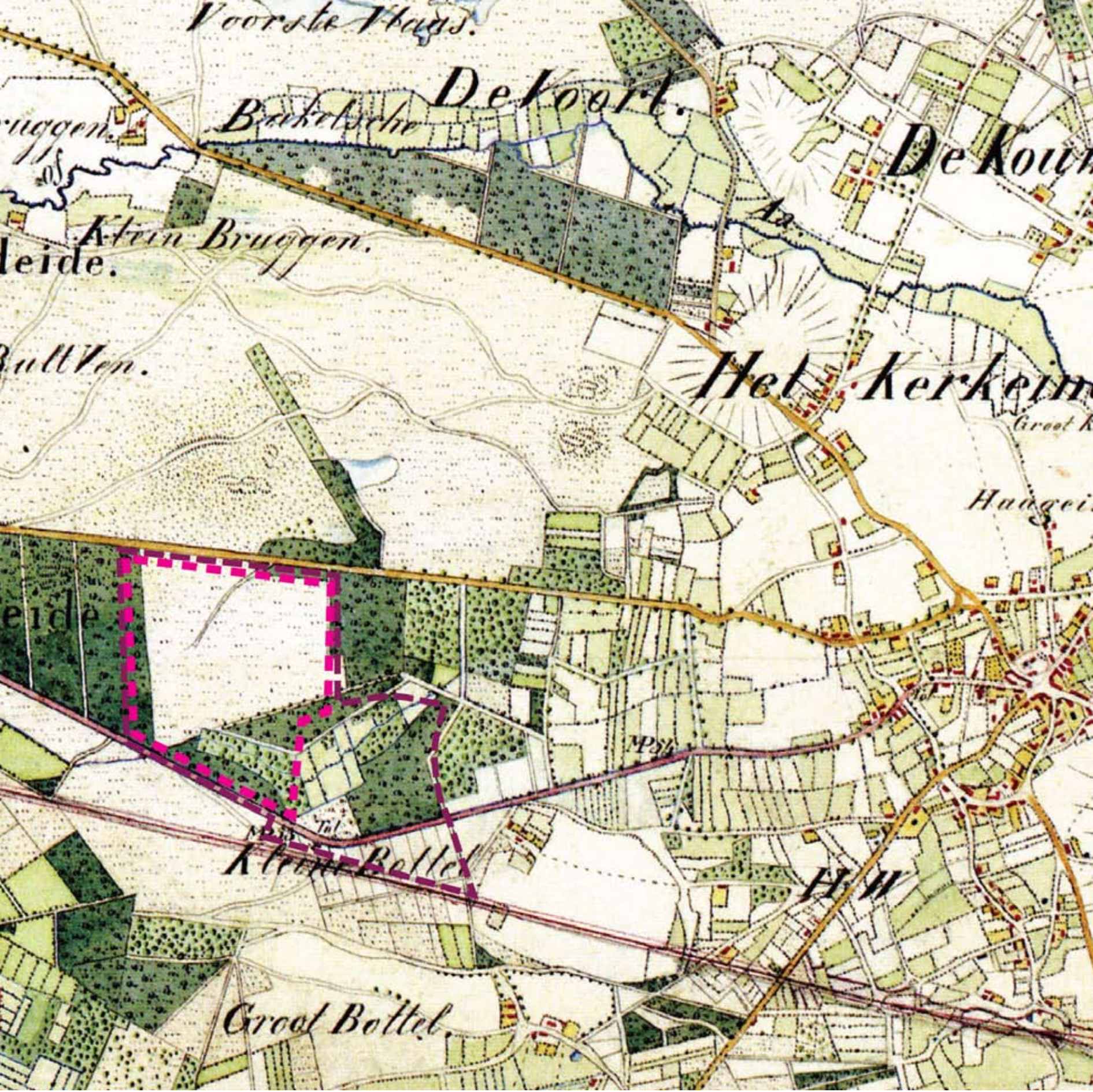


0

INLEIDING

Stichting ORO, zorgaanbieder voor mensen met een verstandelijke beperking, wil de locatie 'Het Rijtven' aanpassen aan de huidige zorgvisie en behoeften op het gebied van wonen, dagbesteding en behandeling. Naast voorzieningen voor cliënten met een gedragshandicap of een ernstige verstandelijke beperking is het ook de bedoeling om vormen van geïntegreerd wonen in het plan te voorzien, aansluitend op de nieuwe woonwijk die de gemeente Deurne ontwikkeld tussen de Rijtvensedreef en locatie Het Rijtven. Het gebied dient het karakter van 'Zorgpark' te verkrijgen, waarbij de uitgangspunten voor zorgverlening (veilig / beschermd) voorop staan, maar daarnaast ook integratie en het fungeren als (semi-)openbaar landschapspark als overgang tussen het bosgebied (westelijk) en het stedelijk gebied (oostelijk), mogelijk wordt gemaakt. De visie wordt vastgelegd in dit 'masterplan', dat als leidend document voor de vervolgfases (architectenkeuze, afstemming gemeente en overige instanties, sloop en nieuwbouw, aanleg infrastructuur, aanleg groenstructuur, aanleg waterstructuur, aanleg ondergrondse infrastructuur en inrichting 'openbare' en 'privé' ruimten) moet gaan fungeren.

- plangebied bestemmingsplan de Rijtse Vennen
- plangebied Het Rijtven



I

SITUATIE

Landschappelijke context

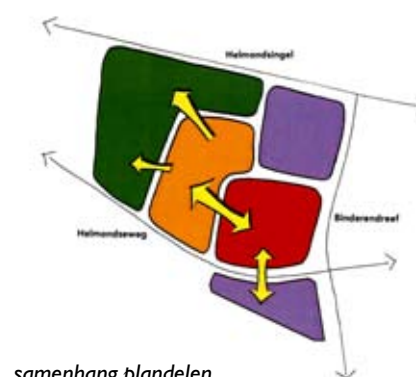
Het plangebied van Het Rijtven is gelegen op de overgang van het uitgestrekte bosgebied 'Zandbos' naar de bebouwde kom van Deurne.

Op historische kaarten is te zien dat deze overgang ook van landschappelijk/geomorfologische aard is. Te zien is dat de oude kern van de gemeente Deurne wordt omringd door een stelsel hoger gelegen enken. Verder van het dorp gelegen liggen de onontgonnen en nattere heide en bosgronden welke voor landbouw minder geschikt zijn. Het omliggende landschap wordt ontsloten door een stelsel van radiaal wegen. Van oudsher één van de belangrijkste uitvalswegen was de Helmondse weg, de verbinding tussen Deurne en Helmond. Aan deze weg is tevens Het Rijtven gelegen. Met de aanleg van de N270, meer noordelijk, is de verkeersdruk van de Helmondse weg verdwenen. In de huidige/toekomstige situatie is het een belangrijke recreatie verbinding tussen het centrum van Deurne en het Zandbos.

De historische kaart laat tevens goed zien dat de hoger gelegen gronden afwaterden naar het westen middels een aantal beken. De Bakelsche Aa, de Vlier en de Rijtvense loop. Deze laatste loopt over het terrein van het Rijtven. Qua verschijningsvorm heeft deze historische watergang momenteel weinig betekenis.

----- plangebied bestemmingsplan
de Rijtse Vennen

----- plangebied Het Rijtven



samenhang plandelen
bestemmingsplan de Rijtse Vennen



ruimtelijk casco
bestemmingsplan de Rijtse Vennen



stedebouwkundig plan de Rijtse Vennen
(Wissing)

bestemmingsplankaart de Rijtse Vennen

Bestemmingsplan de Rijtse Vennen

De ontwikkeling/herstructurering van Het Rijtven maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Rijtse vennen. Naast de ontwikkeling van Het Rijtven maken de ontwikkeling van het woongebied de Rijtse vennen en een kleinschalige 'groene' bedrijventerrein aan de Helmondseweg tezamen deel uit van het bestemmingsplan Rijtse Vennen.

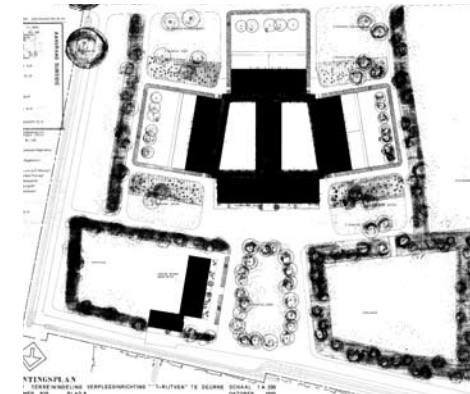
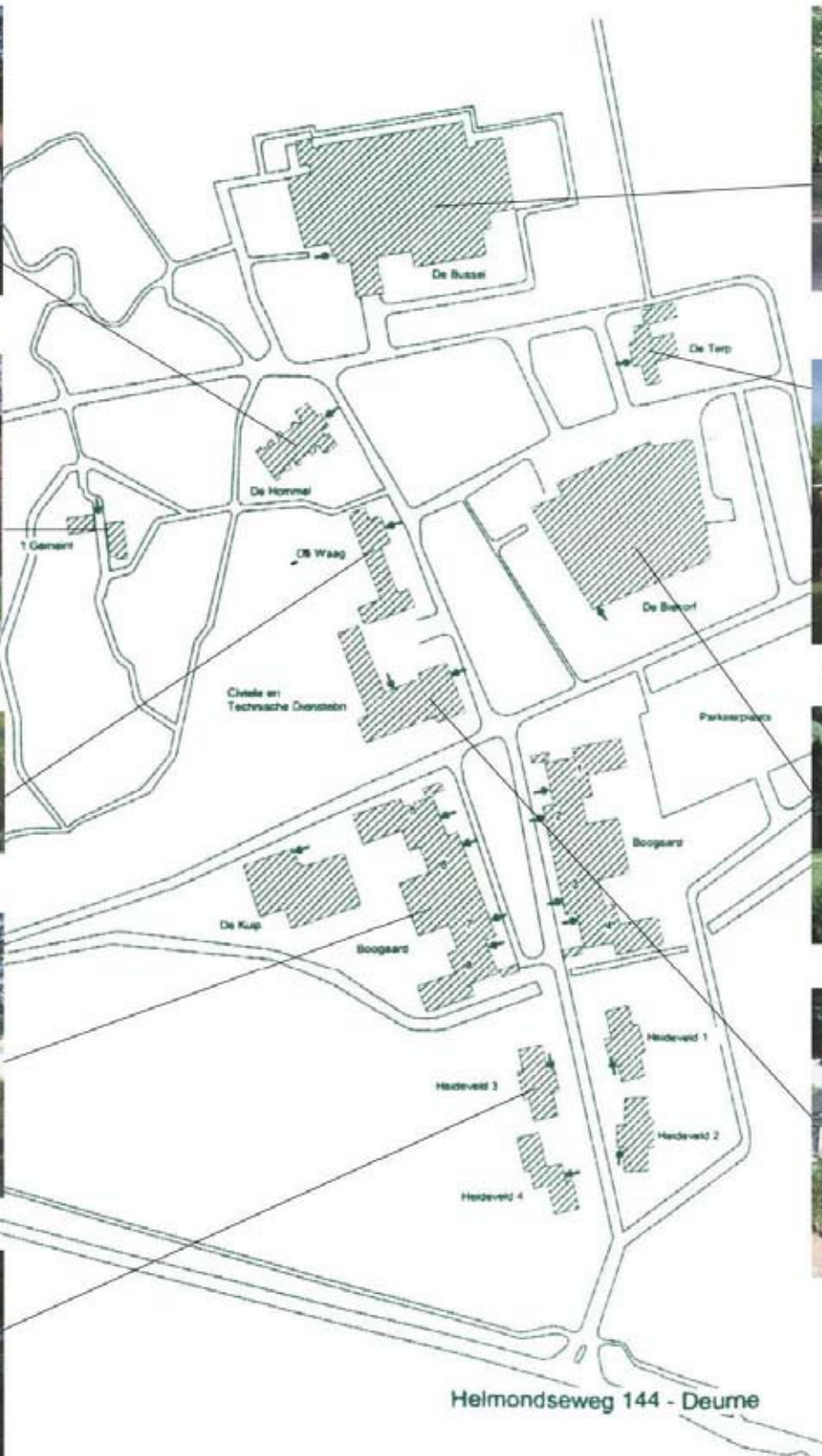
Een belangrijk uitgangspunt van het bestemmingsplan is het creëren van een ruimtelijke samenhang tussen het stedelijk en landelijk gebied en tussen de twee deelgebieden, Het Rijtven en Rijtse Vennen, onderling.

Om deze samenhang te garanderen wordt er een hoofdstructuur geschetst van landschappelijke drager, te weten; de Helmondse weg, de Binderdreef, de Rijtvense loop en de Rijtvense weg. Samen met het Zandbos vormen deze dragers het ruimtelijk casco van de Rijtse Vennen.

In het bestemmingsplan zijn de mogelijkheden en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het Rijtven vastgelegd. De bestemmingsplankaart laat zien dat delen van het terrein van het Rijtven bestemd worden als 'maatschappelijke doeleinden'. Binnen de kaders van deze legenda-eenheid is een maximaal bebouwingspercentage van 25% toegestaan.

2

LOCATIE



plantekening rond de Biekerf 1969

bebouwing

De huidige stedenbouwkundige opzet van Het Rijtven dateert van eind jaren '60. De opzet wordt gekenmerkt door een vrij ontspannen setting van gebouwen rond een serie 'brinken', gazons met vrijstaande bomen en boomgroepen. Hoewel het gebied openbaar toegankelijk is heeft het terrein door deze stedenbouwkundige opzet een vrij introvert karakter.

Ten behoeve van de herontwikkeling van Het Rijtven zal een aantal gebouwen op het terrein gesloopt of grondig gerenoveerd worden.

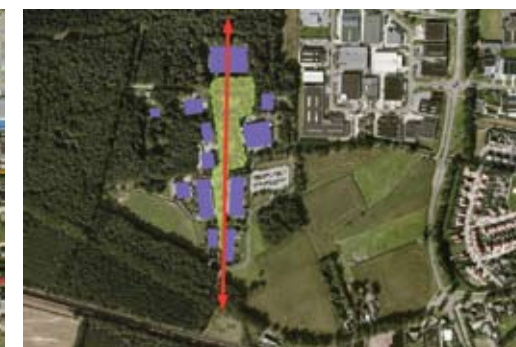
Infrastructuur

Het Rijtven heeft momenteel een vrij formele en enigszins overgedimensioneerde hoofdentree aan de Helmondse weg. De hoofdentree leidt de bezoeker echter niet direct het terrein op. Via een smalle weg buiten het terrein om wordt de bezoeker naar een gemeenschappelijk parkeerterrein geleid, gelegen aan de rand van het terrein. Via deze parkeerplaats wordt, via het 'zijdeurtje', het terrein bereikt.

Op het terrein zelf is er binnen het wegenpatroon nauwelijks een hiërarchische ordening, dit heeft te maken met de uniforme dimensionering en materialisering van de wegen.



landschappelijke dragers



stedenbouwkundige opzet



knelpunten, entrees en randen

huidige situatie Rijtven



huidige infrastructuur



		wonen/verblijf	ondersteunende begeleiding	Behandeling dagbesteding	ondersteunende diensten	Totaal
Het Rijtven						
Categorie	Aantal	aantal m²	aantal m²	aantal m²	aantal m²	aantal m²
Normatief BVO		63	15	12	5	
MCG-clienten	84	5292	1260	1008	420	7980
SGEVG cliënten	50	3150	750	600	250	4750
EVG cliënten	24	1512	360	288	120	2280
Clienten met PG	18	1134	270	216	90	1710
EVG kinderen	10	630	150	120	50	950
Logeervoorzieningen	5	315	75	60	25	475
Subtotaal	191	12033	2865	2292	955	18145
Multifunctioneel centrum						
Wijk - ontmoeting - grandcafe - vergaderruimte				1000		1000
Sport - recreatie - zwembad e.d.				1000		1000
Medische centrum						
Apotheek - huisartsen - paramedische dienst e.d.				750		750
Opleidings en trainingscentrum						
3 leslokalen				360		360
Trainingsruimte				200		200
Auditorium				250		250
Eindtotaal BVO	191	12033	2865	5852	955	21705

Huidige capaciteit BVO						16385
Uitbreiding m.b.t. capaciteit 196 plaatsen						5320
Wenselijke uitbreidingsmogelijkheden toekomst	50	3150	750	600	250	4750
Uitbreiding m.b.t. wenselijke capaciteit en groei	241	15183	3615	6452	1205	26455

PvE kwantitatief, bouwprogramma tot 2015

Om te kunnen voldoen aan de toekomstige vraag naar zorg streeft ORO naar een duurzame, op de toekomst gerichte ontwikkeling. Dit betekent o.a. het verkleinen van de groepsgrootte binnen de woningen naar circa 6 tot 8 bewoners per groep, het uitbreiden van het aantal wooneenheden en dagbestedingsplaatsen en 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 een normatief programma opgesteld, hierin is het aantal plaatsen en de normatieve vierkante meters bvo aangegeven, alsmede voorzieningen zoals een multifunctioneel centrum, een medisch centrum en een opleidings- en trainingscentrum. In totaal is er een ruimtebehoefte van 26.455m² (zie tabel).



3

MASTERPLAN

De ruimtelijke component van het masterplan kent twee schaalniveaus.

1. Het Rijtven in z'n omgeving, hierbij is met name de inpassing van het Rijtven in relatie tot de overige ontwikkelingen binnen het kader van het bestemmingsplan de Rijtse Vennen van belang.

2. De stedenbouwkundige en landschappelijke opzet van Het Rijtven zelf.

Het landschap en de (potentiële) kwaliteiten hiervan vormen de dragers van het concept voor de herontwikkeling van Het Rijtven.

Met de herontwikkeling van Het Rijtven zijn nadrukkelijk de relaties met de omgeving gezocht. Het Rijtven dient zich op vanzelfsprekende wijze te voegen naar het landschap en de omgeving. Met name de relatie met het toekomstige woongebied de Rijtse Vennen vraagt om een integrale landschappelijke benadering.

Binnen Het Rijtven worden een drietal deelgebied onderscheiden geënt op de aanwezige en potentiële landschappelijke kwaliteiten.

Deelgebieden

De volgende deelgebieden worden onderscheiden; deelgebied bos, deelgebied beek en deelgebied boomweide.

De deelgebieden hebben elk een eigen identiteit welke voortkomt uit de landschappelijke gegevens. Deze benadering biedt niet alleen mogelijkheden voor een gedifferentieerde openbare ruimte maar biedt ook kansen om in de stedenbouwkundige en architectonische uitwerkingen te reageren op het landschap.

Boomweide;

Het hart van het huidige terrein van Het Rijtven vormt de basis van deelgebied boomweide. De Biekorf krijgt hierin een prominente rol. Het huidige gebouw zal worden gerenoveerd en aan de zuid- en/of westzijde kan een nieuwbouwvleugel gebouwd worden. De Biekorf komt in de nieuwe situatie op een prominente centrale plek in het plangebied Rijtse Vennen te liggen. Het gebouw krijgt een centrumfunctie voor zowel het Rijtven als het woongebied de Rijtse Vennen. Aan de zuidzijde van de Biekorf komt een centraal ontvangstplein te liggen.

Het beeld van de boomweide sluit aan bij de huidige verschijningsvorm van het terrein. Fraaie volgroeide solitair en boomgroepen in het gras. Voorgesteld wordt om een aantal bestaande wegen af te waarderen naar parkpaden om zodoende de doorsnijdingen te minimaliseren.

De boomweide kan doorgetrokken worden tot zuidelijk van het laantje van de Rijtvense weg. Hiermee ontstaat er een feitelijk een parkstrook tussen de het woongebied de Rijtse vennen en het terrein van Het Rijtven. Deze parkstrook kan evenals de Biekorf een gemeenschappelijke functie vervullen. De parkstrook geeft tevens een instrument om het nieuwe woongebied en Het Rijtven, twee gebieden met uiteenlopende functies en verschijningsvormen, op een vanzelfsprekende manier naast elkaar te leggen.



Bos;

Het deelgebied bos beslaat het noordelijke en westelijk deel van het terrein.

In de noordoosthoek ligt de Bussel, De situatie rond de Bussel zal niet wezenlijk veranderen. Cliënten die hier gehuisvest zijn verdragen weinig prikkels, voldoende afstand tot overige bebouwing en activiteiten op het terrein is daarom wenselijk. Aan de westzijde van de Bussel is ruimte voor een nieuw gebouw, qua functie gerelateerd aan de Bussel.

Aan de westzijde van het deelgebied bos zijn een vijftal nieuwe bouwkvavels voorzien. Hier kunnen clustertjes met boswoningen gebouwd worden. De woningen krijgen hun adres aan de westelijk gelegen weg. Aan de oostzijde wordt ruimte in het bos gemaakt voor terrassen, tuinen en licht.

De huidige kinderboerderij en moestuin blijft gehandhaafd op de locatie. Tevens wordt voorgesteld de speeltuin, welke nu wat afzijdig in het bos ligt, de verplaatsen richting de moestuin en kinderboerderij. Hiermee ontstaat een aaneengesloten strook met functies in de bosschil. Ook worden er paden aangelegd tussen de woningen in oost-west richting om de toegankelijkheid en de levendigheid van het gebied te vergroten.

Beek;

Het deelgebied beek omvat een brede zone aan weerszijde van de Rijtvense loop.

De Rijtvense loop krijgt brede flauwe oevers welke worden ingericht als bloemrijke hooilanden met verspreid staande bomen. Hiermee ontstaat een op en parkachtig landschap dat aansluit bij de inrichting van de beekzone in het woongebied de Rijtse Vennen. Om het continue karakter te versterken wordt voorgesteld om ook de beekloop in het Zandbos mee te nemen in de herinrichting.

Langs de beek kan een recreatieve route aangelegd worden welke aansluit op de routing van het beekpark in het woongebied.

Aan de zuidzijde van de beek word vijf wooneenheden voorgesteld, deze beekwoningen staan vrij autonoom in de beekzone. De beek zelf vormt een mooie natuurlijke barrière naar het meer centrale deel van het terrein, waarmee beschermd wonen hier goed mogelijk is.

Naast de ruimtelijke zonering in drie deelgebieden, waarbij de bebouwingstypologie een nauwe relatie heeft met het landschap, bevindt zich centraal op het terrein een cluster van bebouwing. De bouwblokken hebben allemaal een gemeenschappelijke functies zoals dagbesteding, dagbehandeling, facilitaire diensten en staf. Een deel van de gebouwen is bestaand en een deel is nieuw. Met name op de kop van het cluster, richting de Rijtvense loop liggen kansen. Momenteel staat hier het zwembad, dat in de huidige situatie nauwelijks een relatie aangaat met de omgeving. Op termijn zou dit gebouw gerenoveerd of gesloopt kunnen worden waarmee een meer representatief gebouw op deze strategische plek in het plan kan komen.



zonering zorg

Om tegemoet te komen aan de specifieke eisen welke gesteld worden aan de diverse vormen van zorg wil de stichting ORO binnen Het Rijtven een zonering tot stand brengen voor de verschillende doelgroepen.

- Veilig wonen aan de rustige noordkant voor verstandelijk gehandicapte cliënten die extra aandacht behoeven vanwege hun gedrag;
 - Begeleid wonen in het middengebied voor verstandelijk gehandicapte cliënten of zeer ernstig verstandelijk gehandicapte cliënten;
 - Beschermwd wonen in het zuidelijk deel voor oudere cliënten met een functiebeperking.
- Het masterplan biedt mogelijkheden deze zonering te realiseren. Door het zwaartepunt van activiteit op het terrein te verplaatsen naar het zuiden (Westelijk en Zuidelijk van de Biekorf) kan de noordzijde van het terrein, rond de Bussel, worden ontzien. Daarnaast bieden zowel de boswoningen als de beekwoningen mogelijkheden tot beschermd wonen.



ontsluiting

Het Rijtven maakt als zorgpark integraal deel uit van de ontwikkeling Rijtse Vennen, dit wordt weerspiegeld in het ontsluitingsprincipe. Vanaf de Helmondseweg zijn er twee entrees naar het terrein. De meest oostelijke toegangsweg is tevens de wijkontsluitingsweg van het woongebied de Rijtse Vennen. Deze weg leidt naar een centraal voorplein bij de Biekorf.

Als hoofdrouten wordt een 'lus' aan de buitenzijde van het terrein voorgesteld. Langs deze route bevinden zich de functionele/facilitaire entrees tot de gebouwen. Tevens wordt voorgesteld het parkeren decentraal langs deze hoofdroute te situeren middels parkeercoffers aan de buitenzijde van de weg. Het benodigd aantal parkeerplaatsen zal in een later stadium, gerelateerd aan het nieuwbouwprogramma, genormeerd worden. Naast de hoofdroute zijn er nog twee routes voor interne ontsluiting. Één voor het centrale cluster dat ontsloten wordt vanuit de westelijke entree en de Rijtvense weg. En één ontsluitingsweg tbv de beekwoningen.

Overige wegen op het terrein zijn primair bestemd voor langzaam verkeer en incidenteel gebruik voor intern transport en ontheffingsverkeer.

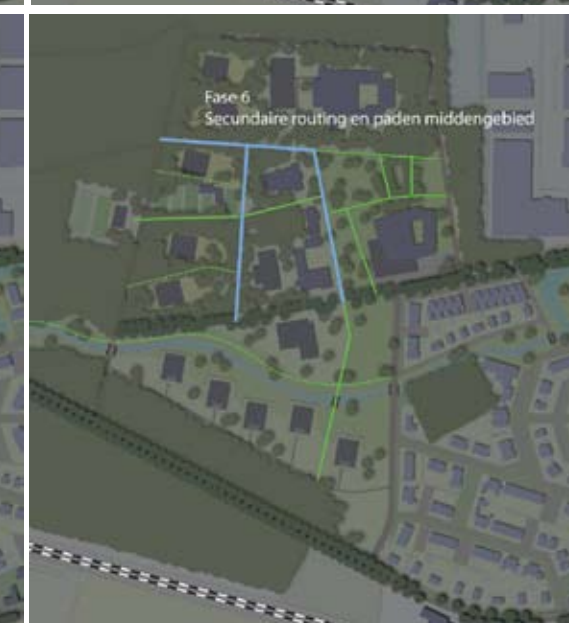
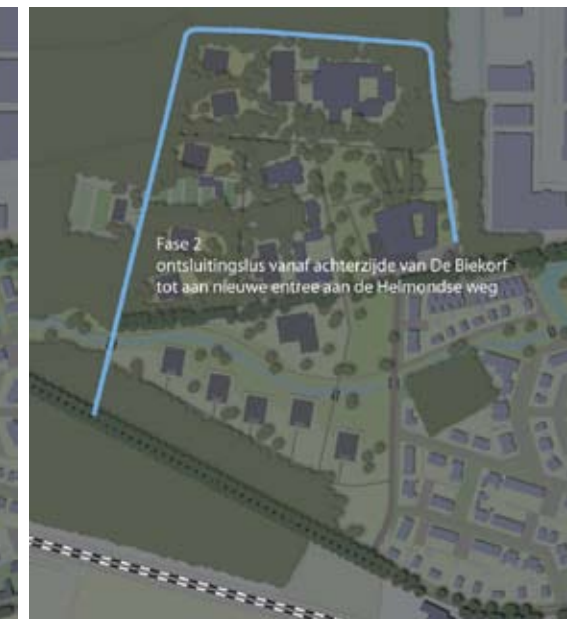
Dit betekent dat een deel van de aanwezige wegen versmald kan worden, om zodoende een meer parkachtige sfeer op het terrein te creëren.

Een bijzonder element in het wegen en padennetwerk wordt gevormd door het laantje van de Rijtvense weg. Momenteel is het laantje niet als continue lijn aanwezig. Voorgesteld wordt het laantje als een groene verbinding door te trekken over het terrein van het Rijtven. Hiermee ontstaan kansen voor een fraaie recreatieve verbinding tussen Deurne en het Zandbos.

Op korte termijn, voorjaar 2009, wordt een start gemaakt met de aanleg van de infrastructuur op Het Rijtven.

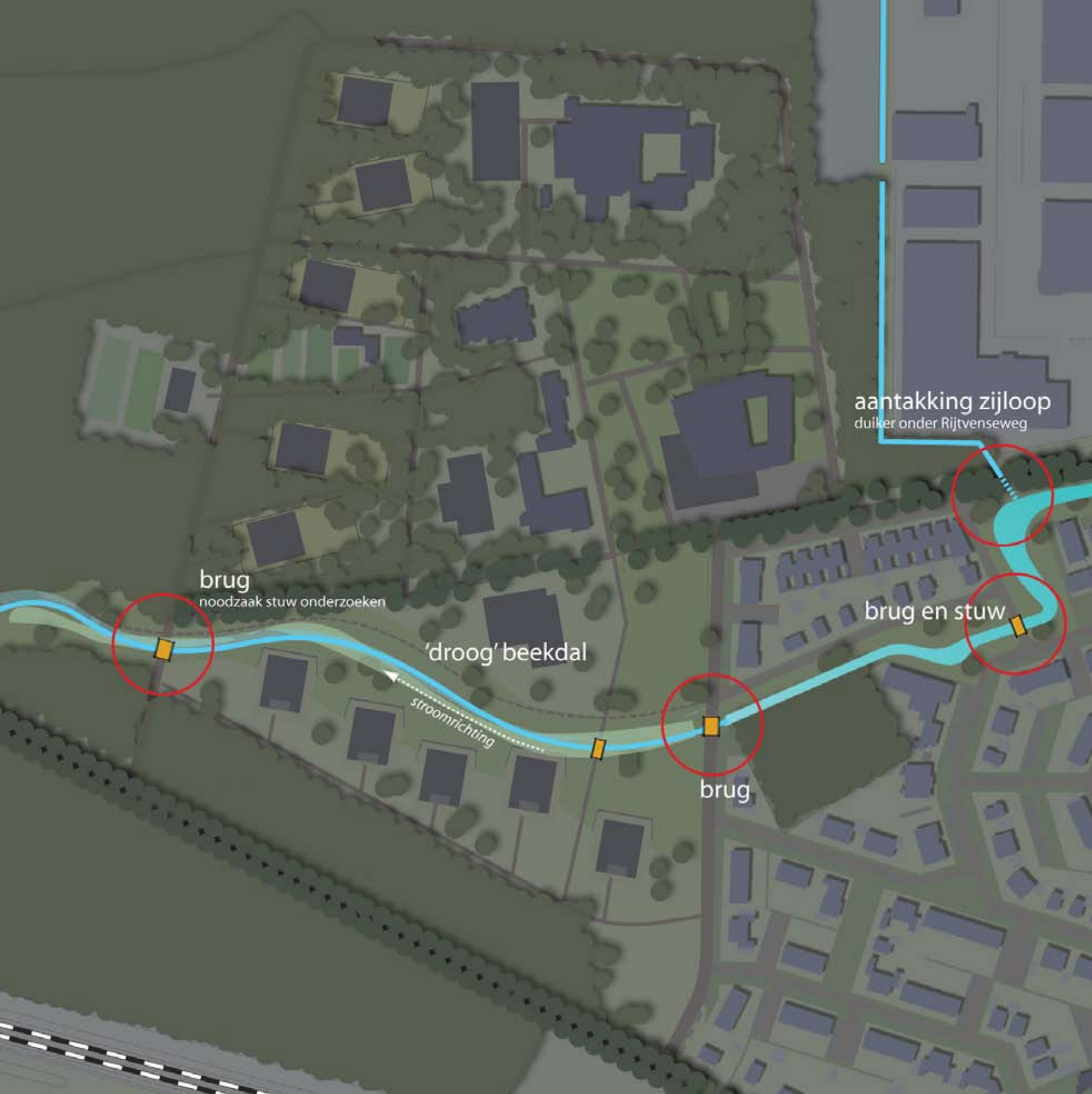
Ten behoeve van een fasering in de uitvoering worden de volgende zes fasen onderscheiden;

1. Tijdelijk parkeren bij de huidige entree
2. Ontsluitingslus vanaf achterzijde van De Biekorf tot nieuw te maken entree
3. Ontsluitingsweg voor beekdalwoningen
4. Plein voor De Biekorf en aanhakken onsluitingsweg gemeente en ontsluitingslus op het terrein
5. Door trekken van De Loop of Het Laantje
6. Secundaire routing en bospaden middengebied



fasering infrastructuur

verkeerscirculatieplan



water

De Rijtvense loop speelt een belangrijke rol in de herontwikkeling van Het Rijtven. Hoewel deze waterloop in de huidige situatie nauwelijks betekenis heeft voor het Rijtven biedt de watergang een aantal interessante mogelijkheden. In het aangrenzende woongebied de Rijtse Vennen heeft de beekloop een prominente plaats gekregen. Zowel functioneel als visueel, ten behoeve van waterberging en vanuit ecologisch opzicht en als parkzone. De beek heeft binnen het woongebied een aantal 'gezichten'. Het bovenstroomse deel krijgt een brede loop en permanent natte oevers. Voor het benedenstroomse deel (richting Het Rijtven) is gekozen voor een droogvallende beek. Dit betekent dat de feitelijke watergang smal is, de brede oevers zijn lager gelegen en zijn 's winters bijna nat en in de zomer droog.

Het profiel van deze 'droge' beek kan op het terrein van Het Rijtven doorgezet worden waarmee de continuïteit van de watergang gewaarborgd is.

Met de 'droge' beek wordt een brede zone gecreëerd van hooioeverlanden, rijk aan ecologisch interessante flora en fauna. Langs de beek kan een smal paadje aangelegd worden waarmee er een logische recreatieve route ontstaat tussen Deurne/Rijtse Vennen en het Zandbos.

Het profiel van de 'droge' beek heeft tevens de voorkeur om de veiligheid te waarborgen. De feitelijke watergang is smal, vrij ondiep en heeft flauwe en lage taluds. In de uitwerking dient dit aspect blijvend aandacht te hebben.



ontwikkeling Rijtse Loop



faseringsmogelijkheden

Het landschappelijk/stedebouwkundig masterplan schetst een wensbeeld voor de ontwikkeling van Het Rijtven op de langere termijn. Om tot een dergelijk eindbeeld te komen zal het terrein gefaseerd ontwikkeld moeten kunnen worden. Deze faseringsmogelijkheden zijn binnen het masterplan aanwezig.

In een uitwerking zal meer gedetailleerd gekeken moeten worden wat de mogelijkheden en consequenties voor verschillende faseringsmodellen bieden.

Bijgevoegde kaart laat zien dat ook een ontwikkeling op de korte termijn, waarbij de woningen van Heideveld en de Boogaard geïncorporeerd zijn in het masterplan, een ontwikkeling richting het wensbeeld masterplan op lange termijn mogelijk is.

toets bestemmingsplan

Het bestemmingsplan stelt een maximaal bebouwd oppervlak (footprints) van 25% binnen de contouren met maatschappelijke bestemming.

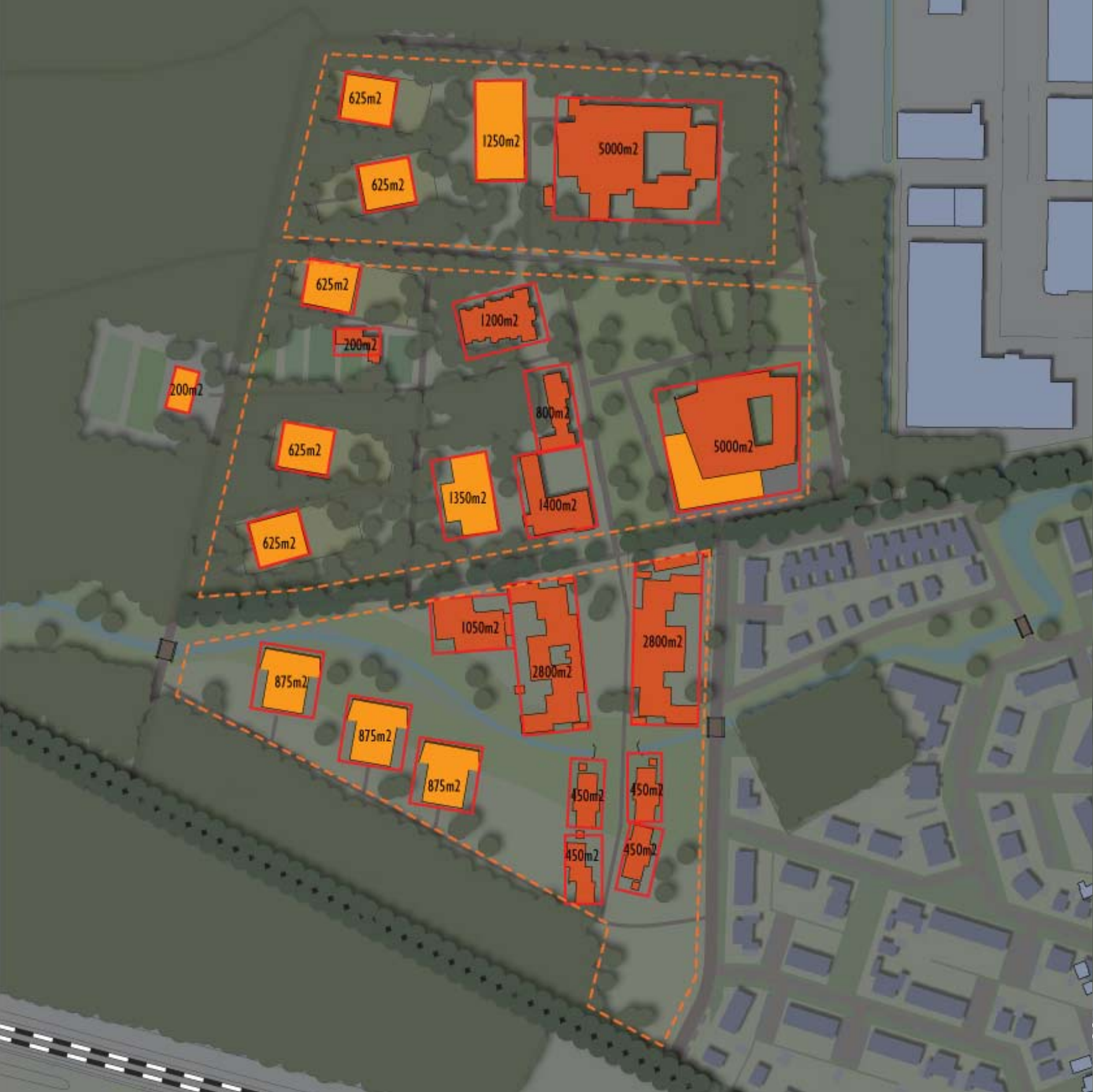
Het totaal oppervlak van het gebied binnen deze contouren bedraagt zo'n 110.000 m². (11 hectare).

Dit betekent dat er een maximaal totaal oppervlak van 27.500m² bebouwd mag worden. De wenselijke capaciteit inclusief groeimogelijkheden voor de langere termijn voor het Rijtven is 26.455m² bvo.

Concluderend biedt het bestemmingsplan ruimte genoeg om dit programma te realiseren.

Om een ruimtelijk beeld op te roepen en om een inschatting te kunnen maken van het benodigde programma en het ruimtebeslag hiervan wordt in de masterplankaart bebouwing gesuggereerd.

De gesuggereerde bouwkavels bieden de mogelijkheid om de gewenste capaciteit te realiseren. In een uitwerking dient nader bekeken te worden hoe de vierkante meters bvo exact verdeeld kunnen worden.





4

BEELDKWALITEIT

Bebouwingstypologieën

Binnen het beeldkwaliteitsplan de Rijtse Vennen, dat als paragraaf aan het bestemmingsplan is toegevoegd, wordt de ambitie voor de bebouwing en openbare ruimte van het gebied neergelegd.

Hoofdpunten van het beeldkwaliteitsplan met betrekking tot het Rijtven zijn;

- Een vitaal, veilig en duurzaam functionerend 'zorgpark' Het Rijtven;
- De vormgeving van een goede overgang tussen de woonbuurt en het zorgpark.

Met betrekking tot de stedenbouwkundige opzet en de architectonische uitwerking hiervan wordt gestreefd naar een informele opzet waarbij ruimte is voor diversiteit in bebouwingstypologie. De bebouwing dient zich alzijdig oriënteren zodat er geen onwenselijke achterkantsituaties ontstaan.

De diversiteit aan bebouwing wordt door een eenduidig materiaal- en kleurgebruik op elkaar afgestemd. Hiermee wordt toch een zekere eenheid verkregen. Voorgesteld wordt gebruik te maken van natuurlijke en duurzame materialen zoals baksteen, hout, leien, keramische dakpannen, natuursteen en glas. In kleurgebruik wordt voor de gevels slechts gebruikgemaakt van aardetinten van helder rood, roodbruin, bruin tot zwart. Als afwisseling op deze basiskleuren wordt incidenteel wit toegepast.

Met name voor de stedenbouwkundige uitwerking van de boswoningen en de beekwoningen wordt in dit masterplan, aanvullend op het beeldkwaliteitsplan de Rijtse Vennen, een voorstel gedaan voor een bebouwingstypologie geënt op de landschappelijke karakteristieken. De voorstellen dienen gezien te worden als aanbeveling en ter inspiratie tbv de uitwerking van de stedenbouw en architectuur van de desbetreffende bebouwing, om zodoende te komen tot integrale ontwerp oplossingen tussen landschap, stedenbouw en architectuur.

boswoningen

De boswoningen hebben een fijnmazige korrel. Dat wil zeggen dat de individuele wooneenheden zich ook als dusdanig onderscheiden. Per cluster kunnen een aantal woningen en een gemeenschappelijk deel geschakeld worden. Door de rooilijn te laten verspringen ontstaat een informele setting van schijnbaar onafhankelijke huizen. Om de indruk van individualiteit te versterken wordt voorgesteld gebruik te maken van zadeldaken, tevens een pre in bosachtige omgeving waar vallende bladeren op platte daken problemen kunnen geven. De boswoningen hebben individuele terrassen gelegen aan een grotere gemeenschappelijke bostuin. Middels kleine hoogteverschillen, greppels of hagen worden de kavels gescheiden van het openbaar gebied.

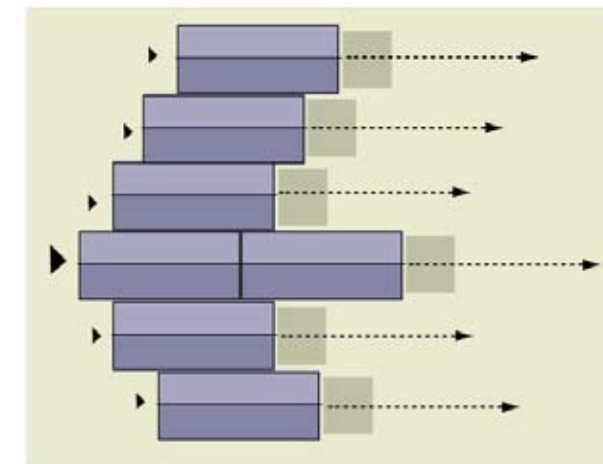
referentiebeelden boswonen



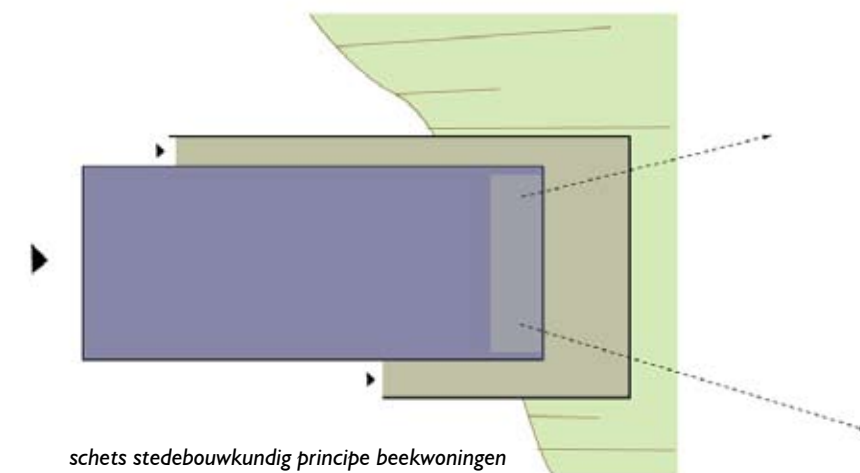
Beekwoningen

Anders dan de boswoningen wordt bij de beekwoningen juist de architectonische eenheid in de bouwvolumes gezocht. De volumes hebben een duidelijke richting en uitgesproken koppen. Aan de zuidzijde bevinden zich de entree's en aan de noordzijde gaan de bouwblokken het contrast aan met het glooiende maaiveld van het beekdal. De beekwoningen verheffen zich letterlijk boven het landschap en steken als het ware in het talud van het beekdal.

Om de veiligheid voor bewoners te garanderen zullen de buitenruimtes integraal onderdeel zijn van de architectuur, het beekdal vormt het panorama zonder dat het direct toegankelijk hoeft te zijn.



schets stedenbouwkundig principe boswoningen



schets stedenbouwkundig principe beekwoningen

referentiebeelden beekwonen

zone	omschrijving	eenheid	hoeveelheid	kosten p/e	totaal (EURO)
A	ENTREEGEBIED totale oppervlakte	m2	8.000	67,50	540.000,00
B	OMGEVING GEBOUWEN MIDDENGEBIED betreft 7 gebouwen incl. terrassen, beplanting, HWA en hekwerken	m	220.000	37,50	750.000,00
C	BEEKZONE totale oppervlakte	m2	30.000	12,50	375.000,00
D	OMGEVING GEBOUWEN BEEKZONE betreft 6 gebouwen incl. terrassen, beplanting, hoogteverschillen	m2	7.500	35,00	262.500,00
E	SPEELZONE / KINDERBOERDERIJ incl speeltoestellen, terrassen, beplanting	m2	8.000	17,50	140.000,00
F	INFRASTRUCTUUR verwijderen wegen 1000m l nieuwe rijwegen 850 m l nieuwe voetpaden 890 m l incl 100 parkeerplaatsen incl hemelwaterafvoer	m l	7.250	55,00	398.750,00
	BRUGGEN	st	2	35.000,00	70.000,00
G	BOSGEBIED RENOVATIE, AANPLANT renovatie bestaand bos, aanplant nieuwe bomen, verwijderen bestaande bomen boscompensatie zijde industrieterrein	m2	80.000	3,00	240.000,00
SUB-TOTAAL:					2.776.250,00
STAARTPOSTEN					
Onvoorzien				10%	277.625,00
Eenmalige kosten				7%	194.337,50
Uitvoeringskosten				8%	222.100,00
Algemene kosten, winst en risico afronding				5%	138.812,50
					-9.125,00
TOTALE UITVOERINGSKOSTEN (ex btw en advies kosten):					3.600.000,00

5 UITVOERINGSKOSTEN

Ten behoeve van de uitvoeringskosten voor de terreininrichting is een globale raming voor het wensbeeld Masterplan opgesteld, deze raming is gebaseerd op vierkante meter prijzen welke voor de verschillende terreindelen gespecificeerd zijn. De volgende uitgangspunten worden hierbij gehanteerd;

- Ondergrondse infrastructuur wordt in deze raming niet meegenomen
- Bouwrijp maken wordt geacht te zijn inbegrepen in de bouwkundige opdracht
- Er wordt uitgegaan van schone grond
- Bij de te verwijderen bomen zijn de bomen op nieuwbouwlocaties niet meegenomen.
- Kunst wordt in deze raming buiten beschouwing gelaten
- In dit stadium is geen rekening gehouden met faseringskosten
- Er is in geen rekening gehouden met de engineeringskosten



globale raming uitvoeringskosten op basis van wensbeeld masterplan

Bijlage 3 Overzicht uitgevoerde onderzoeken

Overzicht uitgevoerde onderzoeken bp De Rijtse Vennen

1. Archeologie

Onderzoek is uitgevoerd door bureau Vestigia (BO, IVO + Boringen).
Rapportnummer V493, dd. 4 juni 2008.

2. Bodemonderzoek

- 'Verkennd bodemonderzoek plangebied Rijtse Vennen te Deurne', opgesteld door DHV, dossier: A6681-01-001, versie 1, d.d. december 2006;
- 'Milieutechnisch onderzoek Rijtse Vennen te Deurne, opgesteld door DHV, dossier: B9366-01-001, versie 1, d.d. augustus 2008;
- 'Bodemonderzoek locatie aan de Helmondseweg 111, Deurne, opgesteld door Inpijn&Blokpoel, rapportnr. MB-7312, d.d. 14 juli 2008.
- 'Verkennd bodemonderzoek Rijtse Vennen te Deurne, Helmondseweg 136', opgesteld door DHV, dossier: B2915-01-001, versie 1, d.d. september 2007;
- 'Verkennd bodemonderzoek Helmondseweg 140 Deurne', opgesteld door Archimil BV, rapportnummer: 0734R053, d.d. 25 september 2006;

3. Flora en fauna

- onderzoek is uitgevoerd door Bureau Waardenburg bv
rapportnr. 07-121 dd. 12 juli 2007.
- aanvullende onderzoek 'Vleermuizen en vogels in De Rijtse Vennen' uitgevoerd door Bureau Waardenburg bv
rapportnr. 08-116 d.d. 23 juli 2008.

4. Geurhinder

- Onderzoek is uitgevoerd door PRA Odournet
Rapportnr. ARCS07A2 dd. 29 oktober 2007
- Onderzoek is uitgevoerd door Arcadis
Memo: Milieugebruiksruimte van Gog, Rapportnr. 110501.201585 d.d. 10 september 2007.

5. Integrale veiligheid

- Rapport Externe Veiligheid nieuwbouw ontw. DRV uitgevoerd door Cauberg-Huygen, rapportnr. 20061404-05b d.d. 27 mei 2008;
- Notitie Onderzoek externe veiligheid DRV uitgevoerd door Cauberg-Huygen, Berekening met prognosecijfers 2007
Notitiernr. 20061404-08 d.d. 25 maart 2008

6. Luchtkwaliteit

Onderzoek is uitgevoerd door Bureau Wissing.
Rapportnr. W.789 d.d. juni 2008.

7. Waterhuishoudplan

Rapportage riolering en bouwrijp maken locatie De Rijtse Vennen.
Rapportnr. 243848.ehv.219.R001, d.d. 23 januari 2008

8. Weg- en railverkeerslawaa

- Onderzoek t.b.v. bestemmingplan De Rijtse Vennen, uitgevoerd door Bureau Wissing.
Rapportnr. W.789 d.d. juni 2007.
- Onderzoek t.b.v. ORO-Terrein, uitgevoerd door Bureau Wissing
Rapportnr. W.789 d.d. februari 2009.

d.d. 7 juli 2009

Bijlage 4 Reactie waterschap Aa en Maas op voorontwerpbestemmingsplan



Burgemeester en Wethouders
van Deurne
T.a.v. mevrouw P.A.A. van Leeuwen

GEMEENTE DEURNE		BMO
EC	13. FEB 2008	Edv/
LBH		Bior/
PRJ		Idv/
HH		BRW
Griffie		
Nr. 130811		
KI.		

Datum 8 februari 2008
Ons kenmerk 2008/1717
Uw kenmerk EC/2007/10752
Doorkiesnr. 073 615 6897 /Willem Messer
Onderwerp Wateradvies voorontwerp
bestemmingsplan "Rijtse Vennen"

Geachte mevrouw Van Leeuwen,

Naar aanleiding van uw brief van 18 oktober 2007 reageren wij hierbij op het voorontwerp bestemmingsplan "Rijtse Vennen" te Deurne in het kader van artikel 10 Bro. Voor een toelichting op deze late reactie verwijzen wij naar de bijlage. Dit advies wordt gegeven onder voorbehoud van de uitwerking van het waterhuishoudkundig plan.

Het bestemmingsplan maakt een nieuw woongebied mogelijk en regelt het beheer en de ontwikkeling van woonzorgcomplex Het Rijtven. Het plan vormt een sleutelstuk in het oplossen van de waterproblematiek in dit deel van Deurne.

Wij hebben een aantal opmerkingen (zie bijlage) over de waterparagraaf en een tweetal notities. Graag zien wij dat onze opmerkingen over het rapport "advies riolering en bouwrijp maken" en de eerder toegestuurde 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.

Wij verzoeken u ons het ontwerpbestemmingsplan, met een verwerking van onze opmerkingen te zijner tijd aan ons toe te sturen. Als in de tussentijd zich nog relevante vragen voordoen, dan worden wij graag betrokken (vanuit watertoets of Keur).

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de heer W.P. Messer ☎ (073) 615 6897.

Hoogachtend,
Het dagelijks bestuur,
Namens deze,

drs. J.P. Jansen
Beleidscoördinator afdeling Integraal Beleid

Bijlage: opmerkingen



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 waterschapspersleiding 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?

Bijlage 5 Reactie directie ROH op voorontwerpbestemmingsplan

Provincie Noord-Brabant

De gemeenteraad van Deurne
Postbus 3
5750 AA DEURNE

CTRL	GEMEENTE DEURNE	BMO
EC	- 5 NOV 2008	Edv/
LBH		Bhor/
PRJ		Idv/
HH		BRW
Griffie		
	Nr.	
	Kl.	

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

Onderwerp

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "De Rijtse Vennen"

Geachte gemeenteraad,

Het ontwerpbestemmingsplan "De Rijtse Vennen" ligt met ingang van 26 september 2008 gedurende zes weken ter inzage. Op grond van artikel 3.8 van de Wro dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit plan.

Het plan

Het ontwerpbestemmingsplan "De Rijtse Vennen" behelst het nieuwe woongebied 'Rijtse Vennen' met een programma van circa 300 woningen. Tevens voorziet het plan in de ontwikkeling van het gebied 'Het Rijtven' van stichting ORO door toevoeging van 137 wooneenheden voor personen met een functiebeperking. Tot slot betreft het plan de realisering van een 'bedrijventerrein in het groen' in de vorm van een hoveniersbedrijf, tuincentrum en aanverwante zakelijke dienstverlening aan de Helmondseweg. Het plangebied ligt aan de westzijde van de kern Deurne, tussen de spoorlijn Eindhoven-Venlo en de Helmondsingel.

Het plandeel waar (stedelijke) ontwikkelingen worden voorzien, behoort op grond van het streekplanuitwerkingsplan Zuidoost Brabant tot 'stedelijk gebied, beheer en intensivering' met deels de aangegeven basisinformatie 'bos en heide'. Voornamelijk aan de westzijde van het plangebied, maar ook elders binnen het plangebied (hoewel met kleinere oppervlakten), komt EHS/GHS-natuur, subzone overig bos- en natuurgebied voor.

Vooroverleg

Bij brief van 23 januari 2008, kenmerk 1339048/1369890, heeft onze directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH) advies uitgebracht over het voorontwerpbestemmingsplan "De Rijtse Vennen". Dit advies als ook uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag.

05 NOV. 2008

Datum

4 november 2008

Ons kenmerk

1455961/1460520

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

F.M. Jeths

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 680 8825

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

één (kopie deel plankoant)

E-mail

Fjeths@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.

Provincie Noord-Brabant

In de periode tussen de reactie van onze directie ROH op het voorontwerp-bestemmingsplan en het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan heeft er geen ambtelijk en/of bestuurlijk overleg plaatsgevonden omtrent de provinciale belangen die in het plan in het geding zijn.

Datum

4 november 2008

Ons kenmerk

1455961/1460520

Provinciaal beleidskader

Gelet op de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 hebben Provinciale Staten op 27 juni 2008 de Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling vastgesteld, die per 1 juli 2008 het streekplan 2002 vervangt. Daarnaast hebben wij op 1 juli 2008 de Paraplunota ruimtelijke ordening vastgesteld, waarin een nadere uitwerking is opgenomen van het beleid uit de Interimstructuurvisie. Beide documenten consolideren (inhoudelijk) grotendeels de beleidsuitgangspunten zoals neergelegd in het streekplan 2002.

Bij de afweging of het plan voldoende rekening houdt met onze provinciale belangen, hebben wij deze documenten in aanmerking genomen.

Provinciale belangen

Om de provinciale belangen te definiëren zijn tien ruimtelijke thema's benoemd, die in belangen en doelen zijn uitgewerkt. Ten aanzien van het thema "Natuur" zijn wij van mening dat de provinciale belangen in het plan onvoldoende geborgd worden. In deze zienswijze gaan wij hier nader op in.

Thema Natuur

De ecologische hoofdstructuur (EHS) krijgt in Interimstructuurvisie Noord-Brabant en Paraplunota ruimtelijke ordening gestalte via de Groene hoofdstructuur (GHS-natuur).

De Groene hoofdstructuur (GHS) is een samenhangend netwerk van alle Brabantse natuur- en bosgebieden, landbouwgebieden en andere gebieden met bijzondere natuurwaarden en landbouwgebieden die bijzondere potenties hebben voor de ontwikkeling van natuurwaarden. Wij willen de (potentiële) natuurwaarden en de hiermee samenhangende landschappelijke waarden in de GHS planologisch beschermen. In de GHS is op langere termijn alleen plaats voor natuur, (grondgebonden) landbouw, recreatie met een groen karakter en andere laagdynamische functies, zoals bosbouw en waterbeheer.

Het provinciaal belang is dat er in heel Brabant sprake is van het behoud en de ontwikkeling van biodiversiteit. Hiertoe zetten wij sterk in op de bescherming van provinciale natuurwaarden. Voor een beschrijving van de te behouden waarden verwijzen wij naar de Handreiking 'Ecologische Bouwstenen (voor de GHS en AHS in het streekplan Noord-Brabant 2002)'.

Wij zijn van mening dat de aanwezige gebiedswaarden in de hieronder genoemde gebieden, zoals ook aangegeven op de bij deze zienswijze gevoegde kaart, onvoldoende beschermd worden. Het bestemmingsplan maakt immers, zonder afweging ten opzichte van de aanwezige natuurwaarden, stedelijke ontwikkelingen mogelijk op locaties waar vanwege de EHS/GHS-aanduiding het zogenaamde 'nee, tenzij-principe' aan de orde is zoals dat is verwoord in



Provincie Noord-Brabant

paragraaf 4.5 van de Paraplunota. Nu het bestemmingsplan aan dit principe voorbijgaat, is tevens niet inzichtelijk op welke concrete locaties en in welke kwantiteiten, natuurwaarden (kunnen) worden aangetast. Ook zijn in het plan de uitstralingseffecten van de stedelijke ontwikkelingen op de aanliggende EHS/GHS niet in beeld gebracht. In het bijzonder verwijzen wij in dit kader ook naar onze 'Beleidsregel natuurcompensatie (22 november 2005)'.

Datum

4 november 2008

Ons kenmerk

1455961/1460520

Gebieden met onvoldoende bescherming

1. delen van de bestemming 'Maatschappelijk' (artikel 8 van de bestemmingsplanregels) waarbinnen een tweetal bouwblokken liggen;
2. de bestemming 'Groen - Groen en water' (artikel 7 van de bestemmingsplanregels) ter plaatse van het zogenaamde 'bosje van Jacobs' waar rechtstreeks onder meer de aanleg van parkeervoorzieningen mogelijk is;
3. de bestemming 'Groen - Groen en water' (artikel 7 van de bestemmingsplanregels) ten noorden van het meest oostelijk gelegen deel van bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' waar een infiltratievoorziening voor wateropvang aan de orde is;
4. een (driehoekig) deel van de bestemming 'Wonen' (artikel 10 van de bestemmingsplanregels) direct ten noordoosten van het 'bosje van Jacobs'.

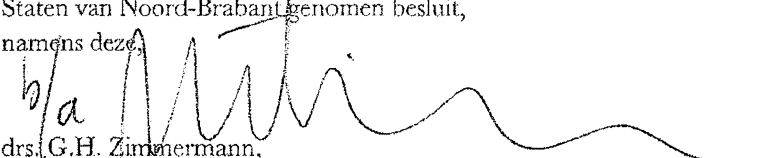
Tot slot verdraagt de algemene ontheffingsregel (artikel 16.1 onder d.), betreffende onder meer het gebruik van gronden voor GSM-installaties en GSM-masten, zich niet met onze hierboven genoemde belangen voorzover sprake is van EHS/GHS.

Conclusie

Wij achten het plan zoals het nu in ontwerp voorligt ten aanzien van het bovenstaande thema en beleidsaspecten niet of onvoldoende in overeenstemming met de hierboven geformuleerde provinciale belangen. Wij verzoeken u om de provinciale belangen bij de vaststelling van het plan te betrekken en het plan op die delen gewijzigd vast te stellen.

Wij gaan er van uit dat onze zienswijzen voldoende duidelijk uiteengezet zijn. Indien er van uw zijde nog onduidelijkheden of vragen zijn, dan willen wij deze graag nader toelichten.

Overeenkomstig het door Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant genomen besluit,
namens deze,


drs. G.H. Zimmermann,
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Zuidoost

Met vriendelijke groeten,

Lola Sasabone
Provincie Noord-Brabant
073-6812262
Fsasabone@brabant.nl

>>> <KM-scanner@brabant.nl> 05-11-2008 14:35 >>>

Bijlage 6 Reactie Gemeente Deurne op reactie directie ROH

Reactie op zienswijze provincie Noord-Brabant ten aanzien van b.p. De Rijtse Vennen

Compensatie GHS m.b.t. de ontwikkeling van De Rijtse Vennen

Een deel van het plangebied in de vorm van bossen en groen maakt deel uit van de Groene Hoofdstructuur (GHS). Ontwikkelingen in de GHS die ten koste gaan van bestaand groen dienen te worden gecompenseerd.

Het compensatiebeleid is vastgelegd in het Structuurschema Groene Ruimte en richt zich op het compenseren van gebieden met de hoofdfunctie natuur en/of bos en/of recreatie. In het Streekplan is het plangebied onderdeel van de EHS / GHS waarop het compensatiebeginsel van toepassing is.

Bij het bepalen van de compensatie gaat het niet alleen om oppervlakte en ecologische kwaliteit maar tevens om de vraagstelling wat de waarde is van de huidige en nieuwe groenstructuur alsmede de vraag wat wordt gehandhaafd, wat en waar wordt gecompenseerd.

Het is gebruikelijk om als maat voor de ecologische kwaliteit de vervangbaarheid te hanteren. Naarmate de ontwikkeling van een bepaald natuurstype langer duurt, des te moeilijker is het te vervangen en des te groter is de toeslag op de oppervlaktecompensatie. Voor een natuurstype dat gemakkelijk te vervangen is (ontwikkelingstijd korter dan 25 jaar), geldt een toeslag van eenderde van de oppervlakte die vernietigd wordt, voor gebieden met een ontwikkelingstijd tussen 25 en 100 jaar geldt een toeslag van tweederde maal de oppervlakte die vernietigd wordt.

Is er sprake van een gebied met de hoofdfunctie natuur en/of bos en/of recreatie

In het Streekplan (2002) is aangegeven dat het plangebied deel uit maakt van de EHS en de GHS als respectievelijk zijnde “Bestaand bos- en natuurgebied” en “overig bos- en natuurgebied”.

Het Streekplan en het Uitwerkingsplan zijn de kaders waaraan het bestemmingsplan zal worden getoetst.

Waarde van de bestaande en nieuwe groenstructuur

Compensatiemogelijkheden

Met de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt en daarmee samenhangend de ontwikkeling van De Rijtse Vennen, verdwijnt er ten hoogste 3,75 hectare groen van de EHS/GHS. In totaal moet er in dat geval 6,375 hectare groen worden gecompenseerd. Daar zit de volgende (voorlopige) berekening achter.

Subtotaal maximaal te rooien bos	3,75 hectare
----------------------------------	--------------

Compensatiefactor 1,666667	
----------------------------	--

Totaal te compenseren	6,375 hectare
-----------------------	---------------

De ontwikkelingen die mogelijk van invloed zijn op de EHS zijn te splitsen in ontwikkelingen op het ORO terrein en de woningbouw daarbuiten. Binnen het nieuwe woongebied wordt het deel van de EHS dat verdwijnt geheel gecompenseerd door de aanleg van het beekdal.

Compensatie van de EHS op het ORO terrein wordt opgelost binnen de bouwvlakken van de bestemming Maatschappelijk door het opnemen van een aanlegvergunningstelsel in de regels waarin een compensatieverplichting is opgenomen, zie bijlage 1.

Het bijbehorende kaartje bijlage 2 verduidelijkt een en ander.

Gebieden met onvoldoende bescherming

Provincie

1. delen van de bestemming “Maatschappelijk” (artikel 8 van de bestemmingsplanregels) waarbinnen een tweetal bouwvlakken liggen;
2. de bestemming “Groen – Groen en water” (artikel van de bestemmingsplanregels) ter plaatse van het zogenaamde “bosje van Jacobs” waar rechtstreeks onder meer de aanleg van parkeervoorzieningen mogelijk is;
3. de bestemming Groen – Groen en water” (artikel 7 van de bestemmingsplanregels) ten noorden van het meest oostelijk gelegen deel van bestemmingsvlak “Maatschappelijk” waar een infiltratievoorziening voor wateropvang aan de orde is;

4. een (driehoekig) deel van de bestemming “Wonen” (artikel 10 van de bestemmingsplanregels) direct ten noordoosten van het “bosje van Jacobs”.

De algemene ontheffingsregel (artikel 16.1 onder d.), betreffende onder meer het gebruik van gronden voor GSM-installaties en GSM-masten, verdraagt zich niet met onze hierboven genoemde belangen voor zover sprake is van EHS/GHS.

Reactie gemeente

Ten aanzien van de gebieden waarover de provincie oordeelt 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 Maatschappelijk door middel van een aanlegvergunningsstelsel (bijlage 1). Het aantasten van groen binnen de EHS is alleen mogelijk na overleg met de provincie Noord-Brabant en het te rooien groen dient binnen de bouwvlakken van de bestemming Maatschappelijk te worden gecompenseerd door het aanleggen/aanplanten van nieuw groen. Er is binnen de bouwvlakken genoeg ruimte om te kunnen compenseren. Verwezen wordt ook naar de bijgevoegde kaart en berekeningen (bijlage 2).
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. Het gaat hier om een reeds bestaande infiltratievoorziening die in zijn geheel wordt gehandhaafd binnen het bestemmingsplan De Rijtse Vennen.
4. Ter plaatse van deze driehoek is inderdaad 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 bijgevoegde kaart en berekeningen.

De ontheffingsregel met betrekking tot GSM masten en GSM installaties zal zodanig worden aangepast dat de belangen van de EHS niet langer kunnen worden aangetast.

**Aanleg-
vergunning**

8.5. Aanlegvergunning:

- a. op de tot 'Maatschappelijk' bestemde gronden geldt dat het verboden is zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:
 - het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
 - het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
 - het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
 - het vellen of rooien van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- b. de werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 8.5. onder a. zijn slechts toelaatbaar indien het behoud van de Ecologische Hoofdstructuur is gewaarborgd door het compenseren van te rooien groen binnen de bouwvlakken van de bestemming 'Maatschappelijk'. Hierbij geldt een compensatiefactor van 1,7, hetgeen inhoudt dat een m² gerooid groen gecompenseerd dient te worden met 1,7 m² nieuw aan te leggen groen.

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 8.5. onder a., winnen burgemeester en wethouders advies in bij de provincie Noord-Brabant.

Bijlage 7 Advies PPC

Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant

Algemene subcommissie voor gemeentelijke plannen

Secretariaat: Brabantlaan 1, 's-Hertogenbosch
Corr. adres: Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch
Tel. 073 - 681 26 31/680 88 28, fax 073 - 680 76 54
Email: PPC@brabant.nl

VERZONDEN 28 FEB. 2008

Ons kenmerk : 1339048/1380952
Uw kenmerk : —
Doorkiesnr. : 6812059 mw. L. Pullen
Bijlagen : —
Datum : 20 februari 2008
Onderwerp : Ontwerp-bestemmingsplan De
Rijtse Vennen

Het college van burgemeester en wethouders van Deurne		BMQ
Postbus 3 5750 AA	DEURNE	Edv/
LBH	- 3 MRT 2008	Bhor/
PRJ		Idv/
HH		BRW
Griffie	Nr. 133.556 KL.	

Geacht college,

De Planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen, een subcommissie van de Provinciale Planologische Commissie, heeft bovenvermelde aangelegenheid, in samenhang met het directieadvies van 23 januari 2008, behandeld in haar vergadering van 20 februari 2008. De behandeling heeft geleid tot de volgende opmerkingen.

De commissie sluit zich op hoofdlijnen aan bij het directieadvies. In afwijking van hetgeen in het directieadvies staat vermeld, wijst de commissie u op het volgende.

De commissie constateert dat volgens het streekplan de bestemming 'Maatschappelijk' in het stedelijk gebied ligt en dat derhalve, naar het oordeel van de commissie, de door de directie gemaakte categorie I opmerking (op pagina 2 onderaan) kan vervallen. De onderbouwing in uw brief van 14 februari jl. met betrekking tot de aardgasleiding, wordt door de commissie overgenomen. De commissie adviseert nadrukkelijk om de juiste bebouwings- en toetsingsafstanden op de plankaart aan te passen en op te nemen in de toelichting op het bestemmingsplan "De Rijtse Vennen" (categorie II). De commissie is van mening dat met betrekking tot de toepassing van de SER-ladder, de afwegingen die reeds gemaakt zijn, in het bestemmingsplan moeten worden verantwoord (categorie II).

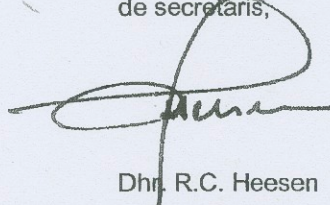
Voor het aangeven van de zwaarte van de gemaakte opmerkingen hanteert de commissie drie categorieën.

Bij Categorie I opmerkingen gaat het om opmerkingen over planelementen die in haar ogen onaanvaardbaar zijn.

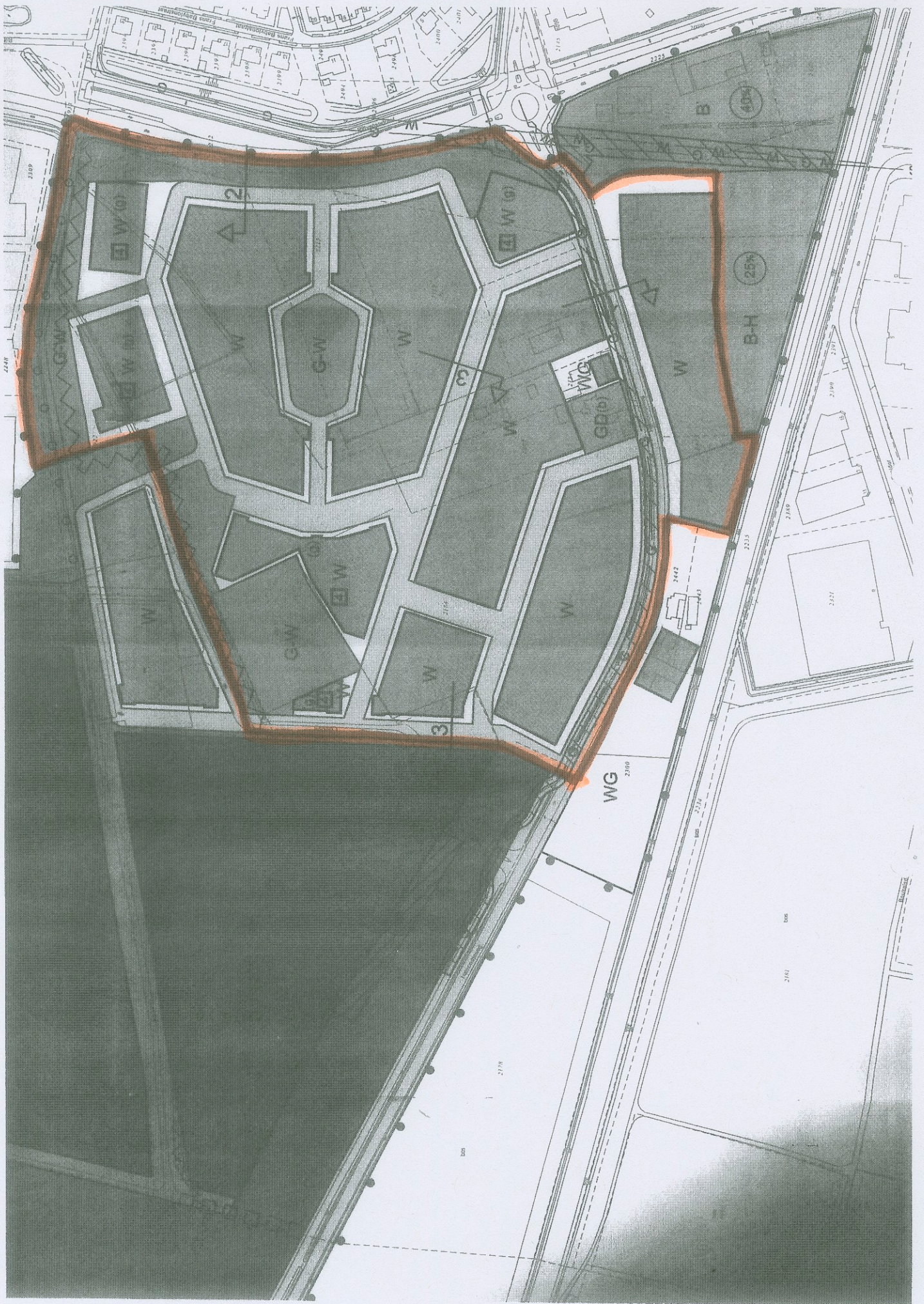
Bij Categorie II opmerkingen is de aanvaardbaarheid van het planelement onduidelijk omdat de toelichting geen of onvoldoende motivering en/of gegevens bevat.

Bij Categorie III opmerkingen gaat het om opmerkingen ter verhoging van de kwaliteit van het plan. Dergelijke opmerkingen spelen geen doorslaggevende rol bij de advisering over vastgestelde plannen.

Hoogachtend,
de secretaris,



Dhr. R.C. Heesen



Bijlage 8 Advies regionale brandweer op ontwerpbestemmingsplan



Veiligheidsregio Zuidoost-Brabant

Regionale Brandweer

Proactie en Preparatie

CTRL	GEMEENTE DEURNE	BMO
EC	21 APR 2009	Edv/
LBH		Bhor/
PRJ		Idv/
HH		BBW
Griffie	Nr. Kl.	

VERZOND

20 APR. 2009

Retouradres Postbus 242, 5600 AE Eindhoven

College van burgemeester en wethouders van
de gemeente Deurne

T.a.v. mevrouw H. Sonnemans

Postbus 3

5750 AA Deurne

Behandeld door P. van der Vleuten

Telefoon 040-2608638

Uw brief van 3 april 2009

Uw kenmerk 185216

Ons kenmerk 09uit09017

20 april 2009

Betreft advies over het ontwerpbestemmingsplan De Rijtse Vennen

Geacht college,

In antwoord op uw verzoek van 3 april jongstleden treft u hierbij het advies aan van de Veiligheidsregio Zuidoost-Brabant. Het advies gaat over ontwerpbestemmingsplan De Rijtse Vennen. Op 28 oktober 2008 hebben wij een voorlopig advies gegeven over het (concept) ontwerpbestemmingsplan De Rijtse Vennen.

Adviesgrondslag

Het plangebied ligt in de nabijheid van het spoortraject Eindhoven – Venlo en een hogedruk aardgastransportleiding. Over het spoortraject en door de gastransportleiding worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. De grondslag van ons advies ligt daarom in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en de circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen.

Risicoprofiel

Het vertrekpunt van ons advies is een beoordeling van de aanwezige risicobronnen in of nabij het plangebied. Daartoe is gebruik gemaakt van de veiligheidsparagraaf 5.5. van het bestemmingsplan, de provinciale risicokaart en de veiligheidstudies van de firma Cauberg-Huygen BV, referentienummers 20061404-09 en 20061404-05.

In termen van externe veiligheid zijn de volgende risicobronnen relevant:

1. Het transport van hogedruk aardgas;
2. Het transport van gevaarlijke stoffen over het spoortraject Eindhoven-Venlo.

Ad 1) De effecten verbonden aan het transport aardgas door een transportleiding zijn met name zeer ernstige verwondingen met de kans op een dodelijke afloop. Bijvoorbeeld brandwonden, verstikking en vergiftiging. Het aantal slachtoffers is afhankelijk van de grootte van het gaslek.

Bezoekadres:
Deken van Somerenstraat 2
Eindhoven
Openingstijden:
ma-vr 8.30-17.00 uur

Postadres:
Postbus 252
5600 AG Eindhoven
Fax: 040-2 608 658
E-mail: info@brandweereindhoven.nl
www.brandweer.nl/zuidoost-brabant



Ad 2) Voor het transport van gevaarlijke stoffen wordt het risico primair ingegeven door het vervoer van brandbare gassen en secundair het vervoer van toxische stoffen. Het belangrijkste maatgevende ongevalscenario is de warme BLEVE (boiling liquid expanding vapour explosion). Een warme BLEVE is een soort explosie die kan optreden als een houder (tank) met een brandbare gas onder druk openscheurt. De effecten van dit scenario reiken ver, ongeveer 300 à 400 meter, en beslaat een groot gedeelte van het plangebied.

Op basis van de eerder genoemde gegevens uit de veiligheidstudie dient, afhankelijk van de gehanteerde vervoerscijfers, rekening gehouden te worden met 60 tot maximaal 109 dodelijke slachtoffers bij een warme BLEVE. Het aantal gewonden, de zogenaamde T1-, T2- en T3-slachtoffers, is een veelvoud van het aantal dodelijke slachtoffers.

Een calamiteit van een dergelijke orde grootte overstijgt het in de regio bestuurlijk vastgestelde niveau van hulpverlening (Regionaal Beheersplan Rampbestrijding 2007-2011) en is door de hulpdiensten tot geruime tijd na het incident niet te beheersen. Dit restrisico en het al dan niet accepteren ervan is onderdeel van de lokale verantwoording van het groepsrisico.

Een calamiteit waarbij een toxische wolk vrijkomt ligt de 1% letaliteitgrens tot op circa 1500 meter afhankelijk van de stof en de weersomstandigheden. Dit wil zeggen dat op circa 1500 meter nog 1% van de bevolking komt te overlijden. Het aantal gewonde slachtoffers is een veelvoud van het aantal dodelijke slachtoffers.

Voor het aantal gewonden zijn voor de hulpverleningsdiensten maatgevend voor het optreden bij incidenten zoals een warme BLEVE of een toxische wolk.

Groepsrisico

Het groepsrisico van de hogedruk aardgastransportleiding is berekend door de Gasunie. Uit de risicoberekening¹ van de Gasunie blijkt dat het groepsrisico ruim onder de oriënterende waarde ligt. Het is goed te constateren dat de bestemmingsplanregels een aanlegvergunning voorschrijven en op de plankaart een dubbelbestemming is gesitueerd daar waar de transportleiding ligt.

Het spoorvervoer van gevaarlijke stoffen levert het grootste groepsrisico op. In eerder genoemde veiligheidstudies van de firma Cauberg-Huygen BV is het groepsrisico uitgewerkt en in beeld gebracht. Het is goed te constateren dat in de veiligheidstudies zowel met de vastgestelde prognosecijfers uit 2003 als de prognosecijfers uit 2007 is gerekend. Door deze twee prognosecijfers te gebruiken wordt een reëel beeld gegeven van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

¹ Risicoberekening gastransportleiding Z-541-13-KR-002-003, kenmerk DET.2008.M.0389, datum 31 juli 2008.



De cijfers uit 2007 laten in tegenstelling tot de cijfers uit 2003 zien dat er meerdere gevaarlijke stoffen over het spoor worden vervoerd dan alleen brandbaar gas. De realisatiecijfers uit 2007 bevestigen dat er meerdere gevaarlijke stoffen tegelijk over het spoor worden vervoerd. Er dient daardoor met meerdere ongevalsscenario's rekening te worden gehouden. Het is daarom goed om te zien dat rekening wordt gehouden met het vervoer in 'bonte treinen'. In bonte treinen worden brandbare vloeistoffen en brandbare gassen tegelijk vervoerd. De kans op een warme BLEVE is hierbij aanwezig. Aangezien er nog geen concrete aanwijzingen zijn dat er in de toekomst geen bonte treinen meer rijden is het reëel om bij de berekeningen uit te gaan van bonte treinen. Uitgaande van de prognosecijfers uit 2007 betekent dit dat de hoogte van het groepsrisico de oriëntatiewaarde niet overschrijdt. Door de beoogde ontwikkeling is wel sprake van een relevante toename van het groepsrisico.

Bestrijdbaarheid

Belangrijk bij het bestrijden van een omvangrijk incident zijn de bereikbaarheid, de bluswatervoorziening en de opkomsttijd in het plangebied en bij de risicobron. In paragraaf 5.5.7 'Hulpdiensten' van het bestemmingsplan is enigszins de bereikbaarheid en bluswatervoorziening beschreven. Uit overleg met de lokale brandweer blijkt dat in de paragraaf nog niet alle aspecten voldoende zijn beschreven.

De mogelijkheden voor de hulpdiensten om een warme BLEVE te bestrijden zijn beperkt. In geval van een warme BLEVE is het belangrijk dat de lokale brandweer snel ter plaatse is, de brand blust en de LPG tankwagon koelt met voldoende bluswater. Het spoortracé ter hoogte van het plangebied is via de zuidkant (Beukelsdijk en Daalder) en noordkant (Binderendreef en Helmondseweg) onvoldoende bereikbaar. Voor een optimale bluswatervoorziening aan het spoor geldt, in een zone van 160 meter breed langs het spoor, een totale (primair, secundair en tertiair) bluswatercapaciteit met een opbrengst van 360 m³ per uur.

Ook voor de reguliere brandbestrijding is bereikbaarheid een belangrijk onderwerp. Alle objecten in het plangebied moeten minimaal via twee onafhankelijke routes worden ontsloten en tot op minimaal 40 meter bereikbaar zijn. Wij adviseren ook het plangebied te voorzien van minimaal twee onafhankelijke routes. Volgens de paragraaf 4.6 'Verkeer' en de plankaart blijkt het plangebied maar één ontsluitingsweg te hebben. Namelijk via de bestaande rotonde Binderendreef-Helmondseweg. Verder dient aandacht besteed te worden aan de breedte van wegen, opstelplaatsen, keerlocaties, etc. Door uw lokale brandweer te betrekken bij de verdere inrichting van het plangebied kan hierin worden voorzien.



De bluswatercapaciteit in het plangebied, ten behoeve van brandbestrijding, is niet toereikend. Bij de inrichting van het plangebied (op perceelsniveau) dient rekening gehouden te worden met de voorgeschreven bluswatercapaciteit volgens de NVBR 'Handleiding bereikbaarheid en bluswater'. Uw lokale brandweer kan u hierbij helpen.

Voor het plangebied geldt een zorgnorm² van 8 minuten voor de eerste twee tankautosputten. Beide tankautosputten zijn zowel onder werktijd (overdag) als buiten werktijd ('s nachts) pas na ruim 8 minuten ter plaatse. Het gevolg hiervan is dat de bestrijding van een incident zowel door de eerste als tweede tankautosput te laat zal plaatsvinden. Het is daarom belangrijk te zorgen voor een goede bereikbaarheid en adequate bluswatervoorziening.

Zelfredzaamheid

De mate van zelfredzaamheid van de huidige en toekomstige bewoners en gebruikers van het gebied is een belangrijk aspect. Een groot deel van de huidige bewoners van het woongebied Het Rijtven kent een functiebeperking en moet als verminderd zelfredzaam worden beschouwd. Het is een kwetsbare groep. Men is niet of niet voldoende in staat zichzelf in veiligheid te brengen bij een calamiteit. Met de voorgenomen uitbreiding neemt ook de omvang van deze groep toe. De toekomstige bewoners worden als verminderd zelfredzaam gezien.

Maatregelen

Gezien de korte afstand tussen het plangebied en het spoor, de toename van het groepsrisico en de verminderd zelfredzaamheid van de bewoners van het woongebied Het Rijtven adviseren wij de volgende veiligheidsmaatregelen:

- De lokale brandweer te betrekken bij de concrete inrichtingsplannen en meer gedetailleerde uitwerkingen;
- Gebouwen die tot op 100 meter liggen, zodanig ontwerpen dat gebruikers binnen 15 minuten op een veilige plaats kunnen zijn. De vluchtroutes dienen zo veel mogelijk van het spoor af gericht te zijn. Daarnaast dienen nooduitgangen niet aan de spoorzijde te worden gesitueerd zover dat valt te voorkomen;
- Tot op 50 meter van het spoor de nieuwe gevels (inclusief de ramen) zodanig uitgevoerd dat deze een warmtebelasting van 15 kW/m² gedurende 30 minuten kunnen doorstaan. Eventuele ramen in deze gevels moeten naast brandwerend ook splinterwerend worden uitgevoerd en moeten niet kunnen worden geopend. Dit biedt de mensen de gelegenheid zichzelf in veiligheid te brengen en kan de brandweer zich richten op de bronbestrijding;

² De zorgnorm van de Leidraad Repressieve Basisbrandweerzorg conform het besluit van het Algemeen Bestuur juni 2008.



- Indien een gebouw een mechanische ventilatiesysteem heeft dan dient deze met een centrale afsluiting te worden uitgevoerd. Dit voorkomt dat giftige stoffen worden aangezogen en verspreid in het gebouw;
- De gemeente Deurne zal extra aandacht moeten geven aan risicocommunicatie en nagaan welke organisatorische maatregelen getroffen kunnen worden. De gemeente kan bijvoorbeeld afspraken maken met de directie van de stichting ORO over het gericht instrueren van het personeel en de bewoners over de mogelijke calamiteiten van buitenaf.

Indien invulling wordt gegeven aan de genoemde veiligheidsmaatregelen en het restrisico in de verantwoording van het groepsrisico expliciet wordt geaccepteerd staan wij positief tegenover de met dit plan beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Tot slot zien wij graag het vastgestelde bestemmingsplan tegemoet. Mocht ons advies nog aanleiding geven tot vragen dan staat de heer Pieter van der Vleuten (040-2608638) u graag te woord.

Hoogachtend,

Directeur Veiligheidsregio Zuidoost-Brabant
Regionale Brandweer
namens deze,

A.J.G.C. Driessen,
Afdelingshoofd Proactie en Preparatie.

i.a.a. Brandweer Deurne, de heer Van den Broek

Bijlage 9 Ontheffingen hogere grenswaarden

Besluit vaststelling hogere waarde Bestemmingsplan De Rijtse Vennen te Deurne

Verzoek om hogere waarde

Het plan De Rijtse Vennen voorziet in de bouw van in totaal 302 woningen en de actualisatie van het ORO-terrein. 99 van de 302 woningen ondervinden een hogere geluidbelasting als gevolg van de spoorlijn Eindhoven-Venlo dan wel als gevolg van het wegverkeer op de Binderendreef. Voor 67 woningen is reeds een hogere waarde in ontwerp verleend. Dit verzoek om hogere waarde heeft betrekking op 26 particuliere woningen. Buiten dit verzoek vallen de 6 woningen ten zuiden van de Helmondseweg en het ORO-terrein, omdat bij de woningen niet aan de maximale ontheffingswaarde van 68 dB kan worden voldaan of deze niet milieuhygiënisch aanvaardbaar en de indeling van het ORO-terrein onvoldoende bekend is om een hogere waarde vast te stellen. Zodra meer duidelijkheid bestaat over de indeling van het ORO-terrein en het plaatsen van geluidschermen, zullen het ORO-terrein en deze 6 woningen opnieuw worden bezien. Voor de overige 203 woningen wordt aan de geluidnormen van de Wet geluidhinder voldaan.

Voor spoorweglawaai geldt ingevolge artikel 4.9, lid 1 van het Besluit geluidhinder een hoogst toelaatbare geluidbelasting van 55 dB(L_{den}). Artikel 4.10 biedt de mogelijkheid om een hogere waarde vast te stellen tot een waarde van maximaal 68 dB. Het plan voorziet in de bouw van 34 particuliere woningen en is gelegen binnen de zone van de spoorlijn Eindhoven-Venlo. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB(L_{den}) wordt ten gevolge van het railverkeer op de spoorlijn Eindhoven-Venlo overschreden. De overschrijding bedraagt maximaal 13 dB. Het totaal aantal woningen waarvoor de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden bedraagt 18 stuks (blok 1 t/m 8 en 12, 21 en 26). De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt niet overschreden.

Daarnaast is het plan gelegen binnen de zone van de Binderendreef. Voor wegverkeer geldt ingevolge artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder voor woningen een waarde van 48 dB(L_{den}). Artikel 83, lid 2 van de Wet geluidhinder biedt de mogelijkheid om een hogere waarde vast te stellen tot een waarde van maximaal 63 dB(L_{den}) als het gaat om nieuwbouw in stedelijk gebied. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB(L_{den}) wordt ten gevolge van het wegverkeer op de Binderendreef overschreden. De overschrijding bedraagt maximaal 9 dB. Het totaal aantal woningen waarvoor de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden bedraagt 8 stuks (blok 30 t/m 33 en 35 t/m 38). De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Procedure

Op grond van artikel 110a zijn burgemeester en wethouders bevoegd binnen de grenzen van de gemeente een hogere waarde vast te stellen zolang het hierbij niet gaat om de aanleg of wijziging van een hoofdspoorweg of de aanleg of reconstructie van een weg in beheer bij het Rijk of Provincie of de vaststelling of wijziging van een zone rond een industrieterrein met regionaal belang op grond van de provinciale milieuverordening. Hiervan is in deze geen sprake.

Het verzoek is volgens de wettelijke procedure ingevolge de Wet geluidhinder artikel 110c en de Algemene wet bestuursrecht afdeling 3.4 in behandeling genomen.

Ambtshalve overwegingen

Bronmaatregelen

Maatregelen ter bestrijding van spoorweglawaai aan de bron door beperking van de intensiteit, verlagen van de snelheid, toepassen van raildempers zijn niet onderzocht, omdat wij in deze geen bevoegd gezag zijn en hierop weinig invloed kunnen uitoefenen. Voor de gegevens van het railverkeer is uitgegaan van het akoestisch spoorboekje. In het huidige akoestisch spoorboekje is echter nog geen rekening gehouden met de stopfractie voor reizigersmaterieel als gevolg van de omzetting van een stoptreinstation naar een intercitystation.

Met ingang van 10-12-2006 is Deurne een volwaardig intercitystation geworden. Daarnaast is de aangegeven rijsnelheid van het goederenvervoer van 100 km/uur in het akoestisch spoorboekje niet realistisch. De reden hiervoor is te vinden in het feit dat in de huidige dienstregeling de gemiddelde rijsnelheid van intercity's tussen Eindhoven en Venlo 75 km/uur bedraagt en dat passeren van intercity's onmogelijk is. Derhalve is het realistischer om uit te gaan van een gemiddelde rijsnelheid van goederentreinen van 80 km/uur. De papierenreductie (verlagen van de snelheid voor reizigersmaterieel door toepassing van de stopfractie en goederentreinen) heeft tot gevolg dat het totaal aantal woningen waarvoor de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden daalt van 26 naar 25 stuks. Afwijken van het akoestisch spoorboekje kan alleen met toestemming van de minister van VROM. Hiervoor is reeds een instemmingsverzoek ingediend, maar nog niet verkregen. Derhalve zal bij het vaststellen van een hogere waarde geen rekening worden gehouden met de papierenreductie van 2 á 3 dB hoewel deze feitelijk wel aanwezig is.

Maatregelen ter bestrijding van het wegverkeerslawaai aan de bron door beperking van de verkeersintensiteit, stiller asfalt of andere verkeerskundige maatregelen bieden gegeven de verkeerskundige aard en functie van de Binderendreef in relatie tot het plan geen mogelijkheid tot vermindering van de geluidbelasting op de gevel van de betrokken woningen.

Overdrachtsmaatregelen

Maatregelen in de overdrachtsfeer in de vorm van een scherm nabij het spoor zijn wel onderzocht, maar zal in dit verzoek niet worden toegepast. De reden hiervoor is te vinden in het feit dat op dit moment in samenwerking met ProRail wordt onderzocht in welke vorm, al dan niet in combinatie met raildempers, een geluidscherm kan worden toegepast (variantenstudie). Over de invulling van het uiteindelijke scherm is nog onvoldoende bekend om in dit verzoek rekening mee te houden. Dit betekent dat 6 van de 34 woningen ten zuiden van de Helmondseweg niet in dit verzoek zijn meegenomen, omdat de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden dan wel dat de woningen niet milieuhygiënisch aanvaardbaar zijn.

Maatregelen in de overdrachtsfeer ter bestrijding van wegverkeerslawaai zijn gezien de ligging stedenbouwkundig niet gewenst.

Cumulatie

De cumulatieve geluidbelasting is van toepassing als sprake is van blootstelling aan meer dan een geluidsbron. In onderhavige situatie is dit niet het geval. Derhalve is het berekenen van de cumulatieve geluidbelasting niet aan de orde.

Gevelbelasting meer dan 55 en 53 dB

Achttien woningen hebben een geluidbelasting van meer dan 55 dB ten gevolge van spoorweglawaai. Dertien van de achttien woningen beschikken over een geluidluwe buitengevel aan de afkerende zijde van de akoestisch maatgevende zijde van de woning. Vijf woningen (blok 1, 4, 5, 6 en 7) 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. Middels een akoestisch onderzoek gevelwering van de nieuw te bouwen woningen moet worden aangetoond dat aan de vereiste binnenwaarde van 35 dB kan worden voldaan.

Acht woningen hebben een geluidbelasting van meer dan 53 dB, excl. aftrek ex artikel 110g, ten gevolge van wegverkeerslawaai. Alle acht 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.

Zienswijzen

Het verzoek om hogere waarde, inclusief bijbehorende stukken en het ontwerpbesluit hebben vanaf 26 september 2008 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn géén zienswijzen ingekomen.

Conclusie

Aangezien door voldoende gevelisolatie aan de vereiste binnenwaarden voor nieuwbouw kan worden voldaan en een geluidluwe buitengevel, met uitzondering van blok 1, 4 t/m 6 en 7, aanwezig is, leidt de gevraagde ontheffing naar onze mening niet tot een onaanvaardbare geluidbelasting. Gelet op het voorgaande kan de gevraagde ontheffing worden verleend.

Burgemeester en wethouders van Deurne;

gelet op de Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder en de notitie "Ontheffingenbeleid Wet geluidhinder";

Besluiten:

1. als hogere waarden voor 18 nieuw te bouwen woningen binnen het plan "De Rijtse Vennen" te Deurne de waarden vast te stellen als gevolg van de spoorlijn van maximaal;

Waarneempunt	Aantal woningen	Gevel	Waarneemhoogte [m]	Hogere waarden
Blok 1	1	VG	2	64 dB
			5	65 dB
			8	66 dB
		ZGW	2	59 dB
			5	60 dB
			8	61 dB
		ZGO	2	61 dB
			5	62 dB
			8	64 dB
Blok 2	1	AG	8	56 dB
		VG	2	64 dB
			5	65 dB
		ZGW	8	66 dB
			2	59 dB
			5	61 dB
		ZGO	8	62 dB
			2	59 dB
			5	61 dB
Blok 3	1	VG	8	62 dB
		VG	2	62 dB
			5	63 dB
		ZGW	8	65 dB
			2	60 dB
			5	61 dB
		ZGO	8	62 dB
			2	56 dB
			5	56 dB

Waarneempunt	Aantal woningen	Gevel	Waarneemhoogte [m]	Hogere waarden
			5	57 dB
			8	58 dB
Blok 4	1	VG	2	60 dB
			5	62 dB
			8	63 dB
		ZGW	5	56 dB
			8	57 dB
		ZGO	2	61 dB
			5	63 dB
			8	64 dB
		AG	8	56 dB
Blok 5	1	VG	2	63 dB
			5/8	65 dB
		ZGW	2	59 dB
			5	60 dB
			8	61 dB
		ZGO	2	63 dB
			5	64 dB
			8	65 dB
		AG	8	56 dB
Blok 6	1	VG	2	65 dB
			5	67 dB
			8	68 dB
		ZGW	2	59 dB
			5	60 dB
			8	61 dB
		ZGO	2	62 dB
			5	63 dB
			8	64 dB
		AG	8	56 dB
Blok 7	1	VG	2	65 dB
			5/8	67 dB
		ZGW	2	63 dB
			5	64 dB
			8	65 dB
		ZGO	2	61 dB
			5	62 dB
			8	63 dB
		AG	5	56 dB
			8	57 dB
Blok 8	1	VG	2	65 dB
			5	66 dB
			8	67 dB
		ZGW	2	63 dB
			5	65 dB
			8	66 dB
		ZGO	2	59 dB
			5	60 dB
			8	61 dB
Blok 12	1	VG	2	61 dB

Waarneempunt	Aantal woningen	Gevel	Waarneemhoogte [m]	Hogere waarden
			5/8	62 dB
		ZGW	2	59 dB
			5	60 dB
			8	61 dB
		ZGO	2/5	56 dB
			8	57 dB
Blok 21	1	ZGW	8	56 dB
Blok 26	3	AG	2/5	57 dB
			8	58 dB
	3	AG	2	56 dB
			5	57 dB
			8	58 dB
	2		8	56 dB

2. als hogere waarden voor 8 nieuw te bouwen woningen binnen het plan “De Rijtse Vennen” te Deurne de waarden vast te stellen als gevolg van de Binderendreef van maximaal;

Waarneempunt	Aantal woningen	Gevel	Waarneemhoogte [m]	Hogere waarden
Blok 30	1	VG	2	56 dB
			5/8	57 dB
		ZGZ	2	52 dB
			5/8	53 dB
Blok 31	1	VG	2	55 dB
			5/8	57 dB
				54 dB
		ZGZ	2	50 dB
			5/8	52 dB
Blok 32	1	VG	2	55 dB
			5/8	56 dB
		ZGZ	2	50 dB
			5/8	52 dB
Blok 33	1	VG	2	55 dB
			5/8	56 dB
		ZGN	2	51 dB
			5/8	52 dB
Blok 35	1	VG	2	55 dB
			5/8	56 dB
		ZGZ	2	51 dB
			5/8	52 dB
		ZGN	2	50 dB
			5/8	52 dB
Blok 36	1	VG	2	54 dB
			5	55 dB
			8	56 dB
		ZGZ	2	51 dB
			5/8	52 dB
		ZGN	2	49 dB
			5/8	51 dB
Blok 37	1	VG	2	54 dB
			5/8	55 dB

Waarneempunt	Aantal woningen	Gevel	Waarneemhoogte [m]	Hogere waarden
		ZGZ	2	50 dB
			5	51 dB
			8	52 dB
		ZGN	2	50 dB
			5	51 dB
			8	52 dB
Blok 38	1	VG	2	54 dB
			5/8	55 dB
		ZGZ	2	50 dB
			5	51 dB
			8	52 dB
		ZGN	2	49 dB
			5/8	51 dB

3. aan dit besluit als voorwaarden te verbinden dat voor de te bouwen woningen met een geluidbelasting van meer dan 55 dB ten gevolge van spoorweglawaaai en/of 53 dB ten gevolge van wegverkeerslawaaai:
- een geluidluwe zijde aanwezig is met een geluidbelasting van maximaal 48 dB ten gevolge van wegverkeerslawaaai en maximaal 55 dB ten gevolge van spoorweglawaaai met uitzondering van blok 1, 4, 5, 6 en 7;
 - de verblijfsruimten binnen de woningen alsmede bij de woningen behorende buitenruimten in zoverre als mogelijk niet worden gesitueerd aan de gevels waar de hoogste geluidbelasting optreedt.

Deurne 2-12-2008

Burgemeester en wethouders voornoemd,
De secretaris

(mr. G.J.C. Kusters)

De burgemeester,

(J.G.M. Daandels)

Bijlage 10 Overzicht ingediende zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

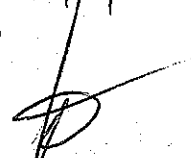
**OVERZICHT INGEDIENDE ZIENSWIJZEN
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN 'DE RIJTSE VENNEN'**

GEMEENTE DEURNE

Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.
december 2008 aangepast september 2009

Behorend bij het besluit van de
raad d.d. 15/9/09, nr. 27
Mij bekend,

De griffier,



Inhoudsopgave

pagina

1.	Inleiding	5
2.	Zienswijzen	6
2.1	Overzicht en onderwerp van de zienswijzen	6
2.2	Beantwoording van de zienswijzen	8

1 Inleiding

Het ontwerpvaststellingsbesluit en ontwerpbestemmingsplan "De Rijtse Vennen" heeft met ingang van 26 september 2008 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 8 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn ingediend en zullen in deze nota inhoudelijk worden behandeld.

Op basis van het gestelde in de verordening Hoorcommissie Ruimtelijke Plannen dienen degenen die hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt in de gelegenheid te worden gesteld tot het geven van een nadere mondelinge toelichting. Op 24 november 2008 is hiervoor hoorzitting gehouden. Van deze hoorzitting is een afzonderlijk verslag gemaakt.

De zienswijzen worden samengevat weergegeven. Verder worden in deze nota de ingebrachte zienswijzen besproken. Omtrent de besluitvorming ten aanzien van de zienswijzen wordt een nader voorstel gedaan.

De inhoud van de zienswijze 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**.

2 Zienswijzen

2.1 Overzicht en onderwerp van de zienswijzen

Ingekomen zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Rijtse Vennen		
Naam – adres	Zienswijze betreft	Datum ingek.
1. Wijkraad Heilige Geest.	Diverse aspecten bestemmingsplan.	03-10-'08
2. Ministerie van Defensie.	Ligging plangebied in radarverstoringsgebied.	10-10-'08
3. St. Achmea Rechtsbijstand/P. v. Bree, Helmondseweg 115.	Toewijzing 2 bouwkavels op zijn perceel Helmondseweg 115.	04-11-'08
4. E. van Kampen, Voorpeelweg 25.	Regels m.b.t. goothoogte, dakhelling e.d.	04-11-'08
5. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant	Thema natuur; aanwezige gebiedswaarden onvoldoende beschermd.	05-11-'08
6. VROM Inspectie	Verantwoording groepsrisico.	06-11-'08
7. Den Hollander Advocaten/ Van Gog Uien en Groentepr.	Concentratie woningen en groenboulevard nabij het bedrijf cq 2 bedrijventerreinen	06-11-'08
8. P. van Bree, Helmondseweg 115.	Eerder gemaakte afspraken, afh. zienswijze voorontwerpb.p. en uitblijven verslag gesprek met burgemeester op 18 sept. jl.	06-11-'08

2.2 Beantwoording van de zienswijzen

1. Wijkraad Heilige Geest, Van Kelpenaarstraat 16, 5751 PP Deurne.

Zienswijze

1. Binderendreef

De Binderendreef is een enorm drukke weg. Aangezien er tevens een planvoorstel (toekomst) ligt om hier een onderdoorgang van het spoor aan te leggen, is toename van verkeersdrukke zeer te verwachten.

2. Luchtkwaliteit

In combinatie met de voorgenomen onderdoorgang van het spoor en daardoor te verwachten toename van verkeer zal de te verwachten luchtkwaliteit verder afnemen. Deze is momenteel niet meegenomen in de luchtkwaliteitsmeting.

3. Bereikbaarheid Rijtse Vennen via Ronde Binderendreef – Oude Helmondse weg

Deze rotonde biedt de enige toegang tot de nieuwe wijk. Bij enig voorval op of nabij deze rotonde kan verkeer niet meer in of uit de wijk De Rijtse Vennen. Dit geldt eveneens voor de hulpdiensten. Graag zien wij hierover uitgebreid contact met oa. Brandweer.

4. Inrichting Oude Helmondse weg, vanaf rotonde richting Helmond

Aangezien hier in de toekomst een 300-tal nieuwe bewoners gebruik gaan maken van deze weg, zal het auto, fiets en voetgangersverkeer toenemen. De weg is hiervoor momenteel totaal niet ingericht, noch de fiets/wandel voorzieningen (veilig oversteken) bij de rotonde. Dit in tegenstelling tot hetgeen aangegeven in "toelichting en voorschriften behorend bij bestemmingsplan "De Rijtse Vennen" van de gemeente Deurne".

Overigens is het de vraag of de Oude Helmondse weg als erftoegangsweg kan worden opgevat, aangezien ook verkeer voor Het Rijtven gebruikt maakt van deze weg. Het 30 km regime moet zeker worden doorgevoerd.

5. Fietsroutes van en naar Rijtse Vennen, vanuit centrum

Op dit moment is slechts de Oude Helmondse weg en het wandel/fiets pad "De Rijtvenseweg" langs het industrieterrein voorzien. Fietsers moeten hier de Binderendreef oversteken.

De huidige situatie bij de rotonde laat te wensen over, de middengeleiders zijn niet breed genoeg om halfweg met de fiets te blijven staan. De oversteek bij de rotonde met het industrieterrein ligt compleet uit de richting om aansluiting te krijgen met de rest van de wijk (De Vennen /Houten Hoek / Schutsboom). Tevens betreft het hier, of indien verplaatsing naar de bushalte plaats vindt, nog steeds een enorm drukke verkeersader.

Wij bevelen sterk een oversteek met verschillende niveaus aan. Dit komt zowel veiligheid als aansluiting bij de rest van de wijk zeer ten goede. Een oversteek halfweg tussen voet/fietspad nabij industrieterrein en Oude Helmondse weg is zeer wenselijk om aansluiting bij de rest van de wijk (De Vennen / Houtenhoek / Schutsboom) te houden.

De huidige planschets sluit in geen geval aan bij de opmerking:

"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".

6. Voetpaden van en naar De Rijtse Vennen, vanuit centrum

Zie 4, met de kanttekening dat van het Rijtven regelmatig met bedlegerige bewoners de oversteek moet worden gemaakt. Een brug of onderdoorgang voor de wandelpaden / fietspaden is dus niet gewenst. En indien dit toch de enige mogelijkheid blijkt, houdt dan sterk rekening met de hellingshoek! Beter zou zijn om het autoverkeer plaatselijk te verlagen waardoor fiets en voetgangersverkeer zonder helling veilig kan oversteken.

7. Voorzieningen ORO / Rijtven / De Rijtse Vennen

Wisselwerking met het Rijtven is onzichtbaar in het huidige plan. Het is ons geheel onduidelijk in hoeverre faciliteiten voor bewoners van de nieuwe wijk De Rijtse Vennen en bewoners van het Rijtven ter beschikking zijn.

In de wijk De Vennen zijn eveneens woningen van Stichting ORO aanwezig. Directe aansluiting tussen Rijtven – De Rijtse Vennen en De Vennen is dus zeer gewenst, om geen barrières te laten ontstaan voor onderling contact!

Deze voorzieningen zijn voornamelijk niet terug te vinden in de planschets.

8. Hondenuitlaatplaatsen

Het aantal en de spreiding van de groenplaatsen is beperkt. In het voortraject dient rekening gehouden te worden met locatie en aantal hondenuitlaatplaatsen.

9. Wateraanleg (natuurlandschap)

Volgens verklaring van de heer Snels betreft het hier stilstaand water (niet aangesloten op beek of rivier). Bij vervuiling van stilstaand water of nauwelijks bewegend water betekent dit dat het vuil niet vanzelf wordt afgevoerd van de woonomgeving. Er dient dus voldoende toegang te blijven voor onderhoud en dit dient ook regelmatig te gebeuren! Ongedierte in het gebied is namelijk niet wenselijk. Wordt er tevens gekeken naar mogelijke stankoverlast?

10. Kinderen / ouderen / bewoners ORO veiligheid

De woonomgeving ligt vast tegen de geplande wateraanleg. Veiligheid bij het water is dus ook een zeer belangrijk aspect! Kinderen/ouderen en bewoners van ORO mogen in geen geval gevaar lopen in het water kunnen vallen! Mede door de gewenste natuurlijke uitvoering van de oeverbeplanting is het overzicht hierdoor naar verwachting slecht.

11. Geluidsoverlast

Voor zowel autoverkeer op de Binderendreef als het treinverkeer zijn geluidswerende middelen absoluut noodzakelijk. Deze zijn momenteel in de planschets (nog?) niet terug te vinden.

De doelstelling een hoogwaardige en karakteristieke woonwijk te creëren sluit eveneens niet aan bij de beoogde ontheffing voor stedelijk gebied.

De geluidswal is momenteel niet in de planschets terug te vinden. Voor de ontheffingswaarde van 68 dB verwijzen we eveneens naar de doelen voor het plangebied, zoals aangegeven in punt 11(A).

De kavels ten zuiden van de Oude Helmondseweg bieden voldoende ruimte om een passende geluidswal te creëren zonder al te veel in te leveren op de kavel afmetingen. Zeker gezien de grote verbetering van het woongenot is aanleg van deze wal langs de spoorlijn zeer aan te bevelen.

12. Inrichting groenlocaties / ontmoetingsplaats

De wijkraad wil graag meedenken over inrichting van deze gebieden. Mede door de speciale ligging van deze wijk (tegen het Rijtven aan) en de intentie een groot aantal seniorenwoningen te realiseren, is het wenselijk niet enkel te focussen op inrichting voor de jeugd. Mogelijk moet hiervoor een apart speelplan, afwijken van andere gebieden in Deurne, worden opgesteld.

Graag zouden wij voor verdere invulling van de groenplaatsen daarom vanuit de gemeente een uitnodiging ontvangen om hierover van gedachten te wisselen, op het moment dat hierover moet worden beslist.

Er dient ook gewaakt te worden voor hangjongeren. Het hoogwaardige woongenot zou hierdoor snel verstoord kunnen worden.

13. Bestemmingsplan situatieschets

In de planschets zijn behoorlijk grote parkeerlocaties terug te vinden. Deze zijn echter niet als zodanig (verkeersbestemming) aangegeven. Ze hebben nu een woonbestemming. We willen hiermee aangeven dat de bebouwingsdichtheid in de toekomst niet verder mag toenemen. De hoeveelheid openbare ruimte is reeds beperkt in het plan zoals het er nu ligt.

Het kwalitatief hoogstaande woongenot mag hierdoor in de toekomst geen gevaar lopen.

Beoordeling en motivering

1. *De berekeningen zijn uitgevoerd op basis van de prognose voor 2018. Hierin is de invloed van een mogelijke onderdoorgang van het spoor niet verwerkt. Voor de aanleg van een onderdoorgang bestaan namelijk nog geen concrete plannen en hiervoor zijn ook nog geen concrete besluiten genomen. Mocht te zijner tijd besloten worden tot realisering van deze onderdoorgang, dan zal voor de realisatie van deze onderdoorgang het verkeersmodel moeten worden aangepast. Voor de planvorming van deze onderdoorgang zal dan ook een lucht- en geluidsonderzoek moeten worden uitgevoerd.*

Aangezien er nog geen concrete plannen bestaan om hier een onderdoorgang van het spoor aan te leggen, is voor de berekeningen van het plan Rijtse Vennen uitgegaan van de huidige verkeersstructuur.

2. Vanwege de onder 1 aangegeven reden, dient het bestemmingsplan "De Rijtse Vennen" aan de nu geldende normen en regels te voldoen.
3. Er is rekening mee gehouden dat de hulpdiensten de wijk kunnen bereiken. Via het Rijtvensepad is het gebied, indien noodzakelijk, ook bereikbaar. Het gebied is zonnig ook via de Helmondseweg te verlaten. Met de hulpdiensten, waaronder de brandweer, vindt overleg plaats, ook over de uiteindelijke inrichting van de openbare ruimte.
4. De inrichting van de Helmondseweg maakt deel uit van het inrichtingsplan voor De Rijtse Vennen, de feitelijke inrichting wordt niet via het bestemmingsplan geregeld maar slechts mogelijk gemaakt. De overweging van de wijkraad zal in de besluitvorming door B&W op het ontwerp worden betrokken.
5. In het kader van het inrichtingsplan openbare ruimte zijn diverse mogelijkheden onderzocht voor de kruising van fietsverkeer met de Binderendreef. Alle relevante aspecten zoals verkeersveiligheid, sociale veiligheid, technische en financiële haalbaarheid zijn hierin verkend. Bij vaststelling van het inrichtingsplan zal meer duidelijkheid bestaan over de meest wenselijke en haalbare oplossing. Het bestemmingsplan voor De Rijtse Vennen maakt de inrichting van de openbare ruimte en verkeersverbindingen mogelijk, het inrichtingsplan openbare ruimte geeft hier handen en voeten aan.
6. In verband met de belangen voor bewoners van Het Rijtven zal ook Stichting ORO bij het ontwerp van de oversteek over de Binderendreef worden betrokken.
7. Er is wel degelijk sprake van samenwerking met het Rijtven. Het bestemmingsplan, het stedenbouwkundig ontwerp en het inrichtingsplan openbare ruimte alsmede de ontwerpen van ORO scheppen de kaders waarbinnen aan deze samenwerking invulling wordt gegeven. Deze invulling vindt plaats ten tijde van de daadwerkelijke uitvoering van het plan. Activiteiten en voorzieningen voor Het Rijtven zullen plaatsvinden op het terrein van de zorginstelling. Hierin zal ook het ontwerp van ORO voorzien. Doordat er geen fysieke afscherming is tussen wijk en zorginstelling, zal de drempel voor bewoners van de wijk laag zijn om hiervan gebruik te maken. Daarnaast worden in de openbare ruimte maatregelen getroffen om de wijk nog beter toegankelijk te maken voor mindervaliden.
8. De hoeveelheid groen in het plangebied waarvoor het bestemmingsplan wordt opgesteld is bijzonder groot. Ook in het woongebied is ruim voorzien in groen, waarbij tevens rekening is gehouden met een goede spreiding in de buurt. De afstanden van woningen tot groenvoorzieningen zijn daardoor kort. In het inrichtingsplan zal rekening worden gehouden met ruimte voor het uitlaten van honden, waardoor het mogelijk moet zijn dat de speelplaatsen verstoken blijven van overlast.
9. In het inrichtingsplan openbare ruimte is voorzien in een adequate inrichting van alle watergangen. Een en ander vindt plaats in nauw overleg met waterschap Aa en Maas. De door de wijkraad gesignaleerde risico's zijn mede reden om voor een natuurlijke inrichting met flauwe oevers te kiezen. Het ontbreken van steile oevers voorkomt juist het nestelen van ongedierte.
10. Zie de beantwoording onder 9. Bij de inrichting van watergangen gelden ten aanzien van het aspect veiligheid de gangbare eisen en normen. Natuurvriendelijke oevers maken deel uit van het inrichtingsplan. Deze oevers zijn per definitie veiliger dan de gangbare oevers. De oever loopt via een flauw talud door tot de waterbodem. Mensen kunnen daarom niet ineens in diep water terecht komen. Eer zal op diverse plekken oeverbeplanting worden aangebracht. Echter bij de plekken waar mensen door inrichting dicht bij het water verkeren, wordt geen oeverbeplanting aangebracht. Hier is beleving van het water belangrijk en zal water ook fysiek zichtbaar zijn. Uiteraard krijgen de bruggen leuningen.

11. *De regels van het bestemmingsplan staan geluidwerende voorzieningen toe, maar deze worden niet op de plankkaart vastgelegd. De term stedelijk gebied is in deze een technische term uit de wet Geluidhinder en heeft niets te maken met het beoogde karakter van De Rijtse Vennen. Over de geluidwerende voorzieningen vindt nog steeds overleg met de NS plaats en in dat kader onderzoekt ProRail de mogelijkheden voor realisering van geluidwerende voorzieningen naast het spoor. Hoewel het streven is om de geluidsbelasting binnen het plangebied fors omlaag te brengen, is, om geen vertraging in de planvorming op te lopen, ontheffing aangevraagd op basis van het "worst case scenario" ofwel; geen geluidsreducerende maatregelen.*
12. *De inrichting van groenlocaties en de ontmoetingsplaats heeft op zich geen relevantie voor deze bestemmingsplanprocedure. Daarnaast is het inrichtingsplan openbare ruimte reeds als voorlopig ontwerp gereed.
De wijk wordt levensloopbestendig ingericht. Dit betekent dat naar diverse leeftijdscategorieën wordt gekeken. Speelplekken worden conform Deurnes beleid gepositioneerd. Het centrale plein zal een ontmoetingsfunctie gaan krijgen. Een apart speelplan is niet aan de orde; spelen wordt meegenomen in het inrichtingsplan openbare ruimte. Hierin zal aandacht zijn voor zowel formele als informele speelaangelegenheden. De wijkraad krijgt evenals de toekomstige bewoners de kans om opmerkingen op het ontwerp openbare ruimte te maken.*
13. *Het plan De Rijtse Vennen zal volgens het stedenbouwkundig plan worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan maakt deze inrichting mogelijk, maar geeft hier geen invulling aan. In verband met de nodige flexibiliteit in de uitvoering kan een parkeerterrein binnen de woonbestemming worden opgenomen. Het stedenbouwkundig plan, het inrichtingsplan openbare ruimte en de rol van de gemeente Deurne in alle uitvoeringsaspecten garanderen mede de gewenste kwaliteit zoals die in het bestemmingsplan is vastgelegd.*

Voorstel

De zienswijze wordt ongegrond geacht en geeft derhalve geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defensie, MPC 71 D, Postbus 412, Tilburg

Zienswijze

Het plangebied is gelegen in het radarverstoringsgebied van een radar, die is geplaatst op de vliegbasis Volkel te Uden.

Ondanks dat er in uw ontwerp-bestemmingplan geen mogelijkheden zijn opgenomen om hoge bouwwerken te bouwen, wil ik u verzoeken om onderstaande tekst in de toelichting op te nemen, zodat bij planwijzigingen en buitenplanse vrijstellingen hiermee rekening kan worden gehouden.

"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."

Beoordeling en motivering

Het tekstvoorstel zal worden opgenomen in de plantoelichting. De regels van het bestemmingsplan staan overigens bebouwing met een dergelijke hoogte (65 meter) niet toe.

Voorstel

De zienswijze wordt gegrond geacht en geeft derhalve aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

3. Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100 te Tilburg, behandeld door mr. R.A.M. Verkoijen, namens de heer P. van Bree, Helmondseweg 115, 5751 PH Deurne.

Zienswijze

Feitelijke situatie

In 1998 heeft cliënt grond geruild met de gemeente Deurne en de gesprekken die destijds in het kader van het tot stand komen van de overeenkomst zijn gevoerd, hebben plaatsgevonden met de toenmalige wethouder, de heer Krekels. Door wethouder Krekels is destijds toegezegd dat op het perceel dat mijn cliënt heeft afgestaan, kadastraal bekend gemeente Deurne, sectie B2442, 2443, en de percelen kadastraal bekend gemeente Deurne sectie B nummer 2223, van de heer Van Mierlo niet gebouwd zou gaan worden. Van deze toezegging komt nu niets terecht nu er desondanks bouwmogelijkheden op het betreffende perceel worden gecreëerd.

Creëren van bouwmogelijkheden voor mijn cliënt

Op 18 september heeft een gesprek met de burgemeester plaatsgevonden in het gemeentehuis van Deurne. De aanleiding van het gesprek was enerzijds de inspraakreactie van cliënt en anderzijds zijn voorstel om op zijn perceel ook twee bouwkvelden te realiseren.

Gesprek met de burgemeester

Tijdens het gesprek met de burgemeester, is mijn cliënt medegedeeld dat het gemeentebestuur bereid is om twee bouwplaatsen op de gevraagde locatie toe te staan mits mijn cliënt een aanzienlijke geldsom betaalt. De reden hiervoor is dat het planologisch toestaan van bouwmogelijkheden alleen mogelijk zou zijn onder de vlag van de Ruimte voor Ruimte-regeling.

Ruimte voor Ruimte-regeling

Mijn cliënt heeft er alle begrip voor dat er stallen gesloopt moeten worden en dat dit gefinancierd moet worden door het creëren van bouwmogelijkheden in het buitengebied. In dit geval is er echter geen sprake van buitengebied omdat de woningen in de bebouwde kom worden gebouwd. Daarbij komt dat er pal tegenover de woning van cliënt een volledig nieuw bouwplan wordt gerealiseerd waarbij een groot aantal woningen worden gebouwd. Indien de woningen van mijn cliënt in het buitengebied worden gebouwd, geldt hetzelfde voor de woningen die tegenover hem worden gerealiseerd. Echter, de tegenover hem gelegen woningen worden ook niet onder de vlag van Ruimte voor Ruimte-regeling gebouwd omdat de grond al eigendom van de gemeente is. Kortom, het gemeentebestuur zet oneigenlijke middelen in en meet met twee maten. Bij het opstellen van het bestemmingsplan dient er sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening waarbij er objectief naar een locatie wordt gekeken en waarbij het niet zo kan zijn dat een locatie pas planologisch verantwoord is als iemand met een grote som geld over de brug komt.

Verder zijn wij van mening dat het wijzigen van de agrarische bestemming naar woonbestemming van het tegenover de woning van cliënt gelegen plan, niet mogelijk is als niet aan de Ruimte voor Ruimte-regeling wordt voldaan.

Verzoek

Namens cliënt vraag ik u het ontwerpbestemmingsplan zodanig aan te passen dat het daarmee aan deze zienswijze tegemoet komt. Hetgeen betekent dat mijn cliënt twee bouwkveld toegewezen krijgt zonder dat er een financiële vergoeding in het kader van Ruimte voor Ruimte-regeling tegenover hoeft te staan.

Beoordeling en motivering

In het plan is ten opzichte van het ontwerp het gebied ten zuiden van de Helmondseweg niet meer opgenomen. Dit heeft geen verband met de door appellant vermeende toezeggingen van een voormalig wethouder dat nieuwe bebouwing uitgesloten zou zijn. Van dergelijke toezeggingen is los van de juridische houdbaarheid immers niet gebleken.

Deze wijziging hangt echter samen met de eis van financieel-economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Voor het realiseren van woonbestemmingen aan de zuidzijde van de Helmondseweg zijn namelijk hoge investeringen nodig voor reductie van geluid- en geurhinder en ter bevordering van de externe veiligheid, welke het bestemmingsplan op dit moment financieel-economisch niet uitvoerbaar maken.

Gelet hierop en vanwege de economische ontwikkelingen, wordt door de initiatiefnemer voor de "Groenboulevard" op dit moment afgezien van het ontwikkelen van een Groenboulevard aan de

Helmondseweg en wordt het verzoek van initiatiefnemer om de mogelijkheid hiertoe op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan niet gehandhaafd.

Ten aanzien van de wens van appellant om op diens perceel nieuw bouw mogelijkheden op te nemen is van belang dat de gemeenteraad in het "Visiedocument Invoering nieuwe Wet ruimtelijke ordening en Grondexploitatiewet" expliciet heeft vastgelegd, dat om kostenverhaal te waarborgen er in principe alleen op basis van een anterieure exploitatieovereenkomst wordt medegewerkt aan een particuliere exploitatie. Bij particuliere ontwikkelingen, die niet binnen het geldende planologische regime passen, stelt de gemeenteraad als voorwaarde, dat dit geen kosten voor de gemeente mag opleveren. De kosten betreffen ondermeer de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de kosten van de noodzakelijke onderzoeken, de kosten van het treffen van extra voorzieningen etc. Bovendien is bij het plan De Rijtse Vennen bij de noodzakelijke investeringen deels sprake van bovenplanse kosten, waarvan het verhaal via een exploitatieplan niet mogelijk is, omdat de gemeente Deurne nog niet beschikt over een structuurvisie.

Voor de realisatie van woningen op het perceel van appellant zijn daarnaast ingrijpende investeringen nodig voor reductie van spoorweglawaaï en vanwege aspecten, welke samenhangen met de externe veiligheid en de geringe afstand tot de spoorlijn. Het vestigen van een direct bouwrecht is vanwege deze belemmering op de betrokken percelen ook niet mogelijk.

Uit de ingediende zienswijzen blijkt dat appellant geen bijdrage wil geven aan het noodzakelijke kostenverhaal.

Spoorweglawaaï

Voor de door appellant te realiseren woningen wordt vanwege spoorweglawaaï de maximale ontheffingswaarde Besluit geluidhinder overschreden. De geluidbelasting voor deze woningen dient middels geluidwerende voorzieningen zodanig te worden beperkt, dat aan de maximale ontheffingswaarde spoorweglawaaï kan worden voldaan.

Uit een onderzoek dat Prorail momenteel in opdracht van de gemeente uitvoert naar de mogelijkheden van geluidwerende voorzieningen naast het spoor op diverse locaties binnen de gemeente Deurne, blijkt dat de kosten voor een geluidscherm aan de zuidzijde van het plangebied De Rijtse Vennen, gezien de gewenste hoogte en de beschikbare ruimte hier de meeste reële optie, met een lengte van 640 meter, voorlopig alleen al op € 2.234.582,- worden geraamd, of te wel ± € 3.500,- per strekkende meter geluidscherm. Deze kosten zijn dermate hoog, dat wij gelet op de financieel-economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, deze uitgaven niet verantwoord vinden voor het realiseren van een beperkt aantal woningen aan de zuidzijde van de Helmondseweg. Nu wij vanwege de hoge kosten afzien van het aanbrengen van een geluidscherm langs de spoorlijn aan de zuidzijde van het plangebied, inclusief het perceel van appellant, dient door appellant zelf het aanbrengen van de benodigde geluidwerende voorzieningen te worden bekostigd. Vanwege de hoge kosten van het benodigde geluidscherm voor de te realiseren woningen (± € 3.500,- per strekkende meter geluidscherm), mag mede gezien de opstelling van appellant ten aanzien van kostenverhaal niet worden verwacht, dat appellant zelf tot realisatie van het geluidscherm zal overgaan. Hierdoor is de financieel-economische uitvoerbaarheid niet voldoende verzekerd.

Gelet op het ontbreken van de bereidheid om ten behoeve van nieuwe bouw mogelijkheden bij te dragen aan het noodzakelijke kostenverhaal, komen wij vanwege het ontbreken van financiële haalbaarheid verder ook niet toe aan een onderzoek naar de mogelijkheden op welke wijze overige bestaande belemmeringen door het treffen van voorzieningen kunnen worden opgeheven. Hiervoor zullen immers nadere onderzoeken nodig zijn.

Gelet op het bestaan van belemmeringen voor het vestigen van bouwtitels vanwege onder meer geluidhinder en aspecten als externe veiligheid en er ook geen zicht is op de opheffing van deze belemmeringen, mede vanwege het ontbreken van de financiële haalbaarheid, achten wij de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan geen goede ruimtelijke ordening.

Bovenstaande betekent dat er geen nieuwe ontwikkelingen ten zuiden van de Helmondseweg plaatshebben en dit is voor ons aanleiding geweest om de grens aan de zuidzijde van het plangebied te wijzigen en deze komt te liggen aan de zuidzijde van de Helmondseweg.

Voorstel

De zienswijze wordt ongegrond geacht en geeft derhalve geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan. Wel zijn om redenen van financieel-economische uitvoerbaarheid bebouwingmogelijkheden aan de zuidzijde van de Helmondseweg komen te vervallen, waardoor impliciet de bezwaren tegen bebouwing aan de zuidzijde zijn ondervangen.

4. E.G. van Kampen, Voorpeelweg 25 te Deurne

Zienswijze

1. Goothoogte als begripsbepaling (blz. 5) en de definitie goothoogte geeft nogal wat ruimte voor uitleg.
2. Dakhellingen van hoofdgebouwen bij wonen in woongebied is 45° tot maximaal 60°, dit zou ook zo moeten zijn bij bijgebouwen die tegen het hoofdgebouw zijn gelegen. Nu mag bij deze bijgebouwen de dakhelling niet meer dan 45° bedragen (10.3.1 en 11.2.3).
3. Afgeknotte of afgevlakte daken bij bijgebouwen laten in dit bestemmingsplan niet toe. Dit zou ook rechtstreeks mogelijk moeten zijn (mits binnen de bijgebouwenregeling). Als afgeknotte en afgevlakte daken mogelijk is krijgt men meer efficiënt ruimtegebruik. Inpandig meer ruimte en het platte gedeelte kan ook gebruikt worden voor plaatsing van zonnecellen (is minder lelijk dan volop in het zicht tegen hellen daken).

Wanneer bovenstaande punten rechtstreeks binnen dit bestemmingsplan en volgende bestemmingsplannen geregeld kunnen worden, geeft dit minder artikel 19 procedures en kost het ook geen aparte leges. Het bespaart ook nog ± 10 weken tijd en veel frustraties.

Beoordeling en motivering

1. *De begripsbepaling van 'goothoogte' is de voorgeschreven standaard begripsbepaling. De bepaling geeft een verduidelijking van het begrip goot, in die zin dat wordt aangegeven wat als goot moet worden gezien indien een daadwerkelijke goot ontbreekt. Voor het overige bestaat er geen ruimte voor uitleg van deze bepaling.*
2. *Het vergroten van de maximale dakhelling van bijgebouwen zou een ongewenste stedenbouwkundige situatie opleveren. Bijgebouwen hebben een kleiner grondoppervlakte dan hoofdgebouwen en de voorgestelde dakhelling zou dan een onevenredig hoge kap tot gevolg hebben.*
3. *Afgeknotte of afgevlakte dakvlakken bij bijgebouwen zijn weldegelijk toegestaan, mits wordt voldaan aan het bepaalde ten aanzien van de maximale dakhelling van bijgebouwen.*

Voorstel

De zienswijze wordt ongegrond geacht en geeft derhalve geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

5. Provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1, 's-Hertogenbosch

Zienswijze

Provinciaal beleidskader

Gelet op de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 hebben Provinciale Staten op 27 juni 2008 de Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling vastgesteld, die per 1 juli 2008 het streekplan 2002 vervangt.

Daarnaast hebben wij op 1 juli 2008 de Paraplunota ruimtelijke ordening vastgesteld, waarin een nadere uitwerking is opgenomen van het beleid uit de Interimstructuurvisie. Beide documenten consolideren (inhoudelijk) grotendeels de beleidsuitgangspunten zoals neergelegd in het streekplan 2002.

Provinciale belangen

Om de provinciale belangen te definiëren zijn tien ruimtelijke thema's benoemd, die in belangen en doelen zijn uitgewerkt. Ten aanzien van het thema "Natuur" zijn wij van mening dat de provinciale belangen in het plan onvoldoende geborgd worden.

Thema natuur

De ecologische hoofdstructuur (EHS) krijgt in Interimstructuurvisie Noord-Brabant en Paraplunota ruimtelijke ordening gestalte via de Groene Hoofdstructuur (GHS-natuur).

De Groene Hoofdstructuur (GHS) is een samenhangend netwerk van alle Brabants natuur- en bosgebieden, landbouwgebieden en andere gebieden met bijzondere natuurwaarden en landbouwgebieden die bijzondere potenties hebben voor de ontwikkeling van natuurwaarden.

Het provinciaal belang is dat er in heel Brabant sprake is van het behoud en de ontwikkeling van biodiversiteit. Hiertoe zetten wij sterk in op de bescherming van provinciale natuurwaarden.

Wij zijn van mening dat de aanwezige gebiedswaarden in de hieronder genoemde gebieden, onvoldoende beschermd worden. Het bestemmingsplan maakt immers, zonder afweging ten opzichte van de aanwezige natuurwaarden, stedelijke ontwikkelingen mogelijk op locaties waar vanwege de EHS/GHS-aanduiding het zogenaamde "nee, tenzij-principe" aan de orde is zoals dat is verwoord in paragraaf 4.5 van de Paraplunota. Nu het bestemmingsplan aan dit principe voorbijgaat, is tevens niet inzichtelijk op welke concrete locaties en in welke kwantiteiten, natuurwaarden (kunnen) worden aangetast. Ook zijn in het plan de uitstralingseffecten van de stedelijke ontwikkelingen op de aanliggende EHS/GHS niet in beeld gebracht. In het bijzonder verwijzen wij in dit kader ook naar onze "Beleidsregel natuurcompensatie (22 november 2005)".

Gebieden met onvoldoende bescherming

1. delen van de bestemming "Maatschappelijk" (artikel 8 van de bestemmingsplanregels) waarbinnen een tweetal bouwvlakken liggen;
2. de bestemming "Groen – Groen en water" (artikel van de bestemmingsplanregels) ter plaatse van het zogenaamde "bosje van Jacobs" waar rechtstreeks onder meer de aanleg van parkeervoorzieningen mogelijk is;
3. de bestemming Groen – Groen en water" (artikel 7 van de bestemmingsplanregels) ten noorden van het meest oostelijk gelegen deel van bestemmingsvlak "Maatschappelijk" waar een infiltratievoorziening voor wateropvang aan de orde is;
4. een (driehoekig) deel van de bestemming "Wonen" (artikel 10 van de bestemmingsplanregels) direct ten noordoosten van het "bosje van Jacobs".

Tot slot verdraagt de algemene ontheffingsregel (artikel 16.1 onder d.), betreffende onder meer het gebruik van gronden voor GSM-installaties en GSM-masten, zich niet met onze hierboven genoemde belangen voorzover sprake is van EHS/GHS.

Beoordeling en motivering

In de toelichting bij het bestemmingsplan De Rijtse Vennen zal nadrukkelijk de afweging worden gemaakt ten aanzien van de aanwezige natuurwaarden en de voorgestane stedelijke ontwikkeling, ook het "nee, tenzij principe" zal worden uitgewerkt. Daarnaast zal door middel van een berekening en een toelichtende kaart worden aangegeven hoeveel groencompensatie ten hoogste plaats dient te vinden als gevolg van de ontwikkeling van De Rijtse Vennen. De gebieden waarvan de provincie aangeeft dat ze in het bestemmingsplan in de huidige vorm te weinig bescherming genieten, zullen

hierin worden meegenomen. Zowel de verplichting tot compensatie als de bescherming van de te handhaven groengebieden zal worden opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Grote delen van deze gebieden worden overigens in het bestemmingsplan helemaal of grotendeels gehandhaafd.

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

Voorstel

De zienswijze wordt gegrond geacht en geeft aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

6. VROM-inspectie, Regio Zuid, Overheden Brabant, Postbus 850 te Eindhoven

Zienswijze

Bij brief van 14 januari 2008 heb ik u de rijksreactie op het voorontwerpbestemmingsplan De Rijtse Vennen gezonden. Hierin gaf ik aan dat de verantwoording ten aanzien van de toename van het groepsrisico in het plan ontbreekt. Daarnaast bestond er op dat moment nog onduidelijkheid over de hogedruk aardgastransportleiding in het gebied.

De opmerkingen over de hogedruk aardgasleiding zijn in het ontwerp-bestemmingsplan onvoldoende verwerkt.

Met betrekking tot de verantwoording van het groepsrisico is in het ontwerp-bestemmingsplan een PM-post opgenomen, met daarbij de opmerking dat u nog in afwachting bent van het advies van de Regionale Brandweer Zuid-oost N-Brabant over dit bestemmingsplan.

Ik wijs u op de brief van het Ministerie van VROM aan de Tweede Kamer van 4 oktober 2006, Beleidskader Groepsrisico. Daarin wordt gesteld dat de verantwoordingsplicht voor de aanvaardbaarheid van groepsrisico een onderdeel vormt van de in de Nota gestelde ruimtelijke basiskwaliteit. Overheden zijn gehouden deze basiskwaliteit te realiseren.

Conclusie

Door het nogmaals opnemen van de verantwoording als PM-post voldoet u met het ontwerp-bestemmingsplan De Rijtse Vennen niet aan het gestelde in bovengenoemde brief.

Ik ga er van uit dat in het vastgestelde bestemmingsplan De Rijtse Vennen invulling wordt gegeven aan de verantwoordingsplicht van het groepsrisico.

Beoordeling en motivering

Op het moment van beantwoording van deze zienswijze is de gemeente Deurne in het bezit van een voorlopig advies van de Regionale Brandweer d.d. 30 oktober 2008. In dit voorlopige advies worden aan aantal adviezen gegeven die worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het voorlopige advies zal in samenwerking met de Regionale Brandweer worden uitgewerkt. Bij de vaststelling van het plan zal het definitieve advies van de Regionale Brandweer worden opgenomen in het bestemmingsplan en zullen eventuele gevolgen naar aanleiding van het advies zijn verwerkt in de regels en op de plankaart van het bestemmingsplan De Rijtse Vennen.

Voorstel

De zienswijze wordt gegrond geacht en geeft derhalve aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

7. Den Hollander advocaten, Postbus 50 te Middelharnis, namens de besloten vennootschap Van Gog en Uien en Groentenproducten B.V., gevestigd te Deurne.

Zienswijze

Het is nog geen 5 jaar geleden dat cliënte haar bedrijf verplaatste naar de huidige locatie. Dit ging niet zonder slag of stoot. De vergunningverlening op grond van de Wet milieubeheer ontmoette destijds de nodige weerstand vanuit de omgeving. Dat heeft geleid tot het aan de vergunning verbinden van vérgaande voorschriften teneinde de geuremissie zoveel mogelijk te reduceren.

Ondanks de vérgaande voorschriften zond het college van burgemeester en wethouders cliënte op 9 januari 2006 een brief, waarin het meedeelt dat is geconstateerd dat de voorschriften van paragraaf B, zoals opgenomen in bij besluit van 15 januari 2002, kenmerk 18 201, verleende oprichtingsvergunning ingevolge de Wet milieubeheer, niet toereikend zijn voor de beoordeling of geurhinder ontstaat op woningen van derden in de nabijheid van het bedrijf. Daargelaten dat deze aankondiging niet daadwerkelijk heeft geresulteerd in een verdere verscherping van de voorschriften, volgt daaruit wel de gevoeligheid van het bedrijf ten opzichte van zijn omgeving, of zo u wilt, de gevoeligheid van de omgeving ten opzichte van het bedrijf.

Gelet op het vorenstaande is het voor cliënte onbegrijpelijk dat juist in de nabijheid van haar bedrijf - het plangebied grenst zelfs aan twee (!) bedrijventerreinen, te weten 't Rijt West en Bindere Noord - het planologisch wordt toegestaan dat een aanzienlijke concentratie woningen en een groenboulevard "De Barrier" wordt gerealiseerd.

In de toelichting op bladzijde 39 van het plan wordt ingegaan op de luchtemissie en de relevantie daarvan voor de geplande woningbouw. Daaruit volgt dat de uitstoot van geur door opsteller(s) van het plan niet relevant wordt geacht. Dit standpunt lijkt te zijn gebaseerd op het door PRA Odournet destijds uitgevoerde geuronderzoek. Overigens is het opmerkelijk dat in dit geval de geuremissie als niet relevant wordt aangemerkt, gezien het gegeven dat in diezelfde toelichting wordt erkend dat meer liefst zes woningen in de geurcontour zijn geprojecteerd. Daar komt nog bij dat in het geheel geen rekening is gehouden met de groenboulevard waar bedrijven zijn beoogd die op grond van vaste jurisprudentie qua geur dienen te worden aangemerkt als geurgevoelig.

In artikel 10.4 is bepaald, dat ter plaatse van de aanduiding "milieuzone" geen gevoelige functies mogen worden gerealiseerd, behoudens indien uit nader onderzoek blijkt dat de milieubelemmeringen zijn opgeheven en indien voor de realisering van de gevoelige functie ontheffing kan worden verkregen.

Vaststaat dat ter plaatse uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan, mits de milieuzone geen beperking inhoudt. Cliënte begrijpt het planvoorschrift aldus, dat na het opheffen van de milieubelemmeringen altijd ontheffing nodig is. Indien dat niet zo is, heeft zij bezwaar tegen deze wijze van redigeren.

Uit het betreffende planvoorschrift in samenhang gelezen met de toelichting waar staat dat cliënte en nadere maatregel dient te treffen in de vorm van een schoorsteen volgt, dat ter plaatse van het bestemmingsvlak geen woningen kunnen worden gebouwd. Nu cliënte aan de aan haar verleende, en nog onverkort vigerende, vergunning het recht ontleent, om zonder schoorsteen geur te emitteren en cliënte niet kan worden verplicht een schoorsteen aan te brengen, nog daargelaten de vraag of dat constructief wel kan, moet het er vooralsnog voor worden gehouden dat dit onderdeel van het bestemmingsplan niet kan worden gerealiseerd. In zoverre is het plan in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Voorts is ten onrechte geen rekening gehouden met de geurgevoeligheid van de in het kader van de groenboulevard te realiseren bedrijven. Nu het bedrijven betreft met (een) voor mensen toegankelijke ruimte(n) waarin, gezien de aard van de toegelaten functies, door mensen kan en zal worden verbleven, had over dit deel van het plangebied ook de gebiedsaanduiding "milieuzone" moeten worden gelegd.

Eveneens is geen rekening gehouden met de groenboulevard. Nu daar tal van bedrijfsfuncties zijn toegelaten waarvan vaststaat dat deze een verkeersaantrekkende werking hebben, is het uitgevoerde onderzoek naar de luchtkwaliteit volstrekt onvoldoende.

Met betrekking tot de bestemming "Bedrijven" geldt tevens dat niet is gegarandeerd, dat voldoende parkeergelegenheid zal worden gerealiseerd.

Tenslotte volgt uit de plansystematiek, dat op geen enkele wijze rekening is gehouden met een eventuele uitbreiding van het bedrijf van cliënte. Dit terwijl de voor het perceel vigerende bestemming een uitbreiding bij recht toestaat.

Uiteraard neemt cliënte ook hier het standpunt in, dat in dat gevel de bestemming niet kan worden gerealiseerd en dat het plan ook voor wat betreft dat onderdeel in strijd met een goede ruimtelijke ordening is.

Beoordeling en motivering

In het plan is ten opzichte van het ontwerp het gebied ten zuiden van de Helmondseweg niet meer opgenomen. Dit komt vanwege de eis van financieel-economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Voor het realiseren van woonbestemmingen aan de zuidzijde van de Helmondseweg zijn namelijk hoge investeringen nodig voor reductie van geluid- en geurhinder en ter bevordering van de externe veiligheid, welke het bestemmingsplan op dit moment financieel-economisch niet uitvoerbaar maken.

Gelet hierop en vanwege de economische ontwikkelingen, wordt door de initiatiefnemer voor de "Groenboulevard" op dit moment afgezien van het ontwikkelen van een Groenboulevard aan de Helmondseweg en wordt het verzoek van initiatiefnemer om de mogelijkheid hiertoe op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan niet gehandhaafd.

Bovenstaande betekent dat er geen nieuwe ontwikkelingen ten zuiden van de Helmondseweg plaatshebben en dit is voor ons aanleiding geweest om de grens aan de zuidzijde van het plangebied te wijzigen en deze komt te liggen aan de zuidzijde van de Helmondseweg. Daar de zienswijzen betrekking hebben op het gebied ten zuiden van de Helmondseweg is, nu dit gebied niet meer in het bestemmingsplan is opgenomen, het belang van appellant komen te vervallen.

Voorstel

Vanwege de wijziging van het plan ten opzichte van het ontwerpplan is het belang van appellant komen te vervallen.

8. P. van Bree, Helmondseweg 115 te Deurne

Zienswijze

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 plaats vinden.

Tot mijn verbazing is bij het inzien van het voorontwerp-bestemmingsplan "De Rijtse Vennen" gebleken dat de percelen tussen mij en de heer van Mierlo toch als woningbouwkavels zijn aangemerkt.

Mijn bewaar richt zich op:

1. de bovenstaande gemaakte afspraken;
 2. de afhandeling van mijn zienswijze en het antwoord hierop;
 3. het uitblijven van een gespreksverslag van het gesprek van 18 september 2008 welke ik en mijn raadsman met de heer Daandels en de heer H. Rooyakkers hebben gevoerd.
1. De grondruil zou nooit hebben plaatsgevonden indien de afspraak tot niet bouwen aan de zuidzijde van de Helmondseweg niet was gemaakt. Ten tijde van deze afspraak met wethouder Krekels was het gebruikelijk om te goeder trouw zulke afspraken te maken en was een mondeling afspraak van een bestuurder bindend. Ik vind het zeer verwerpelijk dat gemeente Deurne het standpunt inneemt: "Bij ons niets bekend dus is het niet waar". Het lijkt mij daarom noodzakelijk dat de gemeente Deurne aantoont dat deze afspraak niet is gemaakt.
 2. In afhandeling van de zienswijze welke ik op 20-12-2007 heb afgegeven aan de receptie van het gemeentehuis in Deurne schrijft u in hoofdstuk 9.3 par. 2 P. van Bree, Helmondseweg 115, 5751 PH Deurne, aangevuld door Achmea rechtsbijstand onder Gemeentelijke reactie punt 3: "Dat er sprake is van een nieuwe ruimtelijke omgeving in de directe omgeving van de bebouwing is bij een dergelijke planvorming evident. Het klopt dat het uitzicht van de inspreker zal veranderen, maar de gemeente Deurne is van oordeel dat met de realisering van de Rijtse Vennen de privacy situatie van de inspreker er niet op achteruit gaat. De afstand tussen de woning van de inspreker en de nieuwe bebouwing zijn voldoende groot.

Op de zinsnede: "de gemeente Deurne is van oordeel dat met de realisering van de Rijtse Vennen de privacy situatie van de inspreker er niet op achteruit gaat." **maak ik bezwaar** omdat alleen indien de woningen aan de zuidzijde van de Helmondseweg niet gebouwd worden mijn uitzicht en daarmee de door de gemeente aangegeven "privacy" er niet op achteruit gaat. Waar baseert de gemeente Deurne haar uitspraken op. Hoe kan de gemeente Deurne een oordeel vellen over de privacy van mij!!!

Op de zinsnede: "De afstand tussen de woning van de inspreker en de nieuwe bebouwing zijn voldoende groot". **maak ik bezwaar** omdat ik als bewoner van de aanliggende percelen daar mijn vrije kijk heb en ik als geen ander kan bepalen of de afstand tussen de geplande woningen en mijn woning voldoende groot is. Tevens is voor de belevingswaarde niet alleen de ruimte tussen de geplande woning en mijn woning van toepassing. Ook de ruimte tussen mijn schuur en de geplande woningen zijn hierbij van belang.

3. Op 18 september 2008 hebben mijn raadsman en ik een gesprek gehad met burgemeester Daandels en de heer Harrie Rooyakkers om de mogelijkheden en onmogelijkheden van mijn zienswijze te verduidelijken. Hiervan zou door de gemeente Deurne een gespreksverslag worden gemaakt en naar de raadsman en mij worden gestuurd. Ik heb hiervan nog niets vernomen. Dit betreurt ik zeer. Temeer omdat ik de opmerkingen van het gespreksverslag in dit bezwaar had willen meenemen. Ik wordt hiertoe niet in staat gesteld.

Beoordeling en motivering

1. De gemeente Deurne blijft haar standpunt handhaven dat het op de eerste plaats aan de appellant is om in dit geval het bestaan van een dergelijke toezegging aan te tonen. Zoals gezegd is bij de gemeente niets bekend van deze toezegging. Het is naar ons oordeel een normale gang van zaken dat degene die zich op een afspraak beroept het bestaan daarvan

aantoont.

Los echter van het aantonen van een dergelijke toezegging kan appellant aan de door hem gestelde en onzerzijds weersproken toezegging van een wethouder niet het in rechte te honoreren vertrouwen ontleenen dat een bestemmingsplan geen nieuwe bouw mogelijkheden zal bieden. Het door appellant aangehaalde vertrouwen gebaseerd op een vermeende uittaling van een wethouder is immers niet gewekt door de gemeenteraad, die als enig bestuursorgaan bevoegd zou zijn een dergelijke toezegging te doen. In dit verband wordt verwezen naar de bestaande jurisprudentie zoals onder meer.: uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 27 december 2006, 200602185/1.

Van in rechte te honoreren verwachtingen op basis van een vermeende toezegging is derhalve geen spraken en de gemeenteraad is niet gebonden aan de verwachtingen die appellant zou hebben ontleend aan de gestelde toezegging van de wethouder. De gemeenteraad heeft een zelfstandige bevoegdheid inzake het vaststellen van bestemmingsplannen.

2. Het oordeel van de gemeente Deurne aangaande de privacy van belanghebbende was gevormd door een stedenbouwkundig/ planologische beoordeling van de bouwplannen in relatie tot de bestaande bebouwing met toepassing van de daarvoor geldende normen. Aangezien het gebied ten zuiden van de Helmondseweg niet meer in het plan is opgenomen, is het belang van appellant komen te vervallen. .
3. De gemeente zal nog voor een gespreksverslag zorgdragen.

Voorstel

De zienswijze wordt ongegrond geacht en het belang van appellant is deels komen te vervallen vanwege de wijziging van het plan ten opzichte van het ontwerpplan.

Bijlage 11 Raadsvoorstel en –besluit bestemmingsplan De Rijtse Vennen

DE RAAD DER GEMEENTE DEURNE

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 1 september 2009, nr. 27;

gehoord de commissie Ruimte & Economie d.d. 2 juni 2009;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8. van de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in de Gemeentewet;

overwegende dat:

- met ingang van 26 september 2008 voor een ieder ter inzage heeft gelegen het ontwerpbestemmingsplan "De Rijtse Vennen";
- dat van deze terinzagelegging alsmede van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan kennisgeving is gedaan;
- dat tegen het ontwerpbestemmingsplan 8 zienswijzen zijn ingekomen van:
 1. Wijkraad Heilige Geest, p/a L. van Kelpenaarstraat 16 te Deurne;
 2. Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defensie Directie Zuid, Postbus 412 te Tilburg;
 3. Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100 te Tilburg, namens P. van Bree, Helmondseweg 115 te Deurne;
 4. E. van Kampen, Voorpeelweg 25 te Deurne;
 5. Provincie Noord-Brabant, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, Postbus 90151 te 's-Hertogenbosch;
 6. VROM-Inspectie Regio Zuid, Postbus 850 te Eindhoven;
 7. Den Hollander Advocaten, Postbus 50 te Middelharnis, namens Van Gog Uien en Groenteprodukten te Deurne;
 8. P. van Bree, Helmondseweg 115 te Deurne.
- dat alle zienswijzen gericht zijn aan dan wel geacht kunnen worden gericht te zijn aan de raad;
- dat alle zienswijzen zijn ingekomen binnen de daarvoor gestelde termijn;

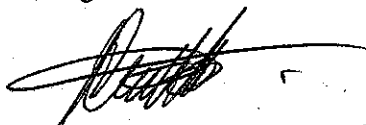
b e s l u i t :

- I in te stemmen met de antwoorden op de zienswijzen zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende bijlage 1 "Overzicht ingediende zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "De Rijtse Vennen" en te concluderen tot:
 - **gegrondverklaring van de volgende zienswijze:**
 2. Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defensie Directie Zuid, Spoorlaan 175 te Tilburg;
 5. Provincie Noord-Brabant, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, Postbus 90151 te 's-Hertogenbosch;
 6. VROM-Inspectie Regio Zuid, Postbus 850 te Eindhoven;

- **een gedeeltelijke gegrondverklaring en een gedeeltelijke ongegrondverklaring van de volgende zienswijzen:**
 7. Den Hollander Advocaten, Postbus 50 te Middelharnis, namens Van Gog Uien en Groenteprodukten B.V. te Deurne;
 - **ongegrondverklaring van de volgende zienswijze:**
 1. Wijkraad Heilige Geest, p/a L. van Kelpenaarstraat 16 te Deurne;
 3. Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100 te Tilburg, namens P. van Bree, Helmondseweg 115 te Deurne;
 4. E. van Kampen, Voorpeelweg 25 te Deurne;
 8. P. van Bree, Helmondseweg 115 te Deurne.
- II. de voorschriften, de toelichting en de plankaart van het ontwerp-bestemmingsplan "De Rijtse Vennen" te wijzigen zoals voorgesteld in het bij dit besluit behorende voorstel van burgemeester en wethouders van 2009, nr. 27;
- III. vast te stellen het bestemmingsplan "De Rijtse Vennen" met in begrip van de onder II. bedoelde wijzigingen van de voorschriften, de toelichting en de plankaart, zoals dit bestemmingsplan is vervat in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte toelichting, voorschriften en plankaart.
- IV. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2a van de Wet ruimtelijke ordening.

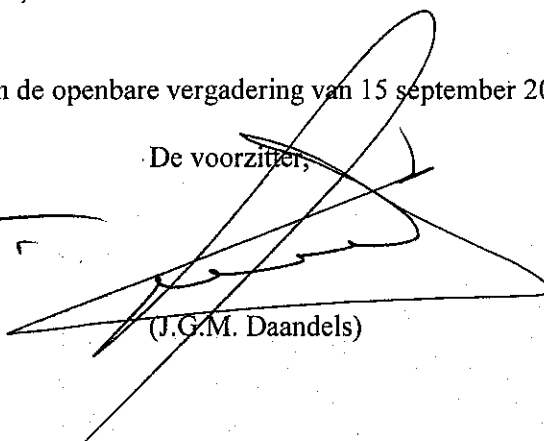
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 15 september 2009.

De griffier



(R.J.C.M. Rutten)

De voorzitter,



(J.G.M. Daandels)

Deurne, 1 september 2009

Nr. 27

AAN DE RAAD,

1. Inleiding

Met ingang van 26 september 2008 heeft gedurende 6 weken het bestemmingsplan "De Rijtse Vennen" in ontwerp ter inzage gelegen. Tegen dit ontwerpbestemmingsplan zijn 8 zienswijzen ingediend. In dit voorstel wordt voorgesteld om het onderhavige bestemmingsplan vast te stellen.

De gemeente is eind juli jl. met Stichting ORO tot overeenstemming gekomen. In de akte is de aankoop door de gemeente van de voor het woongebied De Rijtse Vennen benodigde gronden opgenomen en de levering van bouwrijpe grond door de gemeente voor de realisatie van de reeds eerder met de Stichting overeengekomen bouwclaim. Hierdoor is de gemeente eigenaar van alle gronden die voor woningbouw bestemd zijn.

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.

2. Doelstelling

Het bestemmingsplan had een drieledige doelstelling, namelijk:

1. het mogelijk maken van de realisatie van het nieuwe woongebied De Rijtse Vennen;
2. het beheren en ontwikkelen van het gebied Het Rijtven van stichting ORO;
3. het realiseren van een 'groen' bedrijventerrein 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 doelstelling 3 komen te vervallen.

3. Motivering en argumentatie

De gemeente heeft het streven om bouwgrond voor woningbouw uit te geven in het gebied 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 een bijzondere wijk. Een wisselwerking tussen het woongebied en het terrein Het Rijtven is hiervoor nodig. Binnen 't terrein van het Rijtven is een herstructurering en ontwikkeling voorzien.

In het toekomstige woongebied De Rijtse Vennen zullen ongeveer 300 woningen worden gerealiseerd. De woningdifferentiatie is bepaald op basis van het gemeentelijke woningbouwprogramma.

Het bouwprogramma van Stichting ORO is gebaseerd op een duurzame, op de toekomst gerichte ontwikkeling. Dit betekent o.a. het verkleinen van het aantal bewoners per woongroep, 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.

Vanwege de functionele en stedenbouwkundige samenhang wordt één bestemmingsplan opgesteld.

Zienswijzen

Met ingang van 26 september 2008 heeft gedurende 6 weken het bestemmingsplan "De Rijtse Vennen" in ontwerp ter inzage gelegen. Tegen dit ontwerpbestemmingsplan zijn 8 zienswijzen ingediend. Van de indieners van de zienswijzen heeft een indiener gebruik gemaakt van de mogelijkheid om zijn zienswijze mondeling toe te lichten voor de Hoorcommissie Ruimtelijke Plannen. Het verslag hiervan is bijgevoegd.

De betreffende zienswijzen zijn samengevat in bijlage Overzicht ingediende zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "De Rijtse Vennen". Hierin worden de ingebrachte zienswijzen besproken en tevens wordt een nader voorstel gedaan omtrent de besluitvorming ten aanzien van de zienswijzen.

De zienswijzen hebben ondermeer betrekking op:

- verkeerskundige aspecten, met name de zienswijze 1. van Wijkraad Heilige Geest. ;
- ligging in het radar verstoringsgebied, zienswijze 2. Ministerie van Defensie;
- creëren bouwmogelijkheden op perceel Helmondseweg 115, zienswijzen 3 en 8 St. Achmea Rechtsbijstand en P. van Bree;
- de voorschriften, zienswijze 4. E. van Kampen;
- gebieden met onvoldoende natuurbescherming, Zienswijze 5. Provincie Noord-Brabant;
- verantwoording van het groepsrisico, zienswijze 6. VROM-inspectie;
- het onvoldoende rekening houden met geurhinder bedrijf Van Gog Uien, zienswijze 7 Den Hollan- Der Advocaten namens Van Gog Uien en Groenteproducten.

Wijzigingen n.a.v. zienswijzen

De voorgestelde wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen betreffen:

- het opnemen in de toelichting van een tekst met betrekking tot het radarverstoringsgebied;
- het aanpassen van voorschriften, toelichting en plankaart als gevolg van groencompensatie in het kader van de EHS/GHS;
- een verantwoording groepsrisico externe veiligheid is opgenomen in de toelichting;
- aanpassingen naar aanleiding van het rapport externe veiligheid zijn aangebracht;
- aanvullen paragrafen toelichting die betrekking hebben op Van Gog Uien en Groenteproducten BV;
- aanpassen van artikel 10.4 van de voorschriften naar aanleiding van zienswijze (redactie regel).

Ambtshalve wijzigingen

Tevens is het gewenst om ontwerpbestemmingsplan op een aantal onderdelen ambtshalve te wijzigen. Het betreft de volgende wijzigingen:

Toelichting

- collectieve W.K.O. vervalt en de toelichting is hierop aangepast;
- de paragrafen archeologie zijn afgestemd op vastgestelde nota Archeologische Monumentenzorg gemeente Deurne;
- de verwerking van het waterafvoerplan;
- de conclusies bodemonderzoek bedrijven zijn opgenomen;
- de gevolgen van de 30 km/u zone Helmondseweg zijn doorgevoerd;
- een nieuwe versie van de woningdifferentiatie is opgenomen;
- de uitkomsten van het overleg met de regionale en plaatselijk brandweer zijn verwerkt;
- de akoestische paragraaf en onderzoek is aangepast aan de hand van nieuwe gegevens van Prorail en het inrichtingsvoorstel voor het ORO terrein;
- de afstemming van bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan;
- diverse afbeeldingen in de plantoelichting zijn gewijzigd;
- diverse tekstuele aanpassingen zijn in de toelichting aangebracht.

Voorschriften

- deze zijn aangepast aan de laatste RO standaarden;
- er zijn diverse tekstuele aanpassingen in de voorschriften verwerkt.

Plankaart

- deze is in overeenstemming gebracht met het stedenbouwkundig plan;
- aanpassingen zijn doorgevoerd vanwege herverkaveling van een aantal percelen;
- aanpassing aan de laatste RO standaarden heeft plaatsgevonden.

Overige wijzigingen

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, alsmede er geen medewerking wordt verleend aan particuliere exploitaties op de percelen Helmondseweg 115 en 117, hebben er geen nieuwe ontwikkeling ten zuiden van de Helmondseweg plaats en de grens aan de zuidzijde van het plangebied wordt daarom gewijzigd en komt te liggen aan de zuidzijde van de Helmondseweg.

Gelet op bovenstaande dient het ontwerpbestemmingsplan derhalve te worden gewijzigd.

Wijkraad Heilige Geest

Op 22 januari 2009 heeft overleg plaatsgevonden met de Wijkraad Heilige Geest. Bij dit overleg waren aanwezig 4 vertegenwoordigers namens de wijkraad en namens de gemeente wethouder N. Lemlijn en projectleider V. Snels. Aanleiding van dit overleg was:

1. de ingediende zienswijze van de wijkraad tegen het bestemmingsplan De Rijtse Vennen;
2. het besluit van het college om toekomstige bewoners en de wijkraad te betrekken bij het verder vorm geven van de openbare ruimte.

Van de zijde van de gemeente is in het overleg aangegeven, dat een groot aantal punten in de zienswijze van de wijkraad geen deel uitmaakt van de afweging inzake het bestemmingsplan. Wanneer die punten in de juridische procedure van het bestemmingsplan worden gewogen, dan is de kans groot dat deze ongegrond worden verklaard. Het leek de gemeente beter om via het overleg gemeente-wijkraad op deze punten in te gaan en te zien waar afspraken over gemaakt moeten worden, dan via de juridische procedure. De wijkraad kan zich hierin vinden en uit dat ook zij meer zien in overleg en samenwerking. Het verslag van het overleg met de wijkraad is bijgevoegd.

Stichting ORO

In voormelde akte die de gemeente en Stichting ORO hebben laten passeren zijn de voorwaarden waaronder de gemeente de grond levert opgenomen. In de akte is bepaald dat deze voorwaarden in een Samenwerkingsovereenkomst worden uitgewerkt. Hiermee is e.e.a. in overeenstemming gebracht met de afspraken die er met de andere woningbouwontwikkelaars zijn gemaakt.

Ingevolge uw beleid kan de bestemmingswijziging als opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan eerst worden doorgevoerd nadat er een antieure overeenkomst tot stand is gekomen en middels de goedkeuring van het bestemmingsplan de goedkeuring van uw raad heeft gekregen.

Doordat de gemeente eigenaar van de gronden is voordat de bestemming wordt gewijzigd is van medewerking aan een derde geen sprake en is er geen antieure overeenkomst meer vereist.

Voor de ontwikkeling van Het Rijtven zijn gemeente en Stichting ORO reeds eerder een overeenkomst aangegaan die de samenwerking en kostenverdeling regelt.

Particuliere exploitaties op percelen Van Bree en Van den Berg, Helmondseweg 115 en 117

Door de heren Van Bree en Van den Berg zijn verzoeken ingediend om op hun percelen Helmondseweg 115 en 117 een nieuwe woning te mogen bouwen en om de mogelijkheid hiervoor op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan De Rijtse Vennen. Naar aanleiding hiervan hebben zij een oriënterend gesprek gevoerd met de burgemeester over het betrekken van particuliere bouwgrondexploitaties op hun percelen in het nieuwe bestemmingsplan. Inmiddels is echter uit ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan gebleken, dat de heer Van Bree geen bijdrage wil geven aan het kostenverhaal.

De gemeenteraad heeft in het "Visiedocument Invoering nieuwe Wet ruimtelijke ordening en Grond-exploitatiewet" vastgelegd, dat er in principe alleen op basis van een anterieure exploitatie-overeenkomst wordt medegewerkt aan een particuliere exploitatie.

Bij particuliere ontwikkelingen, die niet binnen het geldende planologische regime passen, stelt de gemeente als voorwaarde, dat dit geen kosten voor de gemeente mag opleveren. De kosten betreffen ondermeer de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de kosten van de noodzakelijke onderzoeken etc. Bovendien is bij de noodzakelijke investeringen deels sprake van bovenplanse kosten, waarvan het verhaal via een exploitatieplan niet mogelijk is.

Voor de realisatie van woningen op de percelen van Van Bree en Van den Berg zijn daarnaast ingrijpende investeringen nodig voor de reductie van spoorweglawaaï. Het vestigen van een direct bouwrecht is vanwege deze belemmering op de betrokken percelen dan ook niet mogelijk.

Van Bree wil, blijkens de door hem en namens hem door Achmea Rechtsbijstand ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan De Rijtse Vennen, niet bijdragen aan het kostenverhaal

Spoorweglawaaï

Voor de te realiseren woningen wordt vanwege spoorweglawaaï de maximale ontheffingswaarde Besluit geluidhinder overschreden. De geluidbelasting voor deze woningen dient middels geluidwerende voorzieningen zodanig te worden beperkt, dat aan de maximale ontheffingswaarde spoorweglawaaï kan worden voldaan. Nu de gemeente vanwege de hoge kosten afziet van het aanbrengen van een geluidscherm langs de spoorlijn aan de zuidzijde van het plangebied, inclusief de percelen van Van Bree en Van den Berg, dient door hen zelf het aanbrengen van de benodigde geluidwerende voorzieningen te worden bekostigd. Volgens het onderzoek van Prorail is hier, gezien de gewenste hoogte en de beschikbare ruimte, een geluidscherm de meeste reële optie. Vanwege de hoge kosten van het benodigde geluidscherm voor de op hun percelen te realiseren woningen ($\pm$ € 3.500,- per strekkende meter geluidscherm), mag niet worden verwacht, dat zij zelf tot realisatie van het geluidscherm zullen overgaan.

Gelet op het ontbreken van een overeenkomst met appellant Van Bree ten aanzien van het kostenverhaal en gelet op het feit dat de financiële uitvoerbaarheid van de plannen van Van Bree en Van den Berg niet in voldoende mate is verzekerd, kan geen medewerking worden verleend aan de door appellant Van Bree gewenste ontwikkeling. Dit geldt eveneens ten aanzien van de door Van Berg gevraagde medewerking.

Vrijstellingsprocedure art. 19, lid 2, WRO voor 6-tal bouwprojecten

Om tijdverlies te voorkómen, is in september 2008 voor een 6-tal bouwprojecten een vrijstellingsprocedure ingevolge art. 19, lid 2, WRO, gestart. De 6 ontwerp-vrijstellingsbesluiten met bijbehorende ruimtelijke onderbouwingen hebben met ingang van 19 september 2008 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen tegen de ontwerp-vrijstellingsbesluiten ingediend.

De gevraagde vrijstellingen voor de 6-bouwprojecten zijn op 2 december 2008 verleend. De eerste bouwvergunning is op 5 maart jl. aan Woningbouwvereniging Bergopwaarts verleend.

Ontheffing Wet Geluidhinder

Tegelijk met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan is het ontwerpbesluit tot het vaststellen van een hogere waarde, als bedoeld in artikel 110a van de Wet geluidhinder, voor een aantal woningen ter inzage gelegd, omdat deze woningen een hogere geluidbelasting dan de voorkeursgrenswaarde ondervinden. Er zijn geen opmerkingen hierover binnengekomen.

4. Achtergronden

Met ontwikkelaars die een grondpositie hebben/hadden binnen het plangebied zijn afspraken gemaakt m.b.t. de inbreng van gronden en de realisering van het plan.

5. Samenvatting commissiebehandeling

Met betrekking tot dit concept-voorstel en concept-besluit is op 2 juni 2009 het advies van de Commissie Ruimte & Economie ingewonnen, zie bijgaand verslag van de commissievergadering.

De commissie kan met het voorstel instemmen en concludeert dat het plan ter besluitvorming doorgezonden kan worden aan de gemeenteraad. Er zijn een aantal opmerkingen en vragen die ter vergadering van een antwoord kunnen worden voorzien.

Aandacht wordt gevraagd voor de dakhelling van bijgebouwen bij de nieuw te bouwen wonen. Dit heeft met name betrekking op het feit dat, als een hoofdgebouw een kap heeft met dakhelling groter dan 45 graden, een bijgebouw met een dakhelling van maximaal 45 graden niet passend kan zijn en dit tegenstrijdig is met wat hierover in het Beeldkwaliteitplan staat. Op pagina 18 van het Beeldkwaliteitplan staat namelijk: 'Op plaatsen waar bijgebouwen zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dienen de bijgebouwen over een kap te beschikken, in harmonie met de hoofdbebouwing.

Het college zegt toe deze mogelijke strijdigheid tussen Voorschriften en Beeldkwaliteit nader te zullen bezien.

Inmiddels is gebleken dat in de Voorschriften van het bestemmingsplan hierin wordt voorzien, omdat bij Ontheffing bouwregels, art. 10.3.6. onder a., is opgenomen, dat Burgemeester & Wethouders ondermeer voor de bouwregels van Bijgebouwen, waaronder de dakhelling, ontheffing kunnen verlenen, mits de met het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit, de bebouwingskarakteristiek van de omgeving en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet wordt geschaad.

6. Financiën en risico's

De Rijtse Vennen is als exploitatie opgenomen in de gemeentelijke Nota Grondexploitaties. Doorrekening heeft plaatsgevonden op basis van gangbare grondprijzen 2008 en verkoop in 2008. De gesloten (bouwclaim)overeenkomsten laten geen ruimte in een stijging (indexering) van deze inkomsten, waardoor de inkomsten gemaximaliseerd zijn. Bij blijvend uitstel van verkoop van gronden – deze waren immers gedacht in 2008 – worden de stijgende rentelasten en de kostenindex niet gecompenseerd door hogere opbrengsten. Spoedige verkoop van de gronden is dus in het belang van een batig exploitatieresultaat.

Gelet op het laatst berekende positieve exploitatieresultaat van ruim 2 miljoen is de kans op een verlieslatend resultaat anno 2009 nog steeds erg klein. In de komende Nota Grondexploitaties zal inzicht verkregen worden op het exploitatieresultaat, mede onder invloed van de oplopende vertraging van verkoop van de gronden.

Daar kostenverhaal op particuliere exploitant ORO middels overeenkomsten is verzekerd, dient besloten te worden om geen exploitatieplan vast te stellen.

7. Juridische aspecten

Het ontwerpbestemmingsplan is volgens de nieuwe Wro opgesteld. Ook zijn de noodzakelijke onderzoeken en, indien nodig, vervolgonderzoeken uitgevoerd. De resultaten van de onderzoeken zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

8. Communicatie en draagvlak

Interne communicatie:

- informatie cie./raadsleden via Commissie Ruimte & Economie.

externe communicatie:

- Na de planvaststelling zullen de indieners van de zienswijzen een brief krijgen waarin wordt aangegeven of hun bezwaren gegrond dan wel ongegrond worden geacht en welke de verdere beroepsmogelijkheden zijn.

Bij de brief worden het raadsvoorstel en de hierbij behorende bijlage (een exemplaar van het overzicht ingediende zienswijzen ontwerpbestemmingsplan) alsmede het raadsbesluit meege-stuurd.

9. Uitvoering en realisatie

Na de vaststelling zal het bestemmingsplan wederom gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Op basis van de nieuwe Wro hoeft het vastgestelde bestemmingsplan niet meer de goedkeuring van Gedeputeerde Staten. Reclamanten kunnen tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

10. Voorstel

1. in te stemmen met de antwoorden op de zienswijzen zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende bijlage 1 "Overzicht ingediende zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Rijtse Vennen";
2. de toelichting, de voorschriften en de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan "De Rijtse Vennen" te wijzigen zoals voorgesteld in het bij dit besluit behorende voorstel van burgemeester en wethouders van 1 september 2009;
3. het bestemmingsplan "De Rijtse Vennen" vast te stellen met in begrip van de onder 2. bedoelde wijzigingen van de toelichting, voorschriften en de plankaart.
4. te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2a van de Wet ruimtelijke ordening.

Burgemeester en wethouders voornoemd,

De secretaris,

De burgemeester,

(G.J.C. Kusters)

(J.G.M. Daandels)