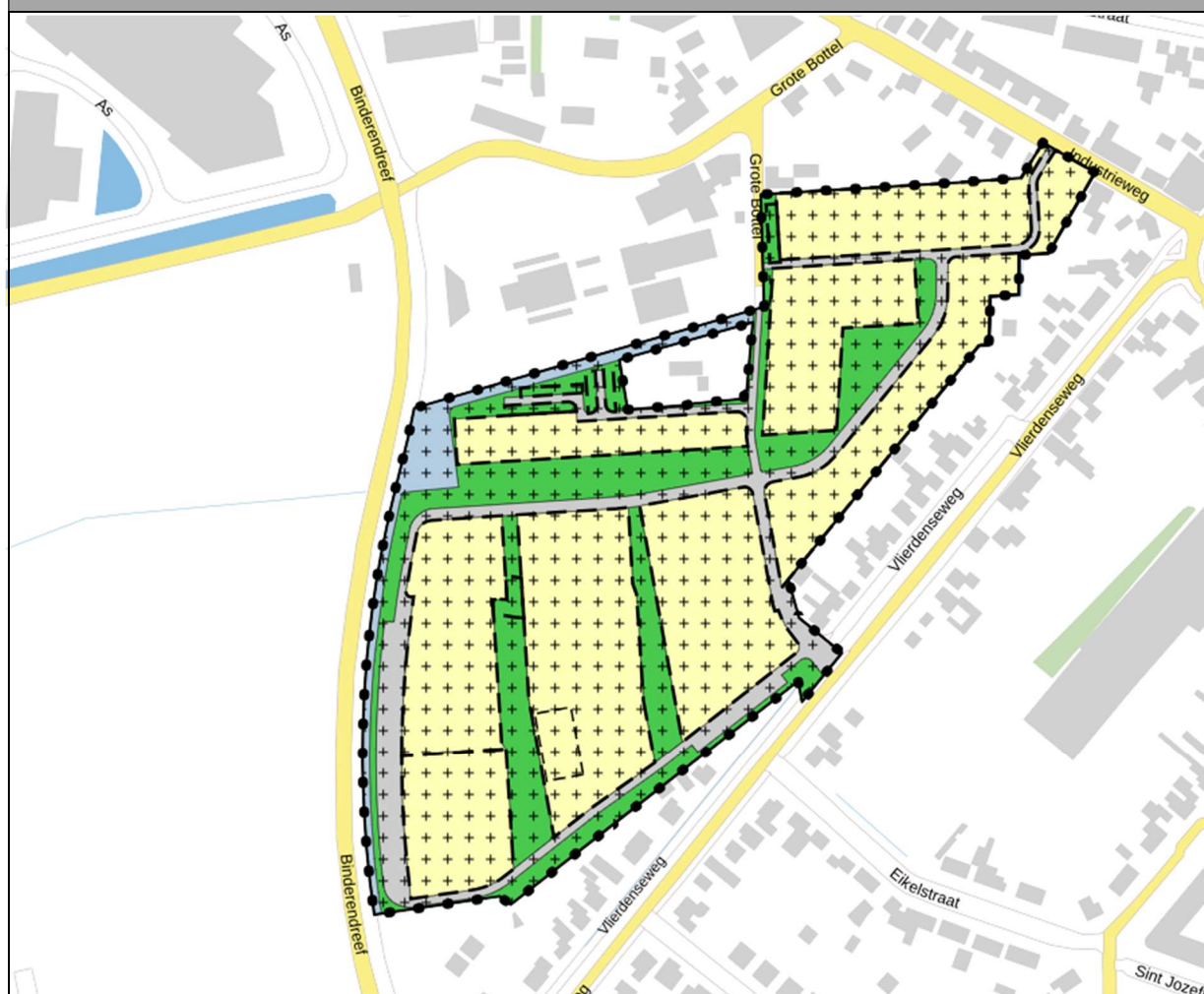


Nota van zienswijzen en wijzigingen TAM-IMRO wijziging omgevingsplan

status: concept
datum: augustus 2025

‘TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b, Grote Bottel, Deurne’

Gemeente Deurne



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Procedure.....	3
1.2 Zienswijzen.....	3
1.3 Leeswijzer.....	4
Hoofdstuk 2 Behandeling ontvankelijke zienswijzen	5
2.1 Zienswijze 1, Brunet Advocaten namens eigenaren Grote Bottel 7a, Deurne	5
2.2 Zienswijze 2, Provincie Noord Brabant	12
2.3 Zienswijze 3, ARAG namens eigenaar Industrieweg 32, Deurne	15
Hoofdstuk 3 Wijzigingen	17
3.1 Inleiding.....	17
3.2 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen.....	17
3.3 Ambtshalve wijzigingen	20
Bijlagen	
A. Akoestische analyse tuinen (kenmerk: M.2024.0514.05.N001), d.d. 22 mei 2025	
B. Ingediende zienswijzen – geanonimiseerd	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Procedure

Vanaf 18 april 2025 tot en met 29 mei 2025 heeft het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b, De Grote Bottel, Deurne', met de bijbehorende stukken, ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging kon iedereen een zienswijze indienen.

1.2 Zienswijzen

Er zijn vier zienswijzen ontvangen:

	Adres:	Datum van binnenkomst:
1	Brunet Advocaten, namens eigenaren Grote Bottel 7a, Deurne	15 mei 2025
2	Provincie Noord-Brabant	20 mei 2025
3	ARAG, namens eigenaar Industrieweg 32, Deurne	28 mei 2025, aangevuld op 17 juni 2025
4	Eigenaren Vlierdenseweg 48, Deurne	30 mei 2025

Ontvankelijkheid

De eerste drie zienswijzen zijn ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn en op de voorgeschreven wijze ingediend en daarom ontvankelijk. De aanvulling op de pro forma zienswijze van 28 mei 2025 is eveneens binnen de daarvoor gestelde termijn (voor 19 juni 2025) ontvangen.





Figuur 1: indieners van de zienswijzen (voor zover gelegen rond het plangebied)

Zienswijze nummer 4 is buiten de termijn ingediend. Daarnaast is de zienswijze ook per mail ingediend. Dit houdt het volgende in:

- de zienswijzetermijn is een fatale termijn. De zienswijze is niet-ontvankelijk;
- in de kennisgeving op officiële bekenmakingen.nl is de elektronische weg voor het indienen van een zienswijze niet beschikbaar gesteld. Op grond van artikel 2:15, eerste lid van de Awb kan een elektronisch bericht alleen, als het bestuursorgaan kenbaar heeft gemaakt dat deze weg is geopend. Ook op basis van dit gegeven is de zienswijze niet-ontvankelijk.

1.3 Leeswijzer

In deze 'Nota van zienswijzen en wijzigingen TAM-IMRO wijziging omgevingsplan' (verder: Nota) zijn de zienswijzen samengevat weergegeven. Verder is in deze Nota een reactie gegeven op de ingebrachte zienswijzen en worden de aangebrachte wijzigingen inzichtelijk gemaakt. De samenvattingen van de zienswijzen hebben overigens slechts tot doel om de leesbaarheid van deze Nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige brieven met bijlagen, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend, betrokken. Naast de beantwoording van de zienswijzen worden in hoofdstuk 3 de wijzigingen die in deze wijziging van het omgevingsplan zijn doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp wijziging omgevingsplan weergegeven. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen wijzigingen als gevolg van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Hoofdstuk 2 Behandeling ontvankelijke zienswijzen

2.1 Zienswijze 1, Brunet Advocaten namens eigenaren Grote Bottel 7a, Deurne

Samenvatting

Akoestisch onderzoek

1. Indiener van de zienswijze betoogt dat het akoestisch onderzoek bij de omgevingsplanwijziging géén zorgvuldige en/of deugdelijke motivering vormt om af te wijken van de richtafstanden uit de VNG-Brochure (Bedrijf en Milieuzonering). Indiener van de zienswijze verwijst naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtsspraak van de Raad van State (AbRvS): ECLI:NL:RVS:2011:BP3708, met bijbehorende annotatie van P.M.J. de Haan. Uit deze annotatie blijkt dat bij een eventuele afwijking van de indicatieve richtafstanden van de VNG-Brochure, naarmate de afwijking groter is, er zwaardere motiveringseisen gelden. Uit een concreet onderzoek moet blijken dat er aan deze eisen wordt voldaan. Indiener van de zienswijze onderbouwt dit verder met de uitspraak AbRvS (ECLI:NL:RVS:2016:341). In het onderzoek is namelijk uitsluitend gemeten op de gevels van de toekomstige woningen en niet in de bijbehorende tuinen. Uit de uitspraak van de AbRvS (ECLI:NL:RVS:2017:681) blijkt echter dat ook onderzoek gedaan moet worden naar de geluidsbelasting in tuinen bij nieuwe woningen.

Onderzoek milieuzonering

2. Indiener van de zienswijze is van mening dat het milieuzoneringsrapport ook géén zorgvuldige en/of deugdelijke motivering vormt voor de afwijkingen van de grootste richtafstanden van 100 meter voor geluid en van 200 meter voor geur, indien Indiener van de zienswijze in de toekomst eventuele houtconserveringsactiviteiten met bijbehorende geuremissie zal gaan uitoefenen. In het desbetreffende rapport wordt betoogd dat de bedrijfsmogelijkheden van Indiener van de zienswijze sowieso al worden belemmerd door de al bestaande, dichterbij gelegen woningen aan de Grote Bottel 5 en 7. Echter, volgens de meetfunctie op *ruimtelijkeplannen.nl* en *regels op de kaart*, zou volgens Indiener van de zienswijze blijken dat de afstand tussen het functieaanduidingsvlak "specifieke vorm van detailhandel-houthandel" en de dichtstbijgelegen hoekpunten van de eerder genoemde woningen respectievelijk circa 19 meter en 14 meter bedragen, terwijl de afstand tussen ditzelfde functieaanduidingsvlak, én het dichtstbij gelegen bestemmingsvlak "woongebied", ingevolge het ontwerp-omgevingsplan, circa 12,5 meter bedraagt. De nieuwe woningen liggen dus dichterbij.

Toekomstige bedrijfsactiviteiten

3. Indiener van de zienswijze betoogt dat, omdat de ontwikkelingen rondom houtconservering niet stilstaan, het in de toekomst mogelijk is dat een houtconserveringsproces wordt ontwikkeld waarbij sprake zou kunnen zijn van een milieucategorie 4.1-activiteit (of vergelijkbaar) zoals bedoeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB), met grote(re) indicatieve richtafstanden. Indiener van de zienswijze is van mening dat zij in dat geval ook aanspraak zou kunnen en blijven mogen maken op houtconservering, via een andere toepassing dan met creosootolie of zoutoplossing.
4. Indiener van de zienswijze wijst erop, met het oog op bovenstaande, dat de gemeente niet voor niets artikel 4.6.6 van het vigerende omgevingsplan heeft opgenomen. Hierin staat een specifieke binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het bedrijf van Indiener van de zienswijze om een hogere milieucategorie toe te staan (tot maximaal categorie 4.1).
5. Hetzelfde kan gesteld worden over artikel 4.6.1, onder b van het vigerende omgevingsplan. Deze is echter niet specifiek gericht op het bedrijf van Indiener van de zienswijze.

6. Indiener van de zienswijze betoogt dat wanneer:
- a. de bestaande woningen aan de Grote Bottel 5 en 7 dichterbij zouden zijn gelegen of kunnen liggen dan de toekomstige woonbebouwing in het plangebied;
 - b. houtconservering via een ander bedrijfsproces dan met toepassing van creosootolie en zoutoplossingen in de toekomst niet mogelijk zijn;
 - c. nu zou worden voldaan aan de huidige geluids- en/of geurnormen in het omgevingsplan Deurne en/of het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), zoals wordt gesteld in de beide hier-voor genoemde rapporten;
- de gemeente op grond van het toekomstige omgevingsplan strengere geluids- en/of geurnormen kunnen gaan gelden voor het bedrijf van indiener van de zienswijze dan de nu voor haar bedrijf geldende geluids- en/of geurnormen. Het is volgens Indiener van de zienswijze mogelijk dat de gemeenteraad hierover in de toekomst een andere lokale afweging gaat maken wanneer er niet twee, maar 328 woningen in de buurt van het bedrijf van indiener van de zienswijze liggen, omdat er meer mogelijke bewoners zijn die om strengere eisen kunnen verzoeken voor het bedrijf.

Privaatrechtelijke overeenkomst

7. Indiener van de zienswijze vraagt of de gemeente bereid is een privaatrechtelijke overeenkomst te sluiten met haar waarin wordt opgenomen dat dan de gemeente Deurne de financiële gevolgen (van mogelijk strengere (geluids- en/of geur)normen in het toekomstig omgevingsplan) voor Indiener van de zienswijze volledig voor haar rekening neemt, zodat Indiener van de zienswijze de gemeente Deurne hieraan zal kunnen (blijven) houden.
8. Indiener van de zienswijze acht het onevenredig wanneer zowel de gemeente als initiatiefnemer geen privaatrechtelijke overeenkomst met haar zou willen sluiten waarin wordt vastgelegd dat zij de financiële schade volledig zal vergoeden aan Indiener van de zienswijze wanneer er toch strengere (geluids- en/of geur)normen zouden worden opgelegd dan de thans voor haar geldende (geluids- en/of geur)normen.

Afwenteling kosten maatschappelijk belang

9. Indiener van de zienswijze geeft aan zich destijds welbewust op een industrieterrein te hebben gevestigd (gegeven de maatschappelijke ontwikkelingen rondom woningbouw). De toenmalige gemeenteraad heeft daarop welbewust bedrijvigheid in de milieucategorieën 2 t/m 3.2 bij het vigerende omgevingsplan, rechtstreeks toegestaan, en zelfs bedrijvigheid in milieucategorie 4.1 indirect toegestaan. Daarmee verdraagt zich volgens Indiener van de zienswijze niet een toekomstige woonwijk, die op (veel te) korte afstand van haar bedrijf komt te liggen.
10. De mogelijke (nadelige) (financiële) gevolgen van de toekomstige woonwijk op het bedrijf van Indiener van de zienswijze worden nu uitsluitend op Indiener van de zienswijze afgewenteld, terwijl deze gevolgen niet door Indiener van de zienswijze, maar door anderen (initiatiefnemer en de gemeente) worden veroorzaakt.
11. Indiener van de zienswijze verwijst naar toetsing aan het evenredigheidsbeginsel als bedoeld in artikel 3:4, lid 2 Algemene wet bestuursrecht. Hieraan moet worden getoetst bij besluiten, waarmee beleidsruimte is gemoeid, zoals besluiten tot vaststelling van een omgevingsplan. Er wordt verwezen naar de uitspraak van de AbRvS (ECLI:NL: RVS:2022:285).

Reactie

Akoestisch onderzoek

1. Voor de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het geluidniveau geldt geen wettelijk beoordelingskader. In het akoestisch onderzoek (kenmerk: M.2024.0514.00.-R002, d.d. 30 januari 2025) dat als bijlage 5 bij de motivering is gevoegd, is het gecumuleerd geluid beoordeeld. Daarbij is gebruik gemaakt van de classificatie conform de methode 'Miedema' (figuur 9 van het akoestisch onderzoek). Geconcludeerd wordt dat het gecumuleerd geluid aanvaardbaar is. Naar aanleiding van de zienswijze is aanvullend een akoestische analyse uitgevoerd naar de geluidbelasting in de tuinen ('Akoestische analyse tuinen' d.d. 20 mei 2025). De gehanteerde uitgangspunten zijn ontleend aan het rekenmodel uit het eerder genoemde akoestisch onderzoek. Uit de aanvullende analyse blijkt dat het geluidniveau in de achtertuinen ten zuiden en in de voortuinen ten oosten van de houthandel ten hoogste 49 dB(A) respectievelijk 50 dB(A) bedraagt. Voor de 50 dB(A)-contour zie figuur 2.



Figuur 2: 50 dB(A)-contour (gemiddeld geluidniveau) in de dagperiode op 1,2 meter

Het maximale geluidniveau bedraagt ten hoogste 66 dB(A) respectievelijk 72 dB(A). Derhalve is, met uitzondering ter plaatse van de voortuinen ten oosten van de houthandel, sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Aangezien in de voortuinen niet langdurig wordt verbleven, wordt ook een overschrijding van $(72-70=) 2$ dB in de betreffende voortuinen, van het maximale geluidniveau aanvaardbaar geacht.

Verder zijn de uitgangspunten van het onderliggende onderzoek (bijlage 5 van de motivering) in overleg met de indiener tot stand gekomen (zie bijlage 5, hoofdstuk 4 Uitgangspunten) en worden in de zienswijze niet betwist. Gelet hierop en de resultaten van de aanvullende analyse zijn wij van mening dat ter plaatse van de nieuwe ontwikkeling sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de bedrijfsvoering door de beoogde ontwikkeling niet wordt

beperkt.

Desalniettemin is gekeken naar een optimalisatie van het stedenbouwkundig plan ten oosten van de houthandel. Dit heeft geresulteerd in het creëren van een groenzone met parkeren. Het stedenbouwkundig plan wordt hierop aangepast (bijlage 1 van de motivering). Ter verduidelijking is dit aangepaste stedenbouwkundig plan doorvertaald op de verbeelding door toevoeging van een locatie met de functie 'Groen' met functieaanduiding 'parkeerterrein'. De locatie 'Woongebied' wordt ter plaatse verkleind. Hiermee wordt de afstand tussen de als 'Bedrijf' aangewezen gronden en beoogde woningen ten oosten van de houthandel vergroot. Hoewel niet noodzakelijk voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, willen wij hiermee tegemoet komen aan de geuite zorgen van indiener.

Onderzoek milieuzonering

2. Bij de beoordeling van de afstand tot aan de woningen wordt indiener reeds belemmerd door de bestaande woningen (Grote Bottel 5 en 7). De toevoeging van extra woningen doet hieraan niets af. Dit leidt niet tot het hanteren van een strengere norm dan wel extra maatregelen. Kortom: door de komst van extra woningen verandert de situatie niet wezenlijk. Voor een nadere onderbouwing verwijzen wij naar het gestelde onder de punten 3, 4 en 5.

Toekomstige bedrijfsactiviteiten

- 3, 4 en 5. Ter plaatse van het perceel geldt (onder meer) het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Deurne, Zuid en West' (hierna: 'het bestemmingsplan') als onderdeel van het Omgevingsplan van de gemeente Deurne. Het perceel heeft op grond van het bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' met (deels) de functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – houtconservering' en 'specifieke vorm van detailhandel – houthandel'.



Figuur 3: uitsnede vigerend bestemmingsplan

De als 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn op grond van artikel 4.1, aanhef, en onder a, van de planregels bestemd voor 'bedrijven in categorie 2 tot en met categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten'. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - houthandel' zijn de gronden tevens bestemd voor 'een detailhandelsbedrijf in hout, houtmaterialen en houten goederen'.

Op basis van de hiervoor beschreven planregeling is milieucategorie 3.2 de bij recht maximaal toelaatbare milieucategorie op het perceel. Op het perceel is een houtzagerij gevestigd

behorende tot milieucategorie 3.2. Gelet op de aard van de omgeving bedraagt de maximale richtafstand 100 meter voor het maatgevende aspect geluid uitgaande van een rustige woonwijk. Enkel houtconserveringsbedrijven met zoutoplossing, vallend in milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid en 10 meter voor het aspect geur, zijn rechtstreeks toegestaan.

De activiteit houtconservering anders dan met creosootolie of zoutoplossing komt niet voor op de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 van de Regels. Op grond van artikel 4.6.1 kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor de vestiging van een bedrijf dat niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomt, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is aan de ter plaatse toegelaten categorieën bedrijven. In dit geval milieucategorie 3.2 met een maximale richtafstand van 100 meter. Het verhogen van de milieucategorie ten behoeve van houtconservering met bijvoorbeeld creosootolie is enkel mogelijk middels de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid in artikel 4.6.6 tot maximaal milieucategorie 4.1 en betreft eveneens een ‘kan’-bepaling. Kortom: het verlenen van een vergunning om af te wijken van de regels is een bevoegdheid, geen verplichting, ook al wordt aan de voorwaarden voor afwijking voldaan. In deze komt aan het bevoegd gezag een zekere mate van afwegingsruimte toe, mits zorgvuldig gemotiveerd. De Afdeling (ECLI:NL:RVS:2024:4624)¹, heeft bepaald dat een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid (een binnenplanse opa) uit een bestemmingsplan alleen kan worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De wetgever heeft in artikel 22.281 van de bruidsschat (onderdeel van het Omgevingsplan van Deurne) bepaald dat binnenplanse afwijkingsbevoegdheden in bestemmingsplannen (tijdelijk deel van het omgevingsplan) nog steeds een bevoegdheid is en dat er nog altijd getoetst moet worden aan een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)’.

Met de vaststelling van onderhavig plan wijzigen deze afwijkingsmogelijkheden, zoals opgenomen in het bestemmingsplan ‘Bedrijventerreinen Deurne, Zuid en West’ als onderdeel van het Omgevingsplan niet. Echter bij toepassing van genoemde afwijkingsmogelijkheden dient dus altijd te worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat bij de woningen niet onevenredig wordt aangetast (ETFAL-toets). Gelet op de aanwezigheid van de bestaande woningen zullen in de vigerende situatie reeds maatregelen getroffen moeten worden om aan deze toets te kunnen voldoen. Kortom: op basis van de reeds aanwezige woningen zal de geurcontour aanzienlijk moeten worden verkleind. Door aanpassing van de verbeelding ten oosten van de houthandel ten behoeve van het aspect geluid, zoals gesteld in de reactie onder punt 1, is het niet mogelijk woningen te bouwen dichterbij dan de reeds bestaande woningen. Gelet hierop en gelet op de heersende windrichting, te weten zuidwest, zal een toekomstige situatie bij mogelijk gebruik van houtconservering middels de afwijkingsmogelijkheid niet leiden tot extra maatregelen. Derhalve wordt (de toekomst van) het bedrijf door de komst van de woningen niet onevenredig benadeeld.

6. De omzetting naar een omgevingsplan voor de gemeente Deurne vindt in eerste aanleg

¹ De RvS heeft deze uitspraak gedaan inzake beroep tegen een bestemmingsplan. Maar ook de rechtbank Rotterdam (ECLI:NL:RBROT:2025:4689) heeft die lijn van de RvS inzake een omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit aangehouden.

beleidsneutraal plaats. Vooralsnog is er geen aanleiding om hiervan af te wijken. Daarnaast is het de gemeenteraad toegestaan om, indien nieuwe planologische inzichten daartoe aanleiding geven en het belang van de beoogde nieuwe functie zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen, een andere functie dan wel normen toe te kennen aan een gebied. Mocht hierdoor nadeel ontstaan, dan kan men beroep doen op nadeelcompensatie.

Privaatrechtelijke overeenkomst

7. De gemeente is niet bereid een privaatrechtelijke overeenkomst aan te gaan om eventuele financiële gevolgen in de toekomst als gevolg van het vaststellingsbesluit te vergoeden mede op basis van hetgeen hierboven is verwoord. Het staat indiener van de zienswijze vrij om een verzoek tot nadeelcompensatie in te dienen.
8. Voor de beantwoording verwijzen wij naar het gestelde onder 6 en 7.

Afwenteling kosten maatschappelijk belang

- 9., 10. Het ligt in de lijn der verwachtingen, gelet op de woningnood in Nederland, dat ook de vraag naar woningen binnen de gemeente Deurne zal blijven stijgen (zie ook bijlage 3 ladder duurzame verstedelijking van de motivering). Om de toe te voegen woningvoorraad in de regio goed te spreiden zijn er regionale woondeals gesloten. Deze locatie en de locatie 'De Groene Heerlijkheid' zijn aangewezen als 'sleutelprojecten'. De behoefte naar woningen is hiermee aangetoond. Vervolgens dient te worden afgewogen of het plan ruimtelijk inpasbaar is. Hiertoe is bijgevoegde motivering opgesteld. Hieruit is op te maken dat naast geluid ook alle overige omgevingsaspecten zijn afgewogen en beleidskaders zijn toegelicht en dat er geen planologische, stedenbouwkundige of milieutechnische bezwaren zijn om medewerking te verlenen aan het plan. Derhalve kan worden gesteld dat met voorgenomen ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Ook bij eventuele toekomstige benutting van de afwijkmogelijkheden voor houtconservering anders dan via zoutoplossing wordt de indiener van de zienswijzen niet onevenredig benadeeld. De stelling dat eventuele kosten als gevolg van het maatschappelijk belang op de indiener van de zienswijze wordt afgewenteld delen wij dan ook niet.
11. In de aangehaalde 'Harderwijkuitspraak' is een kader geformuleerd voor een toetsing van besluiten die berusten op een discretionaire bevoegdheid (het vaststellen van een wijziging van het omgevingsplan). Om te kunnen voldoen aan het evenredigheidsbeginsel dient sprake te zijn van de 'geschiktheid', de 'noodzakelijkheid' en de 'evenwichtigheid' van een besluit. Deze wijziging van het omgevingsplan ten behoeve van een woningbouwontwikkeling is een geschikt 'middel' om de beoogde woningbouw mogelijk te maken. In de motivering (en specifiek in de onderbouwing van de ladder duurzame verstedelijking) is aangetoond dat er behoefte is aan woningen in Deurne. Gelet op het feit dat het bedrijf of de bedrijfsvoering van de indiener van de zienswijze niet onevenredig wordt belemmerd en het feit dat de woningbouwontwikkeling voldoet aan een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties', zijn wij van mening dat deze wijziging van het omgevingsplan ten behoeve van de realisatie van woningbouw, voldoet aan het evenredigheidsbeginsel.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22b, Grote Bottel, Deurne':

- in de motivering is paragraaf 2.2 Toekomstige situatie aangepast en is bijlage 1 Stedenbouwkundig plan geactualiseerd;

- aan de motivering is de akoestische analyse tuinen met kenmerk M.2024.0514.05.N001, d.d. 22 mei 2025 als bijlage 7 toegevoegd;
- de verbeelding ten oosten van de houthandel wordt aangepast door toevoeging van de locatie met de functie 'Groen' met de specifieke functieaanduiding 'parkeerterrein' en het verkleinen van de locatie 'Woongebied'.

2.2 Zienswijze 2, Provincie Noord Brabant

Samenvatting

Kwaliteitsverbetering van het landschap

1. Provincie Noord-Brabant is van mening dat de in de Omgevingsverordening opgenomen en in de instructieregels vertaalde provinciale belangen ten aanzien van Kwaliteitsverbetering van het landschap nog onvoldoende gemotiveerd zijn.
2. Bij een besluit tot vaststelling van het omgevingsplan of in de toelichting van het plan onderbouwt de gemeente dat de inzet van de kwaliteitsverbetering past binnen het beleid voor het gebied of de omgeving. De kwaliteitsverbetering bij concrete ontwikkelingen moet in het omgevingsplan worden vastgelegd en geborgd. In de motivering bij de wijziging van het omgevingsplan voor De Grote Bottel is beschreven dat bij de voorgenomen ontwikkeling invulling wordt gegeven aan de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap. Over de toepassing van de regeling zijn afspraken gemaakt en vastgelegd in de Nota kostenverhaal gemeente Deurne 2018 in combinatie met de structuurvisie Deurne 2030. Om objectief te bepalen welke investering in het landschap moet worden gedaan, wordt hiervoor een bedrag berekend. Bij stedelijke ontwikkelingen is de basisinspanning voor de landschappelijke tegenprestatie bepaald per m² op 1% van de uitgifteprijs van de gronden.
3. Bij de beoordeling van het plan is geconstateerd dat een overzicht van de noodzakelijke investeringen op basis van de 1% regeling ontbreekt. Onduidelijk is hoe de hoogte van het bedrag tot stand is gekomen en daarmee vervolgens ook welke groene investeringen zullen worden uitgevoerd en welk bedrag per investering. De borging van de investering is door de verwijzing naar bijlage 3 in artikel 9.10 van de regels op zich juist, maar de verantwoording van de bedragen moet eveneens in het plan worden opgenomen.

Reactie

Kwaliteitsverbetering van het landschap

1. t/m 3. In paragraaf 3.2.2.2 Relevantie Omgevingsverordening initiatief van de motivering wordt de laatste zin van de alinea na figuur 3.1 geschrapt en vervangen door onderstaande onderbouwing:

“De exacte toepassing op het plangebied is uitgewerkt in het stedenbouwkundig ontwerp waarin de ‘Groene Wig’ is opgenomen. Voor een weergave van de ‘Groene Wig’ (rood omlijnd) in het plan zie figuur 3.2.

De basisinspanning voor de landschappelijke tegenprestatie (op basis van de 1% regeling) voor de ontwikkeling van Grote Bottel bedraagt € 226.198. De kostenraming van het plangebied is verdeeld in fases. De ‘Groene Wig’ is gelegen binnen fase 1, 4, 5 en 6.



Figuur 3.2: weergave 'Groene Wig' (rood omlijnd) in plan

Voor groenaanleg is € 260.241 geraamd. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

Tabel 1: Kostenraming groenaanleg

	Indirecte kosten:	Directe kosten per fase:			
	18,30%	Fase 1	Fase 4	Fase 5	Fase 6
Grondwerk groenvakken	€ 13.038		€ 2.719	€ 4.151	€ 4.151
Bomengrond en teelaarde in boom- en plantvakken	€ 42.608		€ 20.085	€ 14.349	€ 1.583
Inzaaien gazon	€ 50.124		€ 15.118	€ 10.269	€ 16.983
Heesters	€ 27.772		€ 5.664	€ 8.648	€ 9.164
Bomen	€ 126.699	€ 40.700	€ 28.800	€ 17.600	€ 20.000
TOTAAL benoemde kosten:	€ 260.241	inclusief indirecte kosten (18,3%)			

Hiermee wordt voldaan aan de bepalingen van artikel 5.11 Ov."

Met toevoeging van bovenstaande tekst aan paragraaf 3.2.2.2 na figuur 3.1 is tegenmoet gekomen aan de zienswijze.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22b, Grote Bottel, Deurne':

- in de motivering, paragraaf 3.2.2.2 Relevantie Omgevingsverordening initiatief', wordt de laatste zin van de alinea na figuur 3.1 geschrapt en vervangen door bovenstaande tekst.

2.3 Zienswijze 3, ARAG namens eigenaar Industrieweg 32, Deurne

Samenvatting

Stedenbouwkundig plan en de juridische verankering

1. Indiener verzoekt om de situering van de nieuwe woning achter zijn perceel juridisch te verankeren. Er is nu binnen 'Woongebied' geen bouwvlak opgenomen, waardoor er tegen de achterperceelsgrens van de indiener een woning gerealiseerd kan worden.
2. Indiener verzoekt om de onder 1. genoemde nieuwe woning ook maximaal 1 bouwlaag met toe te staan.

Akoestiek en verkeer

3. Indiener geeft aan dat niet voldoende is onderzocht wat het effect van de beoogde straat naast zijn perceel voor effect heeft en dat niet is aangegeven hoe, in het kader van de akoestische belasting, de hinder op zijn perceel wordt beperkt.

Reactie

Stedenbouwkundig plan en juridische verankering

1. In de planregels is opgenomen dat de afstand tussen een nieuw te bouwen woning en een zijdelingse perceelsgrens (dat tevens bij de indiener de achterperceelsgrens is) minimaal 2 m aangehouden dient te worden. Deze afstanden zijn niet ongebruikelijk in een woonwijk. Om mogelijk interpretatieverschillen te voorkomen is in de regels aangegeven dat het gaat om de zijdelingse perceelsgrens behorende bij de nieuwe woning. Verder is, om tegemoet te komen aan deze zienswijze is een specifieke regeling opgenomen met een bouwvlak. Daarnaast is naar aanleiding van deze zienswijze ervoor gekozen om het gehele 'Woongebied' achter het perceel van indiener, meer met specifieke functies aan te duiden. De beoogde wegenstructuur, groenstructuur én de parkeerplaatsen zijn nu middels de locatie 'Groen' met de functie-aanduiding 'parkeerterrein' en 'Verkeer' aangeduid en de locatie 'Woongebied' is verkleind.
2. Omdat er nu voldoende afstand gehouden wordt tot de achterperceelsgrens en dit ook juridisch is verankerd, is de flexibiliteit omtrent het aantal bouwlagen wel behouden. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn beide volumes passend.

Akoestiek en verkeer

3. Er wordt gesteld dat onvoldoende uit de onderzoeken blijkt wat de akoestische effecten zijn voor bestaande woningen en dat de toename bij de woning van de indiener onbekend is.

Voor bestaande woningen moet gekeken worden naar het effect van het plan. Dit is in het akoestisch onderzoek wel gebeurd, de toename van het geluid als gevolg van het plan bij alle woningen in de omgeving is onderzocht. Dit is beschreven in paragraaf 5.7 van het akoestisch onderzoek. Uit het onderzoek is gebleken dat het geluidsniveau vanwege verkeer op de wegen bij deze woning niet toeneemt. De veranderingen in het geluid naar aanleiding van de nieuwe weg is zeer beperkt en er is nog steeds sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning van de indiener.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het 'TAM-omgevingsplan, Hoofdstuk 22b Grote Bottel, Deurne':

- Op het beoogde nieuwe woonperceel achter de perceelsgrens van indiener wordt een aanduiding 'overige zone – bouwregel 1' en een bouwvlak opgenomen, zodat een woning hier ter plaatse uitsluitend binnen het bouwvlak kan en mag worden gerealiseerd;
- In de regels is in artikel 10.4.3. (oud, voor hernummering) het woord 'bijbehorende' toegevoegd, om te verduidelijken dat de afstand van de woning gemeten wordt tot aan de bijbehorende zijdelingse perceelsgrens;
- Daarnaast is naar aanleiding van deze zienswijze de gehele locatie 'Woongebied' achter zijn perceel aangepast, door de locatie te verkleinen en de locaties met de functie 'Groen' met functieaanduiding 'parkeerterrein' en 'Verkeer' op te nemen. Het stedenbouwkundig plan is hier ter plaatse gedetailleerder juridisch verankerd.

Hoofdstuk 3 Wijzigingen

3.1 Inleiding

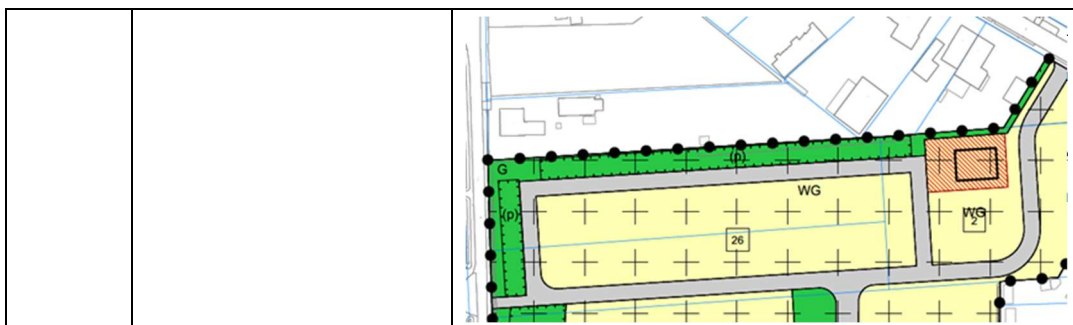
Ten opzichte van het ontwerp wijziging omgevingsplan wordt de wijziging omgevingsplan bij de vaststelling op het volgende onderdeel aangepast. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in wijzigingen uit de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Naar aanleiding van zowel de ambtshalve wijzigingen en de wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen is ook de beschrijving van de juridische planopzet in hoofdstuk 7 van de motivering aangepast.

3.2 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Nr. zienswijze	Waar:	Wat:
1	Motivering, § 2.2 Toekomstige situatie/ bijlage 1 en 7	- Aanpassen § 2.2 Toekomstige situatie naar aanleiding van aangepast stedenbouwkundig plan o.a. vervangen figuur 2.6 en 2.7 - Vervangen bijlage 1 door aangepast stedenbouwkundig plan. - Toevoegen bijlage 7 'Akoestische analyse tuinen' d.d. 22 mei 2025 Toelichting: Het stedenbouwkundig plan is aangepast naar aanleiding van geuite zorgen met betrekking de bedrijfsvoering in relatie tot de afstand tot de beoogde woningen en tuinen.
	Regels, Bijlage 3	- Vervangen bijlage 3 door het aangepaste stedenbouwkundig plan.
	Verbeelding, Functie 'Verkeer' en 'Groen'	
Nr. zienswijze	Waar:	Wat:
		Toelichting Om de afstand tussen de als 'Bedrijf' aangewezen gronden en de beoogde woningen juridisch planologisch te borgen zijn in het noordelijk deel van het plangebied de hierboven genoemde functies aan de verbeelding toegevoegd.
2	Motivering, § 3.2.2.2 Relevantie Omgevingsverordening initiatief	- Verwijderen laatste zin van de alinea na figuur 3.1 en toevoegen van onderstaande tekst incl. figuur 3.2. <i>"De exacte toepassing op het plangebied is uitgewerkt in het stedenbouwkundig ontwerp waarin de 'Groene Wig' is opgenomen. Voor een weergave van de 'Groene Wig' (rood omlijnd) in het plan zie figuur 3.2.</i> <i>De basisinspanning voor de landschappelijke tegenprestatie (op basis van de 1% regeling) voor de ontwikkeling van Grote Bottel bedraagt € 226.198. De kostenraming van het plangebied is verdeeld in fases. De 'Groene Wig' is gelegen binnen</i>

		fase 1, 4, 5 en 6.  <i>Figuur 3.2: weergave ‘Groene Wig’ (rood omlijnd) in plan</i> Voor groenaanleg is € 260.241 geraamd. Dit bedrag is als volgt opgebouwd: <i>Tabel 1: Kostenraming</i> <table><tr><th></th><th>Indirecte kosten:</th><th colspan="4">Directe kosten per fase:</th></tr><tr><th></th><th>18,30%</th><th>Fase 1</th><th>Fase 4</th><th>Fase 5</th><th>Fase 6</th></tr><tr><td>Grondwerk groenvakken</td><td>€ 13.038</td><td></td><td>€ 2.719</td><td>€ 4.151</td><td>€ 4.151</td></tr><tr><td>Bomengrond en teelaarde in boom- en plantvakken</td><td>€ 42.608</td><td></td><td>€ 20.085</td><td>€ 14.349</td><td>€ 1.583</td></tr><tr><td>Inzaaien gazon</td><td>€ 50.124</td><td></td><td>€ 15.118</td><td>€ 10.269</td><td>€ 16.983</td></tr><tr><td>Heesters</td><td>€ 27.772</td><td></td><td>€ 5.664</td><td>€ 8.648</td><td>€ 9.164</td></tr><tr><td>Bomen</td><td>€ 126.699</td><td>€ 40.700</td><td>€ 28.800</td><td>€ 17.600</td><td>€ 20.000</td></tr><tr><td>TOTAAL benoemde kosten:</td><td>€ 260.241</td><td colspan="4">inclusief indirecte kosten (18,3%)</td></tr></table> groenaanleg Hiermee wordt voldaan aan de bepalingen van artikel 5.11 Ov.” Toelichting Met de toevoeging van bovenstaande tekst aan paragraaf 3.2.2.2 na figuur 3.1 is de 1% regeling nader onderbouwd.		Indirecte kosten:	Directe kosten per fase:					18,30%	Fase 1	Fase 4	Fase 5	Fase 6	Grondwerk groenvakken	€ 13.038		€ 2.719	€ 4.151	€ 4.151	Bomengrond en teelaarde in boom- en plantvakken	€ 42.608		€ 20.085	€ 14.349	€ 1.583	Inzaaien gazon	€ 50.124		€ 15.118	€ 10.269	€ 16.983	Heesters	€ 27.772		€ 5.664	€ 8.648	€ 9.164	Bomen	€ 126.699	€ 40.700	€ 28.800	€ 17.600	€ 20.000	TOTAAL benoemde kosten:	€ 260.241	inclusief indirecte kosten (18,3%)			
	Indirecte kosten:	Directe kosten per fase:																																																
	18,30%	Fase 1	Fase 4	Fase 5	Fase 6																																													
Grondwerk groenvakken	€ 13.038		€ 2.719	€ 4.151	€ 4.151																																													
Bomengrond en teelaarde in boom- en plantvakken	€ 42.608		€ 20.085	€ 14.349	€ 1.583																																													
Inzaaien gazon	€ 50.124		€ 15.118	€ 10.269	€ 16.983																																													
Heesters	€ 27.772		€ 5.664	€ 8.648	€ 9.164																																													
Bomen	€ 126.699	€ 40.700	€ 28.800	€ 17.600	€ 20.000																																													
TOTAAL benoemde kosten:	€ 260.241	inclusief indirecte kosten (18,3%)																																																
3	Regels Artikel 10	Aan artikel 10.4.3. wordt een nieuwe sub b. (onder vernummering) toegevoegd: <i>ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bouwregel 1' is uitsluitend een grondgebonden woning binnen het bouwvlak toegestaan</i> Aan artikel 10.4.3 wordt in sub c. (na hernoeming sub d.) toegevoegd: <i>de afstand tot de bijbehorende zijdelingse perceelgrens mag voor een vrijstaand hoofdgebouw aan beide zijden niet minder bedragen dan 2 meter, en voor een halfvrijstaand hoofdgebouw, een geschakeld hoofdgebouw, aan één zijde niet minder bedragen dan 2 meter;</i>																																																
3	Verbeelding	- De locatie ‘Woongebied’ achter de achterperceelsgrens van indiener is conform het stedenbouwkundig plan verkleind. Daarnaast is het stedenbouwkundig plan hier ter plaatse gedetailleerder opgenomen																																																

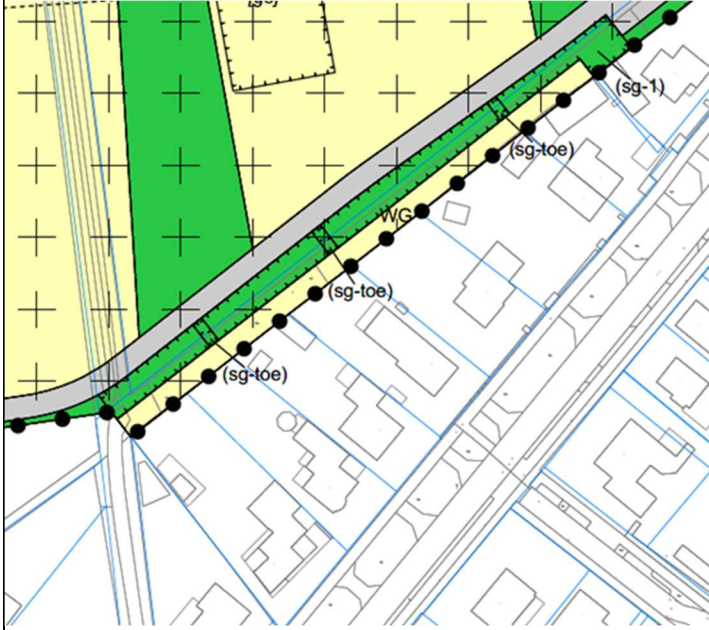


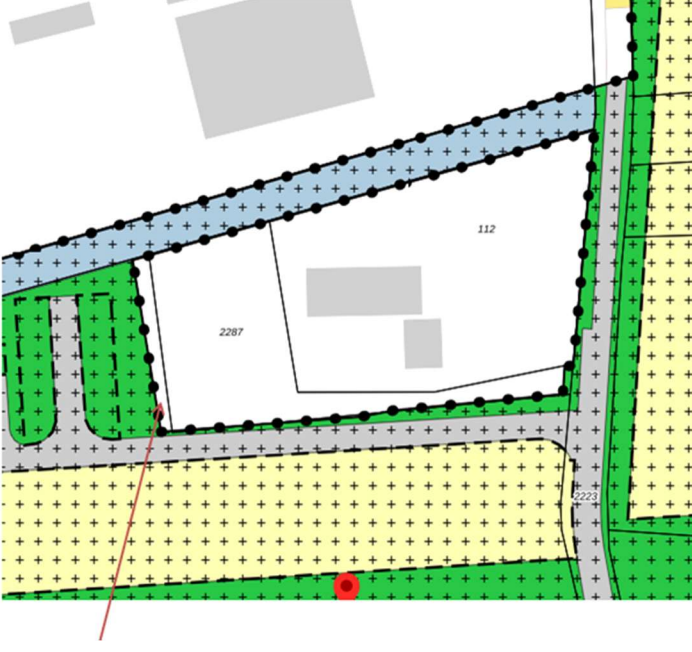
3.3 Ambtshalve wijzigingen

Tijdens de ter inzage ligging van het ontwerp wijziging omgevingsplan hebben wij onderstaande onvolkomenheden geconstateerd. Deze hebben betrekking op:

- de regulering van de waterberging in het openbaar gebied;
- het opnemen van een passende bestemming en ontsluiting voor de gronden die grenzen aan de achterzijde van de woningen aan de Vlierdenseweg;
- het toevoegen van een smalle strook aan het plangebied ten westen van de woning Grote Bottel 7;
- het verwerken van het selectieadvies over het archeologisch proefsleuvenonderzoek.

Waar:	Wat:
Regels, Artikel 14 Algemene bouwregels en de toelichting	- Toevoegen artikel 14.1: 14.1 Algemene voorwaardelijke verplichting - waterberging 1. <i>Het verhardten van gronden in het openbaar gebied is uitsluitend toegestaan indien er binnen het openbaar gebied een of meer waterbergende voorziening(en) met een bergingsopgave van in totaal minimaal 1.602 m³ wordt/worden gerealiseerd en in stand wordt gehouden.</i> 2. <i>Het dempen van watergang is uitsluitend toegestaan indien ter compensatie een of meer waterbergende voorziening(en) met een bergingsopgave van in totaal minimaal 718 m³ wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.</i> 3. <i>Indien het verharde oppervlak van gronden in het openbaar gebied de (totale) oppervlakte van 26.705 m² overschrijdt dient een extra bergingsopgave te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden, waarbij de omvang van die extra bergingsopgave wordt vastgesteld met toepassing van de regels uit het Gemeentelijk Rioleringsplan 2019-2023 of een vastgestelde wijziging van dat plan.</i> Als gevolg van de invoeging van artikel 14.1 worden de huidige artikelen 14.1 en 14.2 vernummerd naar respectievelijk artikel 14.2 en 14.3.

Waar:	Wat:
	Toelichting Om de waterberging van het openbaar gebied te borgen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.
Verbeelding, 'specifieke vorm van groen – 1' 'specifieke vorm van groen - toegangsweg 'Woongebied'	Verbeelding: Ter hoogte van de achtertuinen van de Vlierdenseweg 86-92b is een gedeelte van de locatie met de functie 'Groen' gewijzigd naar de functie 'Woongebied'. De gronden die nog wel de locatie met de functie 'Groen' hebben gekregen, krijgen tevens de functieaanduidingen 'specifieke vorm van groen – 1' en 'specifieke vorm van groen – toegangsweg'.  Regels: - toevoegen van sub f. (onder vernummering) aan artikel 6.2: <i>uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - toegangsweg' is een verharde toegangsweg naar de aangrenzende (tuinen van) woningen toegestaan;</i> - toevoegen artikel 6.6.2: <i>Specifieke vorm van groen - 1 en specifieke vorm van groen – toegangsweg</i> <i>Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 1' zijn geen verhardingen, voet- of fietspaden toegestaan, met uitzondering van de gronden die tevens zijn aangeduid als 'specifieke vorm van groen - toegangsweg'.</i>

Waar:	Wat:
	Toelichting: Een gedeelte van de gronden binnen het plangebied zullen worden toegevoegd aan de achtertuinen van de woningen aan de Vlierdenseweg 86-92b en krijgen daarom de locatie met de functie 'Woongebied'. Om te voorkomen dat de resterende groenstrook volledig verhard zal worden is deze groenstrook aangeduid met 'specifieke vorm van groen – 1'. Er is uitsluitend verharding toegestaan op de gronden die de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – toegangsweg' hebben gekregen, zodat de achtertuinen via de achterzijde bereikbaar zijn.
Verbeelding	Verbeelding Abusievelijk is een smalle strook buiten het plangebied gelaten. Deze smalle strook, die onderstaand met de pijl is aangewezen, krijgt de volgende bestemmingen: - Bestemming 'Groen'; - Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. 
Verbeelding Motivering, paragraaf 4.12.2	In het tweede kwartaal van dit jaar is een inventariserend proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek is verwerkt in de motivering in paragraaf 4.12.2. Een deel van het plangebied kan vrijgegeven worden. Het werkingsgebied 'Waarde – Archeologie' is dan ook verkleind en van de percelen DNE00 Q 1348 en 1350 (in de zuidwesthoek van het plangebied) verwijderd.

Waar:	Wat:
	Toelichting: Naar aanleiding van het inventariserend proefsleuvenonderzoek wordt geconcludeerd dat het merendeel van de aangetroffen sporen dusdanig aangetast zijn dat ter geen sprake meer is van een samenhangend complex. Uit het onderzoek volgt dan ook het advies om het gehele plangebied vrij te geven, omdat verder archeologisch onderzoek geen noemenswaardige kenniswinst zal opleveren. De regioarcheoloog heeft naar aanleiding van dit onderzoek een selectieadvies uitgebracht en geadviseerd slechts een klein deel van het plangebied vrij te geven. 