

Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Bindereen-Zuid

Gemeente Deurne

Ontwerpbestemmingsplan

Bedrijventerrein Binderen-Zuid

Gemeente Deurne

Toelichting

Regels

Verbeelding

schaal 1:2.000

Datum:

6 september 2016

Projectgegevens:

TOE03-0253308-01D

REG03-0253308-01C

TEK03-0253308-01B

Identificatienummer:

NL.IMR0.0762.BP201508-B001

Datum vrijgave

9 september 2016

Opsteller(s)

MB, RD

Projectleider

CS



Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Beleidskader	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Provinciaal beleid	3
2.3	Gemeentelijk beleid	8
3	Planbeschrijving	19
3.1	Historische ontwikkeling	19
3.2	Ruimtelijke structuur	19
3.3	Functionele structuur	21
3.4	Specifieke uitgangspunten bestemming 'Bedrijf'	23
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	27
4.1	Inleiding	27
4.2	Bodem	27
4.3	Geluid	27
4.4	Luchtkwaliteit	28
4.5	Bedrijven en milieuhinder	28
4.6	Externe veiligheid	30
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	34
4.8	Flora en fauna	35
4.9	Water	35
4.10	Parkeren en verkeer	37
4.11	Kabels en leidingen	37
5	Juridische aspecten	39
5.1	Plansystematiek	39
5.2	Opzet van de regels	39
5.3	Inhoud van de regels	40
6	Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	43
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43



Begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bedrijventerrein Binderen-Zuid, dat aan de westzijde van de kern Deurne ligt, is ontwikkeld op basis van de bestemmingsplannen Binderen-Zuid en Binderen-Zuid II. Het bedrijventerrein heeft een netto oppervlakte van circa 16,4 hectare, waarvan nog circa 6,5 hectare kan worden uitgegeven. Op basis van de vigerende bestemmingsplannen is in de afgelopen jaren de openbare ruimte aangelegd en zijn met name in het westelijk deel van Binderen-Zuid bedrijven gevestigd. De gronden in het oostelijk en noordwestelijk deel van het bedrijventerrein zijn nog grotendeels onbebouwd en worden in de komende periode ingevuld met bedrijvigheid. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om het juridisch-planologisch kader voor het gemeentelijk grondgebied eens in de 10 jaar te herzien. Hoewel de bedrijfsbestemming voor Binderen-Zuid nog actueel is, is het daarom nodig om voor het bedrijventerrein een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Binderen-Zuid' heeft tot doel om de gronden in het plangebied te voorzien van een actueel juridisch-planologisch kader. In het bestemmingsplan zijn de geldende bestemmingen overgenomen, zodat de inmiddels gerealiseerde bedrijven passend zijn bestemd en verdere ontwikkeling van Binderen-Zuid mogelijk blijft. De actualisering van het juridisch-planologisch regime wordt aangegrepen om Binderen-Zuid te voorzien van een actuele planregeling, die aansluit bij de planregeling voor de overige bedrijventerreinen in Deurne. Om die reden is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Deurne, Zuid en West', dat is vastgesteld in 2014 en het juridisch-planologische kader vormt voor de overige Deurnese bedrijventerreinen. Daarnaast is de bestemmingsplanregeling in overeenstemming gebracht met het actuele gemeentelijke bedrijventerrein- en uitgiftebeleid. Het bestemmingsplan voldoet aan de vormvereisten van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

1.2 Plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Binderen-Zuid' omvat het totale bedrijventerrein Binderen-Zuid. Het plangebied wordt in het oosten begrensd door de Binderendreef, in het noorden door de Beukelsdijk en in het zuiden door de Grote Bottel. De Beukelsdijk sluit ter hoogte van het plangebied aan op de Binderendreef en vormt de ontsluitingsweg voor zowel Binderen-Zuid als Binderen-Noord. In het westen grenst het plangebied aan de beboste percelen die de grens tussen het stedelijk gebied en het buitengebied vormen. Eén bosperceel, dat deel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur, valt binnen het plangebied. Ook de woonpercelen aan de Beukelsdijk 9, 11 en 13 maken deel uit van het plangebied.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren twee bestemmingsplannen en twee wijzigingsplannen. Voor het oostelijk deel van Binderen-Zuid vigeert het bestemmingsplan 'Binderen-Zuid I'¹. Het bestemmingsplan 'Binderen-Zuid I' is twee maal gewijzigd: op 13 maart 2007 heeft het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan 'Binderen-Zuid I, Oost' vastgesteld en op 9 februari 2010 het wijzigingsplan 'Binderen-Zuid I, Zuidwest'. Door vaststelling van de wijzigingsplannen zijn de geurcirkels die waren opgenomen in het bestemmingsplan 'Binderen-Zuid I' vervallen. Voor het westelijk deel van Binderen-Zuid vigeert het bestemmingsplan 'Binderen-Zuid II'².

De gronden binnen het plangebied zijn in de bestemmingsplannen 'Binderen-Zuid I' en 'Binderen-Zuid II' grotendeels bestemd voor 'Bedrijfsdoeleinden'. De groene rand aan de oost- en zuidzijde van het bedrijventerrein en de groene afscherming tussen de woonpercelen aan de Beukelsdijk en het bedrijventerrein zijn bestemd als 'Groen'. Het bosperceel in het westelijk deel van het plangebied is in het bestemmingsplan 'Binderen-Zuid II' bestemd als 'Bos en Natuur (GHS)'. De woonpercelen aan de Beukelsdijk hebben in dat bestemmingsplan een woonbestemming gekregen.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen: een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding zijn voor het plangebied bestemmingen opgenomen, waarvoor in de regels bouw- en gebruiksregels zijn gegeven. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt.

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt ingegaan op de relevante provinciale en gemeentelijke beleidskaders. Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving. In dat hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en worden de uitgangspunten voor het bestemmingsplan toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de milieuhygiënische en planologische aspecten. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische aspecten en hoofdstuk 6 betreft de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

1 Vastgesteld door de gemeenteraad op 19 december 2005, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 4 april 2006 en onherroepelijk geworden op 2 juni 2006
2 Vastgesteld door de gemeenteraad op 10 maart 2009

2 Beleidskader

2.1 Inleiding

In de volgende paragrafen wordt ingegaan op het beleid dat directe consequenties voor het bestemmingsplan kan hebben. Raadpleging van de kaarten behorende bij het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) laat zien dat deze nationale beleidsstukken geen gevolgen hebben voor dit bestemmingsplan. Het plangebied ligt bijvoorbeeld niet in de nabijheid van één van de grote rivieren of een radarstation. Het obstakelbeheergebied van Vlieg-basis De Peel, dat over het noordoostelijk deel van Deurne valt, reikt niet tot het plan-gebied van dit bestemmingsplan en heeft dus geen consequenties voor de juridische regeling. Hierna wordt stilgestaan bij het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

In 2010 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (Svro) vastgesteld door Provinciale Staten. De Svro bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De Svro is in 2014 partieel herzien, waarbij onder andere het gewijzigde beleid op het gebied van natuur (realisering van het natuurnetwerk) en veehouderij (transitie naar zorgvuldige veehouderij) zijn verwerkt. De Svro 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de Verordening ruimte, waarin de kaderstellende elementen uit de Svro zijn vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De Svro gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijk beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten. Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen.

Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan.

- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

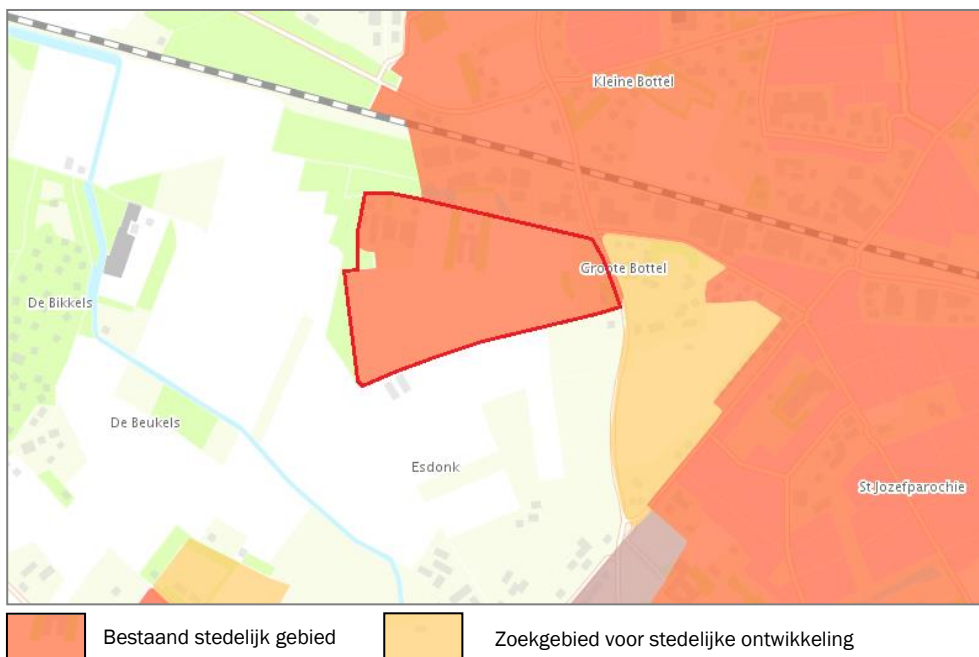
De gemeente Deurne maakt geen deel uit van het stedelijk concentratiegebied, maar ligt in een landelijke regio. De dichtstbijzijnde stedelijke regio is Eindhoven-Helmond. In de kernen in het landelijk gebied hanteert de provincie als uitgangspunt dat hier alleen bedrijven worden gevestigd die qua aard, schaal en functie in de omgeving passen. Als doorgroei van bedrijven ertoe leidt dat deze niet meer passen in de omgeving, is het provinciaal beleid er primair op gericht dat deze bedrijven worden opgevangen op een daarvoor geschikt terrein in het stedelijk concentratiegebied of op een regionaal bedrijventerrein. Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte is het accent in de Svro sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op inbreiding, herstructurering en transformatie. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving. Bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen vervult de provincie een regierol. Gemeenten en de provincie voeren in regionaal verband overleg om te komen tot een goede afstemming van de stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) binnen de regio. In de regionale agenda's voor werken worden afspraken gemaakt over onder meer de regionale planning van bedrijventerreinen, herstructurering, beheer en onderhoud van bestaande terreinen en zorgvuldig ruimtegebruik. De provincie ziet in de toekomst enerzijds meer mogelijkheden voor menging van (woon- en werk)functies. Anderzijds is het van belang dat er voldoende aanbod is voor bedrijven die hinder kunnen veroorzaken naar hun omgeving en bedrijven met een extern veiligheidsrisico.

2.2.2 Verordening ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. Provincies kunnen door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. De Verordening ruimte bevat regels ter bescherming van de provinciale belangen en wordt periodiek geactualiseerd. De Verordening ruimte 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. De gewijzigde verordening is op 15 juli 2015 in werking getreden.

In de Verordening ruimte zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling, natuurgebieden, agrarische ontwikkelingen (waaronder de zorgvuldige veehouderij) en overige ontwikkelingen in het buitengebied. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening.

Een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In samenhang hiermee bevat de verordening een investeringsregel voor landschapsontwikkeling. Bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe deze ontwikkeling gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van het landschap. De regels van de Verordening ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de Svro, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt vrijwel volledig binnen het bestaand stedelijk gebied. Alleen het bosperceel in het westelijk deel van het plangebied ligt niet binnen het bestaand stedelijk gebied, maar binnen de ecologische hoofdstructuur. Op grond van de Verordening ruimte gelden voor het plangebied geen specifieke aanduidingen.



Kaartbeeld stedelijke ontwikkeling (Verordening ruimte 2014)

Stedelijk gebied en stedelijke ontwikkeling

Het provinciaal beleid is gericht op het bundelen van de verstedelijking in de gebieden die zijn aangeduid als bestaand stedelijk gebied en zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

Binnen het bestaand stedelijk gebied zijn gemeenten vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkelingen, met inachtneming van de aanvullende regels die de verordening stelt (onder andere op het gebied van de plancapaciteit voor woningbouw en bedrijventerreinen). Door inbreiding, verdichting en herstructurering binnen het bestaand stedelijk gebied kan nieuw ruimtebeslag in het buitengebied zoveel mogelijk worden voorkomen. Zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij het streven. Wanneer stedelijke ontwikkelingen niet binnen het bestaand stedelijk gebied plaats kunnen vinden, is uitbreiding van stedelijke functies mogelijk in de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling. Bij de realisering van nieuwe stedelijke functies buiten het bestaand stedelijk gebied dient rekening te worden gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren.

Regels voor bedrijventerreinen

In artikel 4 van de Verordening ruimte 2014 zijn regels opgenomen voor bestaande bedrijventerreinen in kernen in het landelijk gebied. De toelichting van een bestemmingsplan voor een bedrijventerrein in het bestaand stedelijk gebied dient op grond van artikel 4.5 van de Verordening ruimte een verantwoording te bevatten over:

- a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden voor herstructurering alsmede voor zorgvuldig ruimtegebruik; of*
- b. hoe het in stand houden van de geldende bestemming zich verhoudt tot de afspraken die in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt over de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en kantorenlocaties of de uitbreiding van zodanige terreinen en locaties.*

In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de programmering van werklocaties. De afspraken tussen de gemeenten en de provincie over de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de regio zijn vastgelegd in het document 'Regionale afspraken en programmering werklocaties Zuidoost-Brabant (actualisatie 2012)'. De afronding van Bindereen-Zuid (de invulling van de resterende 6,5 hectare aan uitgeefbare bedrijfsgrond) is daarbij op 'groen' gezet. Eind 2016 komen er nieuwe regionale afspraken aan, Bindereen-Zuid blijft hierin op 'groen' staan. Het in stand houden van de bedrijfsbestemming voor Bindereen-Zuid is dus in overeenstemming met de regionale afspraken zoals vastgelegd in het regionaal ruimtelijk overleg.

In artikel 4.4 van de Verordening ruimte is aangegeven dat bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen zorgvuldig ruimtegebruik dienen te bevorderen. Dat betreft in het bijzonder het opnemen van regels:

- 1. om een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bij de inrichting van het bedrijventerrein te bevorderen;*
- 2. die een doelmatige verdeling van het ruimtebeslag voor bedrijven in verschillende milieucategorieën bevorderen;*
- 3. over de minimale omvang van de uit te geven bedrijfskavels;*
- 4. over een op de aard van het bedrijventerrein aangepast bebouwingspercentage en bouwhoogte;*

5. die oneigenlijk ruimtegebruik, gelet op de aard van het bedrijventerrein tegen- gaan.

Onder oneigenlijk ruimtegebruik wordt met name verstaan het gebruik voor bedrijfswoningen en bedrijfsmatige uitoefening van administratieve diensten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisuervoorzieningen, tenzij deze direct verband houden met één of meer op het desbetreffende terrein gelegen bedrijven en deze zoveel mogelijk geclusterd zijn gesitueerd.

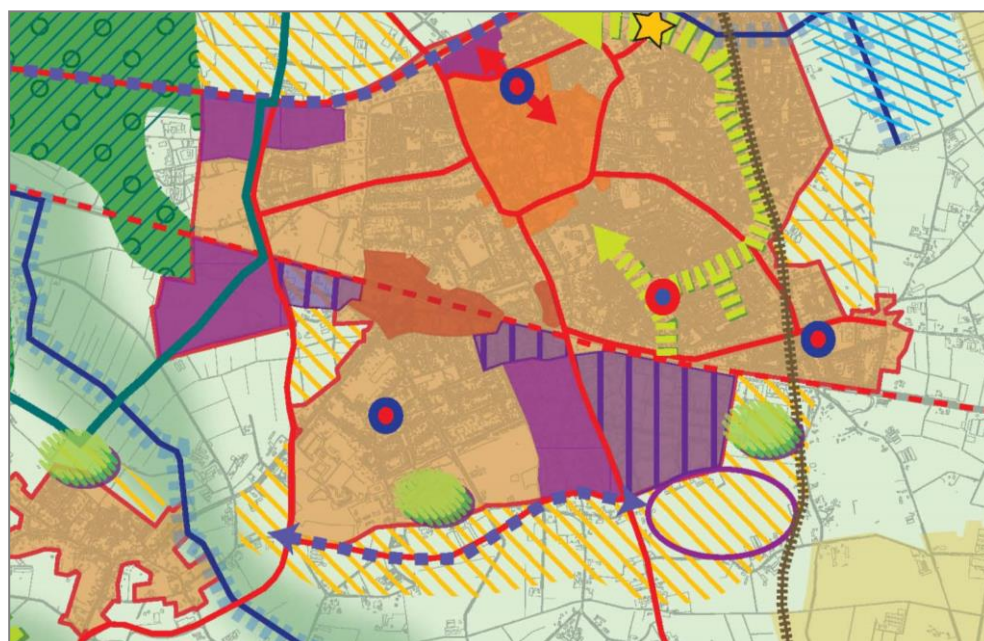
In dit bestemmingsplan is voor het volledige bedrijventerrein de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. Op het grootste deel van Binderen-Zuid is bedrijvigheid in de milieucategorieën 2 en 3.2 toegestaan. Bedrijvigheid in milieucategorie 1 is niet toegestaan, aangezien dergelijke bedrijvigheid over het algemeen prima kan worden gevestigd op locaties buiten de bedrijventerreinen. De bestemming 'Bedrijf' biedt aan bestaande en nieuw te vestigen bedrijven voldoende mogelijkheden om bebouwing toe te voegen, waardoor mogelijkheden worden geboden voor zuinig ruimtegebruik. In verband met het streven naar zuinig ruimtegebruik is een minimale kavelgrootte van 1.000 m² voorgeschreven. Van deze minimale omvang kan worden afgeweken indien sprake is van een gezamenlijke ontwikkeling over meerdere bedrijfskavels. Hierdoor wordt versplintering van het bedrijventerrein voorkomen. Overeenkomstig het provinciaal beleid wordt oneigenlijk ruimtegebruik van het bedrijventerrein in dit bestemmingsplan tegengegaan: bedrijfswoningen, zelfstandige kantoren en dienstverlening zijn niet toegestaan. Met detailhandel wordt zeer terughoudend omgegaan: op het bedrijventerrein is (na afwijking) slechts detailhandel toegestaan in de branches auto's, boten, caravans, motoren en landbouwwerktuigen en -machines.

Artikel 4.6 van de Verordening ruimte bepaalt dat bestemmingsplannen in een kern in het landelijk gebied in principe dienen te bepalen dat de oppervlakte van een bouwperceel van een bedrijf ten hoogste 5.000 m² bedraagt. Hiervan kan op grond van artikel 4.6, tweede lid, worden afgeweken als daarvoor goede redenen zijn. In het vigerende bestemmingsplan 'Binderen-Zuid I' is voor percelen groter dan 5.000 m² een afwijkingmogelijkheid opgenomen en in het bestemmingsplan 'Binderen-Zuid II' is geen maximale kavelgrootte voorgeschreven. De reden daarvoor is dat Binderen-Zuid binnen de gemeente Deurne de meest geschikte locatie is om vestigingsruimte te bieden aan Deurnese bedrijven die doorgroeien naar een kavel groter dan 5.000 m², maar waarvoor verplaatsing naar een stedelijke regio gezien de lokale gebondenheid niet aan de orde is. De provincie Noord-Brabant heeft hiermee bij de vaststelling van de vigerende bestemmingsplannen ingestemd. In voorliggend bestemmingsplan is overeenkomstig de vigerende bestemmingsplannen geen maximale kavelgrootte opgenomen. Binderen-Zuid blijft daardoor geschikt voor de uitgifte van kavels aan grotere Deurnese bedrijven.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Deurne

De gemeenteraad heeft op 6 december 2011 de Structuurvisie Deurne vastgesteld. De structuurvisie wordt ingezet als regie-instrument voor toekomstige ontwikkelingen en processen in de gemeente Deurne. De structuurvisie is ingedeeld in vijf thema's: 'samenleven', 'wonen', 'werken', 'vrije tijd' en 'omgeving'. In de structuurvisie is voor de sectorale thema's 'samenleven', 'werken', 'wonen' en 'vrije tijd' beschreven hoe de gemeente met de toekomstige opgaven op deze terreinen om wil gaan. In het thema 'omgeving' komen de ruimtevragen samen en heeft een integrale ruimtelijke afweging plaatsgevonden. Binnen dat thema staat centraal waar verschillende ontwikkelingen binnen de gemeente een plek krijgen. Daarnaast gaat het binnen het thema 'omgeving' om de ruimtelijke kwaliteiten en kenmerken van Deurne.



Kaders	Ambities	Kansen
		
Bestaande woongebieden	Versterking en verbinding landschaps- en natuurwaarden	Zoekgebied water
		
Bestaande bedrijventerreinen/ kantorenlocatie	LOG	Afwegingsruimte stedelijke functies
		
Potentiële locatie Cradle to Cradle bedrijventerrein	Uitbreiding bedrijventerreinen	Herontwikkeling Kruisstraat e.o.
		
Landschappelijk waardevol gebied	Herstructurering	Potentiële toeristisch- recreatieve herontwik- kelingslocatie
		
Bos/natuur	Woonservicezone	
		
Toegankelijk/ beperkt toeg.	Herontwikkeling wonen/ maatschappelijke voorzieningen	
		
Hoofdinfrastructuur	Zoekgebied recreatieve poort	
		
Waterstructuur/ EVZ-nat	Clustering sportvoorzieningen	
		
Beschermde dorpsgezicht	Gebiedsontwikkeling spoorzone	
		
Peelraamstelling	Versterken infrastructuur	
		
Peelrandbreuk	Centrum Deurne	
		
Cultuurhistorische elementen	Deurne paardenwereld	
		
Crossterrein	Glastuinbouwlocatie	
		
Overig agrarisch gebied	Ontwikkeling Groene Peelvallei	
		
Water		
		
EHS		

Kaart Structuurvisie Deurne

Structuurvisiekaart

Op de kaart van de structuurvisie is het plangebied aangeduid als 'bestaand bedrijventerrein'. De spoorlijn ten noorden van het plangebied is aangeduid als onderdeel van de hoofdinfrastructuur. De Binderendreef die ten oosten van het plangebied ligt, maakt ook deel uit van de hoofdinfrastructuur. De gronden ten westen en zuiden van Binderen-Zuid zijn aangeduid als 'landschappelijk waardevol gebied' en de gronden ten noordwesten van het bedrijventerrein als 'bos/natuur'.

Werken

Het thema 'werken' heeft betrekking op de aspecten economie en werkgelegenheid, onder andere voor de bedrijventerreinen, het winkelgebied en de agrarische sector. De gemeente Deurne heeft voor het thema 'werken' onder andere als doel:

- het creëren van ruimte voor de eigen dynamiek in de economie om het aantal arbeidsplaatsen minstens op peil te houden en zo mogelijk uit te breiden;
- daarvoor fysieke ruimte bieden aan bedrijvigheid.

De gemeente koestert het gevestigde bedrijfsleven en stelt bedrijven in staat om in de gemeente gehuisvest te blijven en zich daar te blijven ontwikkelen. Daarbij heeft de gemeente tevens de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke kwaliteit en moet rekening worden gehouden met andere aspecten als milieu en verkeer. De gemeente legt prioriteit bij het effectief en duurzaam benutten van de ruimte op bestaande bedrijventerreinen.

Actualisatie structuurvisie

Op dit moment is een nieuwe structuurvisie in voorbereiding voor de periode tot 2030. In de structuurvisie wordt op basis van een drietal kaarten (een kaart met een verdeling van de functies, een kaart met waarden en een kaart met ontwikkelingsruimte) een beeld geschetst van de beoogde ontwikkeling in de komende periode. Belangrijk uitgangspunt van de nieuwe structuurvisie is dat ondernemers de ruimte moeten krijgen om initiatieven te ontplooiën. Vaststelling van de nieuwe structuurvisie is voorzien in 2016.

2.3.2 Bedrijventerrein- en uitgiftebeleid 2015-2020

Op 14 juni 2016 is de beleidsnotitie 'Bedrijventerrein- en uitgiftebeleid gemeente Deurne 2016-2021' vastgesteld door de gemeenteraad van Deurne. In de beleidsnotitie is het beleid van de afgelopen jaren geëvalueerd en is op basis van de actuele marktruimte en marktvraag beleid geformuleerd voor de periode tot 2020. Het gemeentelijk beleid was in de afgelopen jaren tweeledig: enerzijds is ingezet op het beheer en de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen (onder ander op basis van het Integraal Actieprogramma Bedrijventerreinen uit 2011 en het Herstructureringsplan Kranenmortel), anderzijds is door middel van uitgiftebeleid gestuurd op de uitgifte van de nieuwe bedrijventerreinen Willige Laagt in Liessel en Binderen-Zuid in Deurne.

Evaluatie uitgiftebeleid

De afgelopen jaren heeft de uitgifte van de nieuwe bedrijventerreinen Binderen-Zuid en Willige Laagt vorm gekregen op basis van het gemeentelijk uitgiftebeleid. De belangrijkste punten uit het uitgiftebeleid waren:

- Binderen-Zuid: uitgifte van grote kavels (>5.000 m²) omdat dit terrein werd ingezet voor de opvang van grote bedrijven uit de Spoorzone. Daarnaast voorrang voor bedrijven met veel innovatie en/of werkgelegenheid.
- Willige Laagt: uitgifte alleen voor bedrijven uit de kernen Liessel, Neerkant, Helena-veen en Vlierden.

Het uitgiftebeleid is ontwikkeld in een tijd dat er schaarste was aan bedrijventerreinen en een grote vraag uit de markt. Bovendien was gestart met transformatie van de spoorzone, waarbij voor uit te plaatsen bedrijven ruimte werd gereserveerd op Binderen-Zuid. Inmiddels is geen sprake meer van schaarste aan bedrijventerreinen en is ook de verplaatsing van bedrijven uit de Spoorzone niet meer aan de orde. Actualisering en versoepeling van het uitgiftebeleid ligt daarom voor de hand.

Markt voor bedrijventerreinen

Eind 2014 zijn door de provincie Noord-Brabant nieuwe bedrijventerreinenramingen opgesteld. Op basis van het provinciale rekenmodel is voor Deurne tot en met 2020 nog sprake van een behoefte aan 15,3 hectare bedrijventerrein om de groei van de werkgelegenheid op te vangen. Na 2020 neemt de uitbreidingsvraag af. De ruimte-vraag is grotendeels afkomstig uit de industrie (circa 6 hectare, zowel groot- als kleinschalig), de groothandel/logistiek (circa 5 hectare, zowel groot- als kleinschalig) en de bouw (circa 2 hectare). De vraag binnen de gemeente concentreert zich hoofdzakelijk in de kern Deurne, waar 85 tot 90% van de vraag moet worden opgevangen: dit resulteert in een vraag van 13 tot 13,7 hectare in Deurne en 1,5 tot 2,3 hectare in de overige kernen.

Op de Deurnese bedrijventerreinen is nog circa 15,4 hectare uitgeefbaar (waarvan 3 à 4 hectare in particulier bezit). Nieuwe ruimte is met name te vinden op Binderen-Zuid (6,5 hectare) en Willige Laagt (5,0 hectare). Daarnaast kunnen in de komende jaren door herstructurering van bestaande bedrijfslocaties mogelijk nog enkele hectares worden herontwikkeld. Hiermee is in kwantitatief opzicht voldoende ruimte om te voorzien in de behoefte tot en met 2020. Met de provincie en de regio is daarom afgesproken dat Kranenmortel-Zuid (een uitbreidingslocatie met zachte planvoorraad van 20 hectare) in principe niet voor 2020 zal worden ontwikkeld. Kwalitatief is er echter in beperkte sprake van een mismatch. Enerzijds is sprake van een geografische mismatch, waarbij in de kern Deurne een tekort kan ontstaan terwijl op Willige Laagt sprake is van een overschot. Anderzijds sluit het noordwestelijk deel van Binderen-Zuid slecht aan op de vraag uit de markt, aangezien hier op een oppervlakte van circa 2 hectare bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 2 is toegelaten. In combinatie met de ligging achter op het bedrijventerrein, is dit aanbod voor weinig bedrijven passend. Een planologische uitruil van delen van Binderen-Zuid en Willige Laagt met Kranenmortel-Zuid behoort dan ook tot de mogelijkheden.

Mogelijk kunnen de incurante kavels op Binderen-Zuid en een deel van de bedrijfsbestemming op Willige Laagt op termijn planologisch worden weggenomen, ten gunste van een beperkte uitbreiding van Kranenmortel in zuidelijke richting. Het totale bedrijventerreinareaal neemt hiermee niet toe, maar er zou door deze uitruil kunnen worden voorzien in kavels die beter aansluiten op de vraag uit de markt. Omdat deze uitruil nog niet concreet is, is in voorliggend bestemmingsplan de bedrijfsbestemming voor het noordwestelijk deel van Binderen-Zuid (inclusief de beperking tot milieucategorie 2) overgenomen.

Algemeen beleid voor bedrijventerreinen

De gemeente Deurne streeft naar een goed vestigingsklimaat voor de vestiging van gezonde bedrijvigheid. Voor veel bedrijven uit de industrie, bouw, groothandel, transport/logistiek en dienstverlening vormen goed toegeruste bedrijventerreinen de basis. In de beleidsnota zijn onder andere de volgende beleidslijnen opgenomen.

- Behoud van bestaande bedrijvigheid: faciliteren van en ruimte bieden aan bedrijven die in Deurne zijn gevestigd.
- Functioneel en modern gemengde bedrijventerreinen: op bestaande en nieuwe bedrijventerreinen worden mogelijkheden geboden voor bedrijven die een kavel nodig hebben tussen 1.000 en 5.000 m².
- Grootschalige industrie, logistiek en hogere milieucategorieën: Deurnese bedrijven die een kavel nodig hebben groter dan 5.000 m² worden gefaciliteerd. Mogelijkheden zijn er vooral op Binderen-Zuid en Kranenmortel. Er worden op voorhand geen bedrijfssectoren uitgesloten, maar voor grootschalige logistiek (kavels groter dan 5 hectare) of bedrijven in milieucategorie 5 is maar beperkt ruimte.
- Kleinschalige bedrijvigheid en starters: het is van belang ruimte te bieden aan kleinschalige bedrijven. Veel van deze bedrijven beginnen aan huis of kunnen worden uitgeoefend in voormalige agrarische bebouwing. Andere kleinschalige bedrijven zijn, bijvoorbeeld vanwege hun milieucategorie, aangewezen op een bedrijventerrein. Doordat hier een minimale kavelgrootte van 1.000 m² geldt, komen kleinschalige bedrijven niet solitair in aanmerking voor een bedrijfskavel. De bouw van geschakelde bedrijfsunits of een bedrijfsverzamelgebouw kan dan een oplossing bieden.
- Detailhandel op bedrijventerreinen: detailhandel vindt bij voorkeur plaats in het kernwinkelgebied, met uitzondering van detailhandel in volumineuze goederen. Perifere detailhandel concentreert zich veelal in overgangsgebieden tussen bedrijventerreinen en woongebieden. Uitgangspunt voor de periode 2016-2021 is dat groei van bestaande perifere detailhandel in auto's, boten en caravans (ABC-goederen) op de bedrijventerreinen mogelijk is. Uitbreiding van andere vormen van perifere detailhandel (bouwmarkten, keukens, badkamers, sanitair, woninginrichting) is niet wenselijk, vanwege de ontbrekende marktruimte. Internetwinkels zijn op bedrijventerreinen slechts toegestaan als geen sprake is van een fysieke bezoekmogelijkheid: in dat geval is sprake van logistiek/distributie en niet van detailhandel en vormen de bedrijventerreinen een geschikte vestigingslocatie.

Beleid Binderen-Zuid

Binderen-Zuid is het jongste bedrijventerrein van de gemeente Deurne en biedt met name ruimte aan grotere bedrijven uit de lichte industrie, bouw, groothandel, kleinschalige logistiek en zakelijke dienstverlening (geen zelfstandige kantoren). Het terrein is ruim van opzet, is grootschalig verkaveld en heeft een hoogwaardige uitstraling. Op grond van het nieuwe uitgiftebeleid worden kleinere kavels ook mogelijk. Belangrijk is dat het terrein schoon, heel en veilig blijft. Hiervoor is een stevige positie van Parkmanagement Peelland noodzakelijk.

Nieuw uitgiftebeleid

Het nieuwe uitgiftebeleid gaat uit van vraaggericht ontwikkelen. Voor Binderen-Zuid betekent dit dat de minimale kavelgrootte van 5.000 m² wordt losgelaten en wordt verlaagd naar 1.000 m². Ook kleinere bedrijven kunnen zich op Binderen-Zuid vestigen door de vraag te bundelen en te komen tot gezamenlijke bedrijfsruimte in de vorm van geschakelde bedrijfsgebouwen, bedrijfsunits of een bedrijfsverzamelgebouw. De milieucategorisering blijft gehandhaafd: op Binderen-Zuid worden kavels uitgegeven voor bedrijven in milieucategorie 2 tot en met 3.2, met een vrijstellingsmogelijkheid voor milieucategorie 4.1/4.2.

2.3.3 Detailhandelsvisie

De detailhandelsvisie is vastgesteld door de gemeenteraad op 6 juli 2010. In eerste instantie is een onderzoek uitgevoerd naar het functioneren van de detailhandel in Deurne. Op basis van het onderzoek, het beraad met de commissie R&E en overleg met de begeleidingsgroep is de detailhandelsvisie geformuleerd. De hoofddoelen van het gemeentelijk beleid zijn als volgt samen te vatten:

- een optimale consumentenverzorging voor de inwoners van de kern Deurne, de kerkdorpen en het landelijk gebied;
- een sterk ondernemingsklimaat voor ondernemers, waarbij een rendabele exploitatie mogelijk is met perspectief voor de langere termijn;
- het versterken van de lokale verzorgingsfunctie en de bovenlokale betekenis van het voorzieningenapparaat.

Daarnaast is een aantal subdoelen benoemd:

- het bieden van een kwalitatief en kwantitatief zo compleet, gevarieerd en attractief mogelijk pakket van winkels en andere publieksfuncties voor de inwoners van de gemeente;
- het realiseren van een functioneel en ruimtelijk samenhangend en attractief hoofdwinkelcentrum in de kern Deurne;
- streven naar een duurzame aanbodstructuur, bestaande uit ook op langere termijn levensvatbare, elkaar aanvullende winkelgebieden;
- door middel van het ruimtelijk beleid de ondernemer te faciliteren binnen het vastgestelde beleid.

De gemeente Deurne heeft een sterk perifeer, grootschalig aanbod met een bovenregionale aantrekkingskracht.

Dergelijk aanbod in wonen, doe-het-zelf en groenartikelen (tuincentra) in Deurne kan de koopkrachtafvloeiing richting Helmond beperken, ook omdat zo het aantal combinatiebezoeken met het centrum van Helmond vermindert. Dat is in het voordeel voor Deurne centrum. Door de verspreide ligging profiteren de bedrijven nu nauwelijks van elkaars aantrekkingskracht en gemeenschappelijke faciliteiten. Bij concentratie c.q. clustering heeft de consument het voordeel van gemak, overzichtelijkheid en keuze. Daarnaast draagt dit bij aan het beperken van het aantal verkeersbewegingen. De gemeente Deurne richt zich onder andere op het clusteren van perifere detailhandel binnen een beperkt aantal gebieden. Deze clustering wordt zoveel mogelijk gethematiiseerd. Uitwaaiing van winkels over bedrijventerreinen is onwenselijk. Dit houdt in dat wordt vastgehouden aan het vastgestelde beleid. Voor Binderen-Zuid betekent dit dat geen extra ruimte wordt geboden voor detailhandel: alleen detailhandel in volumineuze goederen (in de branches auto's, boten, caravans, motoren, landbouwwerktuigen en – machines) wordt toegelaten.

Op 8 september 2015 is de (sub) regionale detailhandelsvisie vastgesteld door de gemeenteraad van Deurne. Deze visie heeft als doel: 'een goed toekomstbestendig voorzieningenniveau voor de inwoners van de regio'. Gezien de beperkte detailhandelsmogelijkheden op Binderen-Zuid kan gesteld worden dat deze in overeenstemming is met de (sub) regionale detailhandelsvisie.

2.3.4 Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan Deurne

Het gemeentelijk verkeer- en vervoerplan Deurne is op 27 januari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. Het plan beschrijft de visie op verkeer en vervoer in de gemeente Deurne en de uitwerking hiervan in structuren. De visie is gebaseerd op de inventarisatie van de huidige situatie, de beleidskaders vanuit de nationale en regionale overheid en de interactie met de raadscommissie, klankbordgroep en inwoners. De visie is vervolgens uitgewerkt in structuren voor de verschillende vervoerwijzen. De centrale ambitie is als volgt geformuleerd: 'een duurzaam, begrijpbaar en bruikbaar verkeer en vervoersysteem in Deurne'.

Voor korte afstanden is lopen een belangrijke wijze van vervoer. Deurne stimuleert lopen op korte afstanden door aantrekkelijke en toegankelijke voorzieningen. De fiets moet de snelste en gemakkelijkste vervoerwijze zijn voor utilitaire verplaatsingen binnen de kernen. Hiervoor werkt Deurne aan de completering van een fijnmazig fietsroutenetwerk dat aansluit op het regionale fietsroutenetwerk. Met betrekking tot recreatieve fietsroutes sluit Deurne zich aan bij het regionale recreatieve fietsroute-netwerk. Het openbaar vervoer is belangrijk voor het bereikbaar houden van Deurne, met name op regionaal en landelijk niveau. Het verbeteren van de integrale toegankelijkheid van haltes en halteomgeving is een belangrijk aandachtspunt.

Autobereikbaarheid van de kernen, bedrijventerreinen en het buitengebied is van belang voor het economisch en sociaal functioneren van Deurne. Voor de afwikkeling van het autoverkeer wordt zoveel mogelijk de hoofdontsluitingsstructuur gebruikt zodat sluipverkeer door verblijfsgebieden en het landelijke buitengebied zoveel mogelijk voorkomen wordt.

Deurne heeft aandacht voor de bereikbaarheid van Deurne vanaf de snelweg A67, via onder meer de N270. De Duurzaam Veilig wegcategorisering wordt gevolgd, deze benadrukt dat op verschillende wegen principieel verschillend gedrag vanuit de weggebruiker wordt verlangd.

2.3.5 Nota parkeernormen Gemeente Deurne 2013

In de beleidsnota parkeernormen Gemeente Deurne 2013 is een samenhangend stelsel van parkeernormen voor de middellange termijn opgenomen. De parkeernormen zijn bedoeld om gebruikt te worden bij bouw- en herbouwprojecten binnen de gehele gemeente Deurne. Deurne heeft een heldere visie op het parkeren. Binnen zekere grenzen wordt beoogd het parkeren optimaal en duurzaam te faciliteren. Parkeren bij de eigen woning en werkplek dient reeds zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden. Bedrijven dienen in eerste instantie het parkeren op eigen terrein op te lossen. Onder bepaalde omstandigheden kan de gemeente, onder de voorwaarde van betaling van een compensatiebedrag, ontheffing geven van het realiseren van (een deel van) de benodigde parkeercapaciteit. Naast deze nota is er een mobiliteitsfonds ingesteld dat bedoeld is om een oplossing te bieden bij praktische beletselen voor het voldoen aan de parkeernorm. De parkeernormen zijn opgenomen als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan en zijn hiermee verankerd in de juridisch-planologische regeling.

2.3.6 Beleidsregel internetwinkels

De Beleidsregel internetwinkels gemeente Deurne is op 7 maart 2014 in werking getreden. De ruimtelijke effecten van internetwinkels kunnen, naar gelang hun verschijningsvorm, aanzienlijk verschillen. Voor een goede ruimtelijke ordening is daarom een duidelijk onderscheid in verschijningsvorm essentieel. Er worden in de beleidsregel twee vormen van internetwinkels onderscheiden:

- 1 Internetwinkels zonder fysieke bezoekmogelijkheid;
- 2 Internetwinkels met fysieke bezoekmogelijkheid.

Ad 1: Internetwinkels zonder fysieke bezoekmogelijkheid

Hierbij gaat het om internetwinkels waarbij de klant op geen enkele manier fysiek in contact staat met de internetwinkel. Alle klantcontacten en de verzending van goederen gebeuren uitsluitend digitaal of per post. Van enige consument aantrekkende werking is geen sprake. Deze vorm van internetwinkels heeft daarom weinig ruimtelijke impact. Als ondergeschikte functie is een dergelijke internetwinkel binnen de woonbestemming onder voorwaarden aanvaardbaar. Als hoofdfunctie is deze vorm mogelijk in bestemmingen die al rekening houden met bedrijfsmatig verkeer, namelijk een bedrijfs- of kantoorbestemming, mits het geen agrarische gebouwen betreft. Binnen deze bestemmingen is een internetwinkel zonder fysieke bezoekmogelijkheid zonder meer aanvaardbaar. Er hoeft niet aan algemene voorwaarden te worden voldaan. In een concrete situatie kunnen er in het kader van de omgevingsvergunning wel aanvullende voorwaarden worden gesteld.

Ad 2: Internetwinkels met fysieke bezoekmogelijkheid

Hierbij gaat het om internetwinkels waarbij de klant de gelegenheid wordt geboden de internetwinkel te bezoeken. Er wordt onderscheid gemaakt in afhaalpunten en internetwinkels.

— Afhaalpunten

Afhaalpunten zijn specifiek en uitsluitend bedoeld om goederen af te halen en/of terug te brengen. Ter plaatse worden geen goederen geproduceerd, (langdurig) opgeslagen, gerepareerd of tentoongesteld en kunnen ook geen andere zaken worden geregeld. Alleen door consumenten bestelde goederen worden hier korte tijd opgeslagen, met als doel afgehaald te worden. Afhaalpunten zijn rechtstreeks toegestaan binnen een detailhandelsbestemming.

— Internetwinkels met fysieke bezoekmogelijkheid, niet zijnde een afhaalpunt

Internetwinkels met fysieke bezoekmogelijkheid zijn internetwinkels waar, naast het afhalen en/of inleveren van via het internet bestelde artikelen ook andere zaken (kopen, bestellen, omruilen, presenteren) kunnen worden geregeld. Het betreft in feite reguliere winkels die ook producten via internet verkopen en die worden gezien als detailhandel. Dergelijke internetwinkels kunnen dus alleen in panden met een detailhandelsbestemming worden gevestigd. Deze functie is binnen een andere bestemming niet aanvaardbaar. Afwijken van het bestemmingsplan is niet mogelijk.

2.3.7 Kadernota Bomenbeleid

Om de toekomst van het bomenbestand veilig te stellen zijn richtlijnen opgesteld voor een gemeentelijk bomenbeleid. Deze richtlijnen zijn, in de vorm van de kadernota bomenbeleid, vastgesteld op 27 januari 2009. Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is slechts voor het kappen en/of verplaatsen van bomen die zijn aangewezen als waardevolle of monumentale boom nog een omgevingsvergunning benodigd. Als uitwerking van de kadernota bomenbeleid is het groenstructuurplan vastgesteld. Het groenstructuurplan heeft als doel het veiligstellen en ontwikkelen van de groene ruimte in de gemeente Deurne. De bomen die zijn opgenomen in het groenstructuurplan zijn ontheffingsplichtig. Bescherming van de waardevolle bomen in Deurne vindt plaats via de Algemene Plaatselijke Verordening. Een aanvullende bescherming in het bestemmingsplan is daarom niet nodig.

2.3.8 Groenstructuurplan buitengebied en kernen

Op 16 december 2009 is het groenstructuurplan voor het buitengebied en de kernen vastgesteld. In dit plan is de groenstructuur van de gemeente Deurne in woord en beeld weergegeven. In het gedeelte over de kernen zijn de uitgangspunten per kern nader uitgewerkt. Zo worden voorwaarden, plannen, maatregelen en/of activiteiten beschreven die nodig zijn om de gewenste groenstructuur ook daadwerkelijk te realiseren. Het groenstructuurplan gaat in op begeleidende beplanting langs de spoorlijn, wegbegeleidende beplanting en beplanting rond entrees van Deurne.

- De Gebiedsontsluitingsweg type 1 (N270) wordt begeleid door een bomenlaan van de eerste grootte.
- De Gebiedsontsluitingswegen type 2 (ring en doorgaande wegen richting het buitengebied) worden begeleid met - waar mogelijk - een bomenlaan van de eerste grootte.
- Hier wordt gekozen voor een afwijkende soort van bomen ten opzichte van Gebiedsontsluitingsweg type 1, maar wel landschappelijk (bijvoorbeeld essen of kastanjes).
- Erftoegangswegen worden - waar mogelijk - begeleid door een bomenlaan van de eerste grootte of, in het geval van ruimtegebrek, een enkele rij bomen van de eerste grootte. Hier wordt gekozen voor niet-landschappelijke soorten (bijvoorbeeld platanen) om het contrast met de gebiedsontsluitingswegen te benadrukken.
- De overige hoofdontsluitingswegen van de woongebieden worden - waar mogelijk - begeleid door een bomenstructuur van de tweede grootte (bijvoorbeeld esdoorns of iepen). De woonstraten die onderdeel uitmaken van een hoofdroute tussen wegen van een hogere orde worden zo mogelijk begeleid door een boomstructuur van de derde grootte (bijvoorbeeld lijsterbes of kers).
- De overige woonstraten worden - indien ruimte aanwezig is - begeleid door bomen. Op plekken waar meer ruimte is (pleintje), wordt een fraaie solitaire boom (van eerste of tweede grootte) geplant.

Binnen de kern dienen de grote groenstructuren behouden te blijven en versterkt te worden. Indien mogelijk bestaat de ambitie om groene verbindingen te creëren tussen de verschillende groene gebieden en het buitengebied. Markante plekken in de kern Deurne dienen te worden geaccentueerd door middel van bijzonder groen. Dit kan bijvoorbeeld zijn in de vorm van een fraaie solitaire boom bij een bijzonder gebouw of bloeiende accenten bij een monument.

2.3.9 Welstandsnota gemeente Deurne

De gemeentelijke welstandsnota is op 23 september 2011 in werking getreden. Momenteel is een evaluatie/actualisatie van de welstandsnota in voorbereiding. Vaststelling is voorzien in 2016. Het vigerende welstandsbeleid is gericht op het handhaven (en realiseren) van een goede basiskwaliteit voor de gebouwde omgeving op het totale terrein. In de Welstandsnota is Deurne onderverdeeld in verschillende categorieën, waaronder de categorie bedrijventerreinen en perifere detailhandel. Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven (en realiseren) van een goede basiskwaliteit voor de gebouwde omgeving. Centraal staat daarbij de karakteristiek van het gebied waarin een bouwwerk staat of wordt opgericht.

De reden om een nieuwe Welstandsnota op te stellen is een verdere deregulering en vereenvoudiging van het welstandsbeleid en een versnelling van de vergunningprocedure door invoering van een ambtelijke welstandstoets. Tegelijkertijd blijft de zorg voor de kwaliteit van onze gebouwde omgeving belangrijk – daar waar dat nodig en wenselijk is.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de huidige welstandsnota zijn:

- Woongebieden met vrijstaande woningen en bedrijventerreinen zijn aangewezen als welstandsvrije gebieden.
- Bij bedrijventerreinen en perifere detailhandel zijn zichtlocaties aangewezen waarvoor sneltoetscriteria gelden. De sneltoetscriteria voor bedrijventerreinen en perifere detailhandel hebben betrekking op kleurgebruik en erfafscheidingen en gelden alleen voor de aangewezen zichtlocaties. Sneltoetscriteria gaan ook gelden voor het buitengebied en woonwijken met thematische woningbouw (rijtjeshuizen e.d.). Doel is het behoud van de basiskwaliteit van het straat- en landschapsbeeld.
- Voor gebieden met een hoogwaardige stedenbouw en architectuur, of waar sprake is van cultuurhistorische waarden, wordt het huidige welstandbeleid voortgezet.

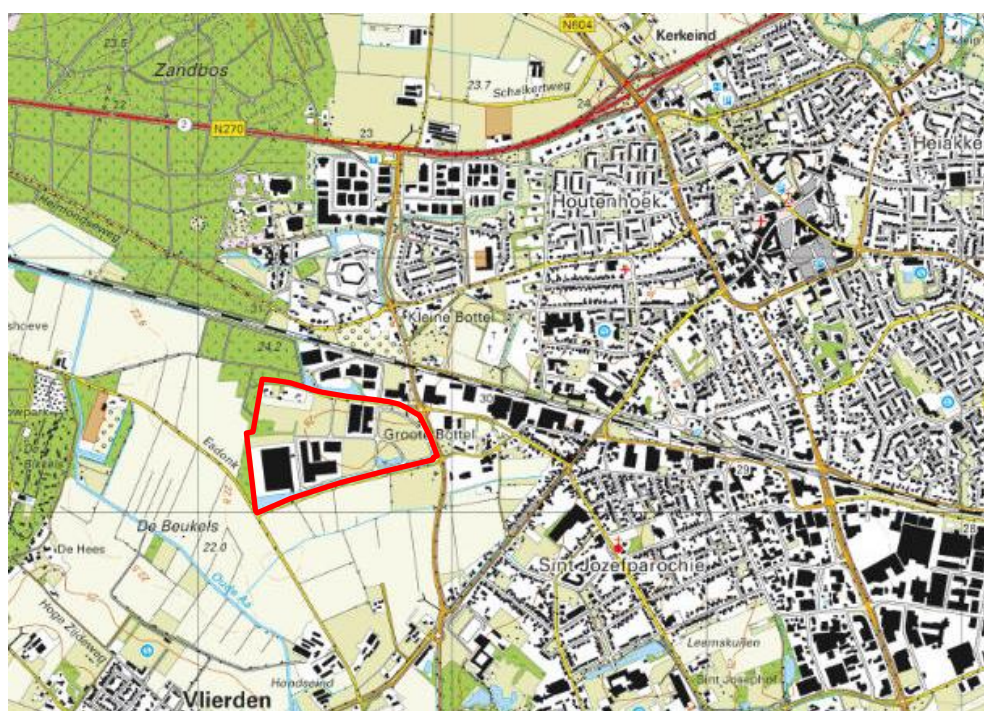
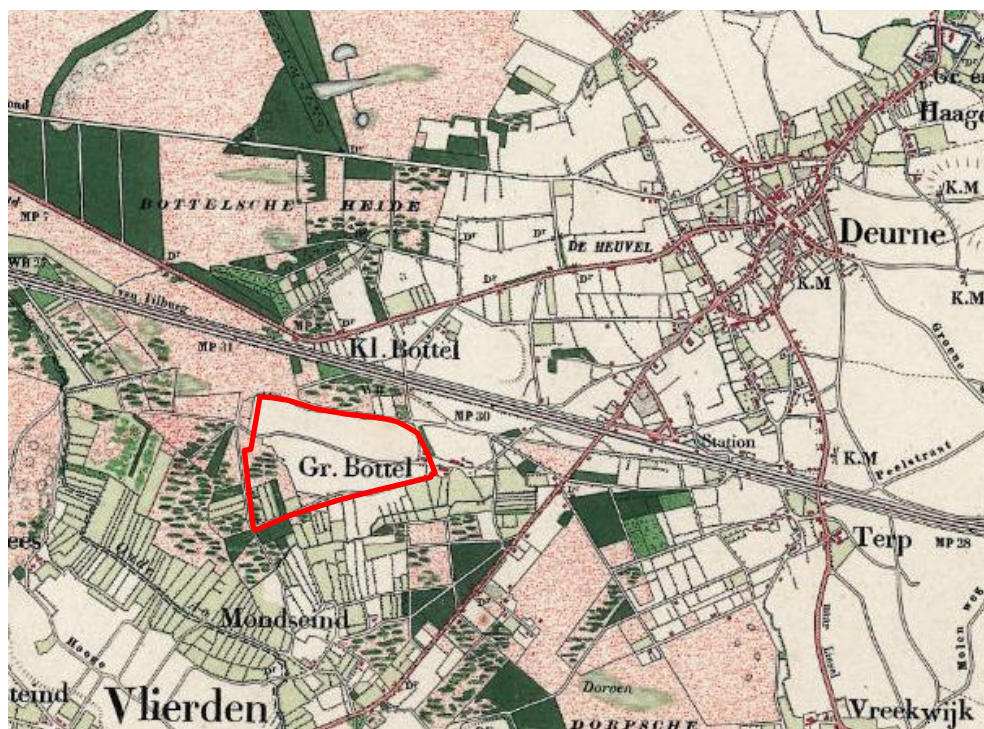
Beeldkwaliteitplan Binderen-Zuid

Gelijktijdig met het bestemmingsplan 'Binderen-Zuid I' is het beeldkwaliteitplan Binderen-Zuid opgesteld. In het beeldkwaliteitplan zijn (beeldkwaliteits)eisen opgenomen voor zowel de bebouwing als de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitplan Binderen-Zuid bevat onder andere aanwijzingen voor de architectuur en het materiaal- en kleurgebruik van bedrijfspanden op Binderen-Zuid. In het kader van de actualisatie van de welstandsnota, waarin bewust is gekozen voor het dereguleren van het welstandsbeleid, vervalt binnen dit bestemmingsplan ook het beeldkwaliteitsplan.

2.3.10 Handhavingsbeleidsplan 2016-2020

Op 22 december 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders het Handhavingsbeleidsplan 2016-2020 vastgesteld. In het handhavingsbeleidsplan staan het beleid en de doelstellingen opgenomen die ten grondslag liggen aan het handhavend optreden binnen de gemeente Deurne. Het handhavingsbeleidsplan is belangrijk voor de gemeentelijke handhavingstaken: plannen, bewaken, bijsturen en verantwoording afleggen over de realisatie van de doelstellingen, prestaties en inzet. Het beleid is gebaseerd op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele daarmee in verband staande wetten en regels. Het toezicht en handhaving in de openbare ruimte maakt ook onderdeel uit van dit plan. In de visie van de gemeente Deurne wordt veel waarde gehecht aan de kracht van de bewoners. Dit vertaalt zich in een handhavingsbeleid waarin burgers en bedrijven in eerste instantie zelf verantwoordelijk zijn voor de naleving van wet- en regelgeving. De handhavingsinspanning van de gemeente concentreert zich op situaties waar sprake is van het niet goed naleven van regels en waar de risico's voor groepen van inwoners groot zijn. De combinatie van actief burgerschap en handhaving van gemeente op risicovolle situaties draagt bij aan het plezierig wonen, werken en recreëren in Deurne. Hierbij is er oog voor een veilige en gezonde leefomgeving in een verzorgde openbare ruimte. De uitvoering van het handhavingsbeleid gebeurt aan de hand van onder meer de volgende uitgangspunten:

- beschikbare middelen zijn leidend;
- handhaven is keuzes maken, waarbij de prioriteit ligt op ontwikkeling van de verschillende beleidsspeerpunten;
- consequent en vasthoudend handhaven van eenmaal ingezette trajecten;
- slim en efficiënt handhaven vanwege krimpende budgetten.



Plangebied rond 1900 en rond 2010

3 Planbeschrijving

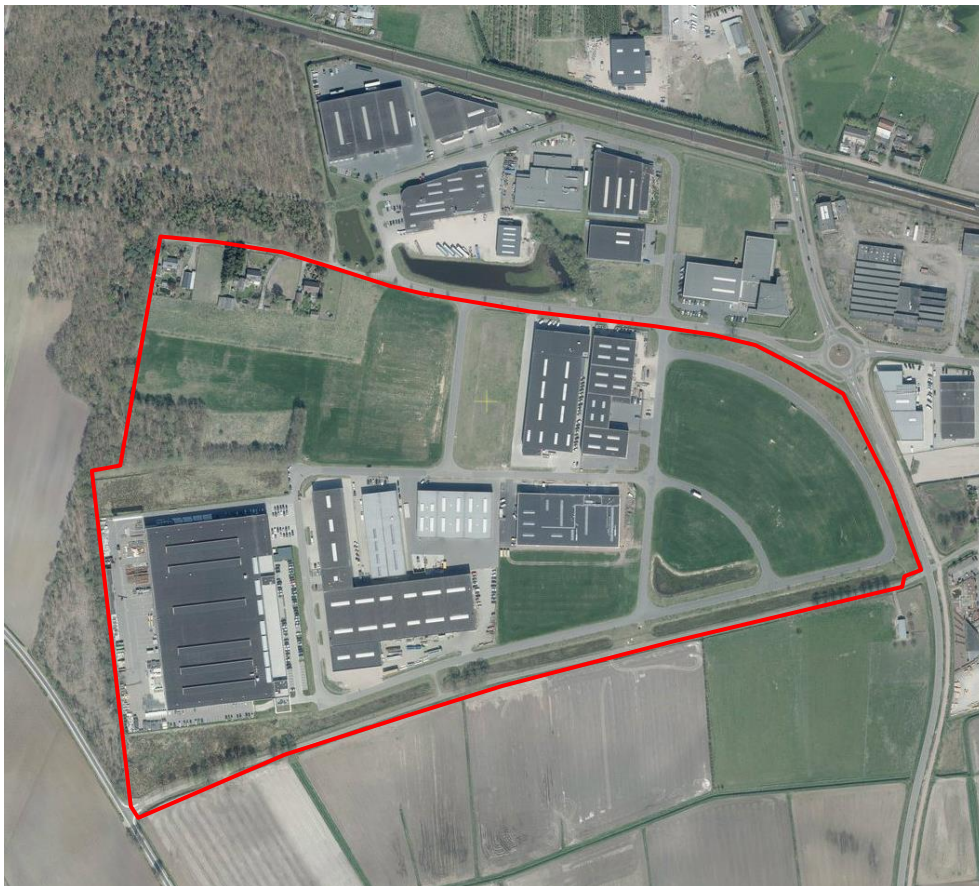
3.1 Historische ontwikkeling

Tot circa 1850 was in Deurne nog sprake van een authentieke, natuurlijke situatie met hoogveen op het peelplateau en woeste gronden op de westelijke dekzanden. Na 1850 begonnen in Deurne de grote transformaties van het oorspronkelijk landschap. In het zuidoosten van de gemeente werd het hoogveen ontgonnen door turfwinning. De afvoer van het turf vond plaats via de Helenavaart en het kanaal van Deurne naar de in 1866 aangelegde spoorlijn. De spoorlijn heeft als een magneet op de stedelijke ontwikkeling gewerkt. Deurne is in de loop der jaren uitgegroeid tot een groot centrum-dorp met een bedrijvig karakter. Het dorp bestaat uit een centrumgebied, met daaromheen de woon- en werkgebieden. De bedrijvigheid concentreert zich voornamelijk in een langgerekte strook langs de spoorlijn, oorspronkelijk langs een aantal historische routes, later (vanaf de jaren '60 van de vorige eeuw) ook in planmatig opgezette bedrijventerreinen. In de jaren '60, '70 en '80 werd bedrijventerrein Zuid (Kranenmortel en De Leemskuilen) gerealiseerd. De westelijke bedrijventerreinen in Deurne bestaan uit een reeks oudere en jongere terreinen, waaronder De Bottel, 't Rijt-Oost, 't Rijt-West en Binderen (Noord en Zuid). De bedrijventerreinen grenzen deels aan het spoor, maar zijn met name gericht op het wegverkeer.

Bedrijventerrein Binderen is gerealiseerd vanaf de jaren '90 van de vorige eeuw, aan de westzijde van de Binderendreef, westelijk van het bedrijventerrein Grote Bottel. Na de ontwikkeling van Binderen-Noord op de gronden tussen de spoorlijn en de Beukelsdijk werd gestart met de planvorming voor Binderen-Zuid. Binderen-Zuid is gerealiseerd op een deel van een langgerekte, relatief hoog gelegen esakker. Het gebied ligt hoger dan het beekdal van de Oude Aa, die op enige afstand ten zuidwesten van het plangebied ligt. De beekdalzone wordt feitelijk begrensd door de ten zuidwesten van het plangebied gelegen Esdonk. Aangezien Binderen-Zuid aan de west- en zuidzijde wordt begrensd door de aanwezige bospercelen en door de Grote Bottel, is er geen sprake van een directe confrontatie tussen het bedrijventerrein en het beekdal.

3.2 Ruimtelijke structuur

Binderen-Zuid is gerealiseerd op het voormalige (open) akkergebied tussen de Binderendreef in het oosten, de bosstrook in het westen en de Beukelsdijk en Grote Bottel in het noorden en zuiden. Binnen deze strakke begrenzingen heeft een invulling met bedrijvigheid plaatsgevonden. Aan de westzijde zijn de bospercelen (waarvan één perceel binnen het plangebied ligt) behouden. Aan de zuid- en oostzijde is voorzien in een brede groene rand, waarin onder meer ruimte is voor waterberging. Hoewel vanaf de Binderendreef direct zicht is op het bedrijventerrein (achter de groenstrook), wordt het terrein niet direct vanaf deze weg ontsloten.



Luchtfoto plangebied

De ontsluiting van Binderen-Zuid vindt plaats via twee aansluitingen op de Beukelsdijk. Deze weg sluit via een rotonde aan op de Binderendreef. Vanaf de twee aansluitingen op de Beukelsdijk zijn de wegen op het bedrijventerrein bereikbaar. In het westelijk deel van het bedrijventerrein is sprake van een rechthoekige wegenstructuur (met daarbinnen de bedrijfskavels), in het oostelijk deel van het bedrijventerrein gaat de structuur over in een wegenpatroon van gebogen wegen. Tussen de wegen liggen bedrijfskavels van verschillende grootte. Op dit moment zijn met name in het westelijk deel van het bedrijventerrein bedrijven gevestigd. Het noordwestelijk en het oostelijk deel van het bedrijventerrein zijn nog grotendeels onbebouwd. De bebouwing in het plangebied bestaat uit plat afgedekte bedrijfsgebouwen van verschillende schaal en grootte, met een bouwhoogte van 8 tot 12 meter. De bedrijfsperven zijn relatief dicht bebouwd met bedrijfsloodsen, al dan niet met een inpandig kantoorgedeelte. Op het eigen terrein, rond de bedrijfsgebouwen, is sprake van parkeer-, manoeuvreer- en opslagruimte.

In het noordwestelijk deel van het plangebied, aan de Beukelsdijk 9-11-13, liggen drie woonpercelen. Deze woonpercelen worden ontsloten vanaf de doodlopende Beukelsdijk. Op ieder perceel staat een vrijstaande woning en enkele bijgebouwen. De woonpercelen worden van het bedrijventerrein gescheiden door een groenzone.

3.2.1 Groen en water

In het westen grenst Binderen-Zuid aan een strook met bospercelen, die een afscherming vormen tussen het bedrijventerrein en het open landschap rond het dal van de Groote Aa. Westelijk van het beekdal ligt het grootschalige bosgebied van de Brouwhuissche Heide en aan de noordzijde van de spoorlijn ligt een bosgebied dat zich uitstrekt tot het beekdal van de Vlier. Deze groenstructuur is bij de realisering van Binderen-Zuid aangevuld met een groenstrook die langs de hele zuidelijke en oostelijke rand van het bedrijventerrein ligt. Aan de zuidzijde ligt de groenstrook tussen de Grote Bottel en de wegen op het bedrijventerrein. Op het bedrijventerrein staan bomen langs de weg en in de groenstrook vindt waterberging plaats. Aan de oostzijde gaat de groenstrook over in een strook met verspreid staande bomen, die de grens vormt tussen Binderen-Zuid en de Binderendreef. Deze groenstrook is zodanig ingericht dat de (representatieve) bebouwing die aan de oostzijde van het bedrijventerrein kan worden gerealiseerd, zichtbaar blijft vanaf de Binderendreef. De groenstrook loopt door in een vergelijkbaar ingerichte groenstrook op het bedrijventerrein Binderen-Noord. In het plangebied komt geen open water voor. In de groenstroken en op het oostelijk deel van het bedrijventerrein zijn wadi's aangelegd, waarin waterberging en -infiltratie plaatsvindt.

3.3 Functionele structuur

De bebouwing in het plangebied heeft overwegend een bedrijfsfunctie. In het noordwestelijk deel van het plangebied staan drie woningen. Daarnaast zijn delen van het plangebied in gebruik als weg, openbaar groen en/of waterberging. Hierna wordt per functie een korte toelichting gegeven en is aangegeven hoe de functies in voorliggend bestemmingsplan zijn geregeld.

3.3.1 Bedrijven

Bedrijventerrein Binderen-Zuid is het jongste bedrijventerrein van Deurne en is oorspronkelijk aangelegd om hervestiging van (grootschalige) bedrijven uit Deurne binnen de gemeentegrenzen mogelijk te maken. Om die reden wordt op Binderen-Zuid zowel ruimte geboden aan grootschalige bedrijven als kleinschaligere bedrijven. Het bedrijventerrein heeft een oppervlakte van circa 16,4 hectare, waarvan nog circa 6,5 hectare kan worden uitgegeven. Op dit moment is op het bedrijventerrein een tiental bedrijven gevestigd, voornamelijk in de zuidwestelijke hoek van het bedrijventerrein. Aangezien Deurne geen onderdeel uitmaakt van het stedelijk concentratiegebied, maar in een landelijke regio ligt, geldt op grond van het provinciaal beleid in principe een maximale kavelgrootte van 5.000 m². Omdat Binderen-Zuid een belangrijke rol speelt voor de verplaatsing van grootschaligere lokale bedrijven, is bij de vaststelling van de vigerende bestemmingsplannen voor Binderen-Zuid, in overleg met de provincie Noord-Brabant, geen maximale kavelgrootte vastgelegd. In de huidige situatie is op Binderen-Zuid sprake van een afwisseling van grotere en kleinere bedrijfskavels.

De mogelijkheden voor bedrijfsvestiging op Binderen-Zuid zijn in de vigerende bestemmingsplannen afgestemd op de omgeving.

Dit betekent dat op het grootste deel van het bedrijventerrein bedrijven in de milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2 zijn toegelaten. In de noordwestelijke hoek, grenzend aan de woonpercelen (met afschermdende groenstrook) aan de Beukelsdijk, is een zone aangegeven waar bedrijven in maximaal milieucategorie 2 mogen worden gevestigd. Aan de achterzijde van de woonpercelen is sprake van een 30 meter brede groenstrook, gevolgd door een 70 meter brede strook waarin deze beperking voor de milieucategorie geldt. Hierdoor wordt het woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woningen beschermd.

Het hele bedrijventerrein Binderen-Zuid, met uitzondering van de groene randen, is in dit bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn zowel de (bestaande en nog uit te geven) bedrijfspercelen als de wegen opgenomen. Aangezien wegen binnen de bestemming 'Bedrijf' algemeen zijn toegestaan, biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om de wegenstructuur aan te passen, waardoor sprake is van voldoende flexibiliteit voor de verdere uitgifte van Binderen-Zuid. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn ook openbare groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen algemeen toegestaan. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijven in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 toegestaan, voor zover deze voorkomen op de staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels). De zone rond de woonpercelen aan de Beukelsdijk is aangeduid als 'bedrijf van categorie 2': ter plaatse van deze aanduiding zijn uitsluitend bedrijven in milieucategorie 2 toegelaten. De maximum bouwhoogte is aangeduid op de verbeelding. De overige bouw- en gebruiksregels zijn opgenomen in de regels.

3.3.2 Wonen

In het noordwestelijk deel van het plangebied staan drie vrijstaande woningen. Deze woningen zijn in het vigerende bestemmingsplan 'Binderen-Zuid II' bestemd als 'Wonen'. Aan de zuidzijde van de woonpercelen ligt een groenstrook.

De woonpercelen zijn in dit bestemmingsplan bestemd als 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen het hoofdgebouw mag worden gebouwd. De bouwvlakken zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Via een aanduiding op de verbeelding is aangegeven wat de maximale goot- en bouwhoogte van de woningen (6 respectievelijk 11 meter) mag zijn. In de (achter)tuinen van de woningen mogen ook aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Hiervoor zijn in de planregels nadere bepalingen opgenomen.

3.3.3 Verkeer, groen en water

De ontsluiting van Binderen-Zuid vindt plaats via de Beukelsdijk, die via een rotonde aansluit op de Binderendreef. De wegen in het buitengebied ten zuiden en westen van het bedrijventerrein zijn vanaf het bedrijventerrein niet bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer. Binderen-Zuid wordt aan drie zijden omringd door groenvoorzieningen.

Aan de westzijde betreft het een aantal bospercelen, die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur, aan de zuid- en oostzijde betreft het groene randen tussen de infrastructuur op het bedrijventerrein en de omringende wegen Grote Bottel en Binderendreef.

Zoals aangegeven in paragraaf 3.3.1 zijn de wegen en groenvoorzieningen op het bedrijventerrein niet afzonderlijk bestemd, maar zijn deze opgenomen in de bestemming 'Bedrijf'. De groenvoorzieningen die van wezenlijk belang zijn voor de landschappelijke inpassing van Binderen-Zuid zijn – voor zover ze binnen het plangebied liggen – wel van een eigen bestemming voorzien. Voor het bosperceel in het westelijk deel van het plangebied is, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan 'Binderen-Zuid II', de bestemming 'Bos' opgenomen. De groene randen aan de zuid- en oostzijde van Binderen-Zuid en de afschermende groenstrook rond de woonpercelen aan de Beukelsdijk zijn bestemd als 'Groen'. De Grote Bottel, die binnen de grenzen van het plangebied ligt maar geen deel uitmaakt van het bedrijventerrein, is bestemd als 'Verkeer'.

3.4 Specifieke uitgangspunten bestemming 'Bedrijf'

In paragraaf 3.3 is ingegaan op de wijze waarop de verschillende functies in dit bestemmingsplan zijn bestemd. Daarbij zijn de mogelijkheden die de vigerende bestemmingsplannen bieden, zoveel mogelijk overgenomen. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Binderen-Zuid' maakt geen nieuwe ontwikkelingen (in de zin van uitbreiding van het bedrijventerrein) mogelijk, maar bestendigt voor het hele terrein de geldende bedrijfsbestemming. Binderen-Zuid is het jongste bedrijventerrein van Deurne en is nog volop in ontwikkeling. Doordat is gekozen voor een vrij globale bedrijfsbestemming, kunnen de bedrijfspercelen die nu nog onbebouwd zijn, binnen de planperiode worden uitgegeven en kunnen op de bestaande bedrijfspercelen beperkte ontwikkelingen (bijvoorbeeld door het toevoegen van bebouwing) plaats blijven vinden. Door de flexibele wijze van bestemmen is ook herinrichting van de openbare ruimte mogelijk.

Op basis van het actuele gemeentelijke beleid met betrekking tot de bedrijventerreinen, de vigerende planregeling en de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Deurne, Zuid en West' zijn voor de bestemming 'Bedrijf' enkele specifieke uitgangspunten gehanteerd. Algemeen uitgangspunt is het bieden van een uniforme regeling, zodat op Binderen-Zuid vergelijkbare bouw- en gebruiksmogelijkheden gelden als op de overige Deurnese bedrijventerreinen, waarvoor recent (2014) een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld. Hierna wordt aandacht besteed aan een aantal specifieke uitgangspunten.

Milieucategorisering noordwesthoek Binderen-Zuid

Het noordwestelijk deel van Binderen-Zuid is in het bestemmingsplan 'Binderen-Zuid II' met het oog op het woon- en leefklimaat van de woningen aan de Beukelsdijk voor een groot deel bestemd voor bedrijven in maximaal milieucategorie 2.

In combinatie met de ligging van deze gronden achter op het bedrijventerrein, zijn de gronden (in totaal 3,7 hectare, waarvan circa 2 hectare bestemd voor milieucategorie 2) lastig uitgeefbaar. Op termijn kan deze zone mogelijk worden 'uitgeruild' tegen de ontwikkeling van een deel van Kranenmortel-Zuid, waar kavels kunnen worden gerealiseerd die beter aansluiten bij de marktvraag. Deze uitruil is (nog) niet concreet. Uit het actuele gemeentelijke beleid blijkt dat de huidige uitgeefbare bedrijventerreinvoorraad kwantitatief aansluit op de behoefte aan bedrijventerreinen voor de periode tot 2020. Om een tekort aan bedrijfsgrond te voorkomen, is het niet gewenst om planologische capaciteit te schrappen zonder dat daar elders in de gemeente eenzelfde oppervlakte aan bedrijfsbestemming voor terugkomt. Omdat een uitwisseling tussen Binderen-Zuid en Kranenmortel-Zuid nog onvoldoende concreet is, is de bedrijfsbestemming voor het noordwestelijk deel van Binderen-Zuid gehandhaafd.

In het noordwestelijk deel van de bestemming 'Bedrijf' is de aanduiding 'bedrijf van categorie 2' opgenomen, zodat hier uitsluitend bedrijven in milieucategorie 2 mogen worden gevestigd. In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die het mogelijk maakt om deze aanduiding te verwijderen, op het moment dat de belemmeringen vanwege de woningen aan de Beukelsdijk zijn weggenomen.

Kavelgrootte

In het geldende bestemmingsplan 'Binderen-Zuid I' is voor bedrijfsperven een minimale oppervlakte van 1.000 m² en een maximale oppervlakte van 5.000 m² voorgescreven. Er is een afwijkmogelijkheid opgenomen om percelen groter dan 5.000 m² toe te staan, indien dat nodig is om de verplaatsing van een binnen de gemeente Deurne gevestigd bedrijf te faciliteren. In het bestemmingsplan 'Binderen-Zuid II' is wel een minimale kavelgrootte geregeld (1.000 m²), maar is geen maximale kavelgrootte opgenomen. De reden hiervoor is dat Binderen-Zuid binnen de gemeente Deurne de meest geschikte locatie is om vestigingsruimte te bieden aan Deurnese bedrijven die doorgroeien naar een kavel groter dan 5.000 m², maar waarvoor verplaatsing naar een stedelijke regio gezien de lokale gebondenheid niet aan de orde is. De provincie Noord-Brabant heeft hier bij de vaststelling van de geldende bestemmingsplannen mee ingestemd.

Binderen-Zuid moet ook op basis van het actuele gemeentelijke beleid ruimte (blijven) bieden aan grootschaligere kavels, zodat kan worden voorzien in de behoefte aan grotere kavels voor Deurnese bedrijven. Om die reden is in voorliggend bestemmingsplan geen maximale kavelmaat opgenomen. Daarnaast kan op grond van het huidige beleid ook ruimte worden geboden aan bedrijfskavels kleiner dan 1.000 m², zodat ook kleinschaligere bedrijven op Binderen-Zuid een plek kunnen vinden. Dit kan bijvoorbeeld door bedrijfspanden te schakelen, waardoor kleinere bedrijven een geschikte plek kunnen vinden, maar geen sprake is van versnippering van het terrein.

In de planregels is daarom een minimale maat van 1.000 m² voorgeschreven, maar is voorzien in een afwijkingsmogelijkheid zodat kleinere kavels kunnen worden toegestaan, mits sprake is van een gezamenlijke ontwikkeling op meerdere bedrijfspercelen en de kleinere kavels stedenbouwkundig inpasbaar zijn.

Detailhandel

In de vigerende bestemmingsplannen zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor de vestiging van diverse vormen van perifere detailhandel, onder andere voor detailhandel in auto's, boten, caravans en motoren en voor detailhandel in landbouwmachines. Ook in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Deurne, Zuid en West' zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor diverse vormen van perifere detailhandel.

Overeenkomstig het provinciale beleid en het gemeentelijke detailhandelsbeleid wordt terughoudend omgegaan met de vestiging van detailhandel op Binderen-Zuid. In de bestemming 'Bedrijf' is uitsluitend productiegebonden detailhandel (zijnde detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan het productieproces) rechtstreeks toegestaan. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor een beperkt aantal vormen van perifere detailhandel. Via de afwijkingsmogelijkheid kan detailhandel in volumineuze goederen in de branches auto's, boten, caravans, motoren en landbouwwerktuigen en -machines worden toegestaan. Deze vormen van detailhandel kunnen, gezien de aard van de te verkopen producten, over het algemeen niet plaatsvinden in het centrum van Deurne of een andere locatie in het stedelijk gebied. Om die reden kan vestiging op het bedrijventerrein worden toegestaan.

Internethandel

Op grond van het gemeentelijk beleid met betrekking tot internetwinkels zijn op bedrijventerreinen uitsluitend internetwinkels zonder fysieke bezoekmogelijkheid toegestaan. In dat geval is namelijk sprake van een bedrijfsfunctie (opslag/distributie) en niet van detailhandel. Internetwinkels met fysieke bezoekmogelijkheid worden beschouwd als detailhandel en zijn op bedrijventerreinen daarom niet toelaatbaar.

In voorliggend bestemmingsplan zijn in de bestemming 'Bedrijf' bedrijven in categorie 2 tot en met 3.2 toelaatbaar. Internetwinkels waarbij uitsluitend sprake is van opslag en distributie (en dus niet van detailhandel) zijn daarmee toegestaan. Internetwinkels met fysieke bezoekmogelijkheid zijn niet toelaatbaar.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

4.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Binderen-Zuid' maakt geen nieuwe ontwikkelingen (in de zin van uitbreiding van het bedrijventerrein) mogelijk, maar bestendigt voor het hele bedrijventerrein de geldende bestemmingen. In het kader van de vigerende bestemmingsplannen 'Binderen-Zuid I' en 'Binderen-Zuid II' zijn alle noodzakelijke onderzoeken verricht, op basis waarvan aan het hele bedrijventerrein - uitgezonderd het bosperceel in het westelijk deel van het plangebied - een bedrijfsbestemming is gegeven. Inmiddels is de openbare ruimte op het hele terrein aangelegd, is een aanzienlijk deel van het bedrijventerrein uitgegeven en zijn de resterende kavels bouwrijp gemaakt. Gezien het karakter van onderhavig bestemmingsplan is het verrichten van specifiek onderzoek niet noodzakelijk. Wel heeft in het kader van de actualisatie van bestemmingsplan voor het plangebied een scan plaatsgevonden van de relevante omgevingsaspecten. Hierna wordt kort aandacht besteed aan de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten.

4.2 Bodem

Voor iedere functiewijziging dient onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit, waarbij moet worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een bestaand bedrijventerrein en betreft een actualisatie van de huidige bestemmingsplannen. De (bedrijfs)bestemming is overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen en dit bestemmingsplan maakt ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen geen bestemmingswijziging/functiewijziging mogelijk. Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit is er daarom geen sprake van belemmeringen voor dit bestemmingsplan. Binnen het plangebied bevindt zich nog een aantal onbebouwde percelen. De betreffende gronden zijn ten tijde van het opstellen van de vigerende bestemmingsplannen onderzocht, waarbij is geconcludeerd dat er geen belemmeringen waren voor het toelaten van bedrijvigheid. In het kader van de procedure voor de omgevingsvergunning voor het bouwen dient voor de onbebouwde bedrijfspercelen te worden aangetoond dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geen belemmering vormt voor de gewenste functie.

4.3 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht als er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidgevoelige gebouwen of terreinen binnen de onderzoekszone van een weg of spoorweg. Voorliggend bestemmingsplan is een actualisatie van de huidige bestemmingsplannen en maakt geen nieuwe geluidgevoelige functies - zoals (bedrijfs)woningen - mogelijk. Gelet hierop zijn er uit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

Binderen-Zuid is geen geluidgezoneerd bedrijventerrein (een 'industrieterrein' in de zin van de Wet geluidhinder). De vestiging van geluidzoneringsplichtige inrichtingen (zogenoemde 'grote lawaaimakers' of Wgh-inrichtingen) is daarom uitgesloten.

4.4 Luchtkwaliteit

Voorliggend bestemmingsplan maakt ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die van invloed zijn op de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Vaststelling van dit bestemmingsplan leidt dus niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Om een indruk te krijgen van de luchtkwaliteit in (de omgeving van) het plangebied, kan gebruik worden gemaakt van de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (www.nsl-monitoring.nl). In de monitoring is onder andere de Binderendreef meegenomen. Uit raadpleging van de monitoringstool blijkt dat in 2015 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) direct langs de Binderendreef ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer liggen: ter hoogte van Binderen-Zuid bedraagt de concentratie NO₂ ten hoogste 21,9 µg/m³ en de concentratie PM₁₀ ten hoogste 23,4 µg/m³. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarde van 40 µg/m³, die geldt voor zowel NO₂ als PM₁₀. In de jaren 2020 en 2030 nemen de concentraties verder af. Uit oogpunt van luchtkwaliteit zijn er derhalve geen belemmeringen voor voorliggend bestemmingsplan.

4.5 Bedrijven en milieuhinder

Algemeen

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst zijn de bedrijfsactiviteiten ingedeeld in categorieën en is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waar gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening mee kunnen houden. Hierbij wordt uitgegaan van het principe van functiescheiding, waarbij afstanden moeten worden aangehouden tussen milieugevoelige en milieubelastende functies. In de methodiek van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' staat hinder in planologisch opzicht centraal. In het planologisch traject wordt een voorgenomen bedrijfsvestiging c.q. -uitbreiding grofmazig getoetst. De fijnmazige toets geschiedt in het kader van de milieuwetgeving, via de omgevingsvergunning voor milieu of op basis van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden: rustige woonwijk/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die - in nieuwe situaties - gelden tussen de grens van een bedrijfsperceel en de gevel van een woning in een 'rustige woonwijk'.

Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. De (indicatieve) afstanden tussen een bedrijfsperceel en een woning in een 'rustige woonwijk' variëren van 10 meter voor milieucategorie 1 tot 1.500 meter voor milieucategorie 6. In de volgende tabel zijn de milieucategorieën met bijbehorende indicatieve afstand weergegeven.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Milieuzonering Bindereen-Zuid

Milieuzonering is erop gericht een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieu-belastende en milieugevoelige activiteiten. Door het toepassen van milieuzonering kan in het ruimtelijk spoor worden vastgelegd op welke gronden bepaalde categorieën bedrijvigheid worden toegestaan. Hierbij wordt bedrijvigheid in een hogere milieucategorie op grotere afstand van woningen toegestaan dan bedrijven in een lagere milieucategorie. Het doel van milieuzonering is tweeledig:

- door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige bestemmingen al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
- door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Bindereen-Zuid grenst in het noordwesten aan drie woonpercelen, die in het omgevings-type 'rustig buitengebied' liggen. Voor het overige grenst het plangebied aan bestaande bedrijventerreinen (Bindereen-Noord en De Bottel) en aan het buitengebied. Aan de oost-, zuid- en westzijde liggen gevoelige objecten (woningen) op ruime afstand van het bedrijventerrein. Op basis van de afstanden tot deze gevoelige objecten kunnen op grote delen van Bindereen-Zuid bedrijven in milieucategorie 1 t/m 4.2 worden toegelaten. Alleen in de noordwestelijke hoek geldt een beperking voor de milieucategorie, die ook al in het vigerende bestemmingsplan was opgenomen. In dit bestemmingsplan zijn – in overeenstemming met de vigerende bestemmingsplannen – bedrijven in milieucategorie 2 t/m 3.2 rechtstreeks toegelaten, voor zover de bedrijven voorkomen op de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels). Bedrijven in milieucategorie 1 zijn niet toegestaan, aangezien dergelijke bedrijven goed inpasbaar zijn in gebieden met functiemenging of in woongebieden.

Bedrijven in milieucategorie 4.1 en 4.2 kunnen worden toegelaten via een omgevingsvergunning voor het afwijken. Een omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend als de bedrijfsactiviteiten uit milieutechnisch oogpunt inpasbaar zijn en er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

In de noordwestelijke hoek van het bedrijventerrein zijn uitsluitend bedrijven in milieucategorie 2 toegestaan. Ter bescherming van het woon- en leefklimaat van de woningen aan de Beukelsdijk is in het bestemmingsplan 'Bindereen-Zuid II' vanaf de woonpercelen een zone van 100 meter in acht genomen, waarbinnen een beperking geldt. Deze zone bestaat uit een 30 meter brede groenvoorziening en een 70 meter breed gebied, met een beperkte milieucategorie. De zone is gerespecteerd in voorliggend bestemmingsplan.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risicovolle inrichtingen

In het plangebied zijn geen inrichtingen gevestigd die onder het regime van het Bevi vallen. In de bestemming 'Bedrijf' is de vestiging van dergelijke inrichtingen expliciet uitgesloten. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is het lpg-station aan de Stationsstraat. Het lpg-station ligt op ruim 600 meter van het plangebied, zodat het plangebied ruim buiten het invloedsgebied (150 meter) ligt.

Transportroutes

In de omgeving van het plangebied liggen geen wegen die deel uitmaken van het Basisnet weg. Wel vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats over de Binderendreef, die een verbinding vormt tussen de Helmondsingel in het noorden en de A67 in het zuiden. In 2008 heeft een inventarisatie plaatsgevonden van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de wegen binnen de gemeentegrenzen.

Geconcludeerd is dat op geen van de wegen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} en dat alleen ter hoogte van de Stationsstraat (tussen spoorlijn en Heuvelstraat) sprake is van een aandachtspunt voor het groepsrisico. De risico's vanwege het (beperkte) vervoer van gevaarlijke stoffen over de wegen binnen de gemeentegrenzen zijn derhalve beperkt. De spoorlijn Eindhoven - Venlo ligt ten noorden van het plangebied. Deze spoorlijn is onderdeel van het Basisnet spoor. Uit de Regeling Basisnet blijkt dat voor deze spoorlijn geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} . Het groepsrisico ligt ruim onder de oriëntatiewaarde.

Buisleidingen

In het plangebied en in de omgeving van het plangebied liggen geen buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is. Voorheen lag in het plangebied een hogedruk aardgasleiding, die buiten gebruik is gesteld en daarom geen belemmeringstrook of toetsingsafstanden meer kent.

Verantwoording groepsrisico

Het bestemmingsplan is op het kader van wettelijk vooroverleg in concept voorgelegd aan de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost. Op 6 september 2016 heeft de Veiligheidsregio een advies afgegeven. Naar aanleiding van het advies van de Veiligheidsregio is de verantwoording van het groepsrisico opgesteld.

Algemeen

In of in de nabijheid van het plangebied liggen als risicobron de spoorlijn Eindhoven-Venlo en de weg Binderendreef. De weg maakt geen deel uit van het Basisnet weg. De spoorlijn Eindhoven-Venlo maakt wel onderdeel uit van het Basisnet spoor. In die zin heeft alleen de spoorlijn Eindhoven-Venlo enige relevantie als het gaat om externe veiligheidsrisico's. Dit betekent dat de verantwoording alleen betrekking heeft op spoorlijn Eindhoven-Venlo. Uit de Regeling Basisnet blijkt dat voor deze spoorlijn geen plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} per jaar geldt, het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde ligt en er geen sprake is van een plasbrandaandachtsgebied (PAG).

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Binderen-Zuid

Het bestemmingsplan ziet toe op een actualisatie van het juridisch-planologisch kader van een tweetal bestaande bestemmingsplannen Binderen-Zuid I en Binderen-Zuid II. Het nieuwe bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en sluit de vestiging van risicovolle bedrijven uit.

Advies van de Veiligheidsregio

Ten aanzien van risicobron het spoor zijn door de Veiligheidsregio de volgende adviezen gegeven:

1. Beperk het glasoppervlak aan spoorzijde zoveel mogelijk;
2. Pas hitte- en drukbestendig glas toe aan de spoorzijde;
3. Situeer (nood)uitgangen en vluchtroutes van de risicobron af;
4. Bevorder de zelfredzaamheid door risico-communicatie in te zetten voor de gebruikers van het plangebied;

5. Realiseer centraal afsluitbare ventilatie in de gebouwen;
6. Zorg voor afdoende bluswatervoorzieningen in het plangebied bij verdere uitgave van gronden.

Het groepsrisico

De Regeling Basisnet is in werking getreden waardoor een aantal gevaarlijke stoffen niet meer wordt meegenomen in de berekening van het groepsrisico. Uit de Regeling Basisnet blijkt dat het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde ligt. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk dus het groepsrisico is en blijft ruim onder de oriënterende waarde.

Effectbeschrijving en potentiële slachtoffers

Over de spoorlijn Eindhoven-Venlo (Basisnetroute) worden gevaarlijke stoffen zoals brandbare gasen en vloeistoffen en giftige gasen vervoerd. Daarmee is het een relevante risicobron. De hoeveelheid gevaarlijke stoffen die wordt vervoerd over de spoorlijn Eindhoven-Venlo is beperkt en bestaat voornamelijk uit brandbare gasen en giftige gasen. Derhalve zijn de scenario's warme Blevé en toxisch relevant.

- Warme Blevé

Een warme Blevé wordt veroorzaakt doordat een aanwezige brand de druk in de opslagvoorziening doet oplopen. Hierdoor verzwakt en bezwijkt deze uiteindelijk. Vervolgens komt LPG vrij en ontsteekt deze. Er ontstaat daardoor een vuurbal en een drukgolf. Tot op een afstand van 130 meter zal de hittestraling meer dan 110 kW/m² zijn. Tot op een afstand van 300 meter zal de hittestraling 30 kW/m² zijn en tot op een afstand van 470 meter 10 kW/m². Het is voor de hulpverleningsdiensten onmogelijk om binnen deze afstand op te treden. Hulpverleningsdiensten kunnen met beschermende kleding een incident bestrijden tot op een afstand waar een warmtestraling aanwezig is van maximaal 3 kW/m². Het plangebied ligt op een dusdanige korte afstand van het spoor dat bij dit scenario een inzet van de hulpverleningsdiensten niet mogelijk is. Dit houdt in dat de personen in de gebouwen in eerste instantie op hun eigen zelfredzaamheid zijn aangewezen. Bij de nieuwbouw langs het spoor is het advies omwille van de hittestraling om aan de spoorzijde het gebouw te voorzien van een hittebestendige bekleding/ materialisering. Personen die binnen zijn raken hierdoor niet gewond en de gebouwen vliegen minder snel in brand. Ook raden wij aan om het glasoppervlak aan de spoorzijde te beperken en de raampartijen te voorzien van drukbestendig glas. Zo kan voorkomen worden dat bij een drukgolf personen gewond raken door rondvliegend glas.

- Toxisch

Bij een toxisch incident scheurt de wand van de spoorketelwagon met een gecomprimeerd gas (ammoniak). Een groot deel van de toxische vloeistof stroomt in korte tijd uit. De toxische stof verdampt deels direct en wordt gedurende korte tijd meegevoerd door de wind. De resterende vloeistof vormt een plas. Tot op een afstand van 400 meter (benedenwinds) zullen alle personen die in de buitenlucht verblijven (bij een blootstellingsduur van 60 minuten), komen te overlijden.

Het gehele plangebied ligt binnen deze afstand. Om te voorkomen dat er gevaarlijke stoffen het gebouw binnen dringen, is het advies om centraal afsluitbare ventilatie in het gebouw te realiseren.

Zelfredzaamheid

De aard en omvang van de infrastructuur is zodanig vormgegeven, dat personen zich bij een calamiteit op een snelle wijze van de risicobron af kunnen begeven. De planregels sluit de vestiging van een groep verminderd zelfredzame personen, zoals bewoners van een verpleeghuis/bejaardenhuis of kinderen op een kinderdagverblijf, uit. De zelfredzaamheid in het plangebied mag hiermee als voldoende worden beschouwd.

Bestrijdbaarheid (bereikbaarheid, bluswatervoorziening, opkomsttijd)

Het gebied is via meerdere toegangswegen te bereiken. De opkomsttijd van de tankautospuit is circa 10:34 minuten binnen werktijd en 10:27 buiten werktijd. Deze opkomsttijd voldoet hiermee net niet aan de wettelijk gestelde tijd van 10 minuten zoals in het besluit Veiligheidsregio's is vastgesteld. Aangezien deze overschrijding gering is, vormt dit geen belemmering voor de actualisatie van dit bestemmingsplan.

De bluswatervoorzieningen rondom de bestaande bedrijven langs het spoor zijn afdoende. Bij een deel van de Vuurijzer en As –parallel aan de Grote Bottel- zijn volgens de informatie van de Veiligheidsregio nog geen brandkranen aangelegd. Als de nog uit te geven gronden worden beschouwd moeten de bluswatervoorzieningen daar ook op orde worden gebracht. Begin 2016 is er beleid voor bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen vastgesteld door het Algemeen bestuur van de Veiligheidsregio. Conform dit beleid is er een A-water behoefte van 60 m³ per uur bij een intrededruk van minimaal 0,5 bar bij afname gedurende 1 uur (binnen 3 minuten beschikbaar). Daarnaast is binnen 15 minuten aanvullend 90 m³ per uur aan B-water noodzakelijk voor een periode van minimaal 4 uur.

Risicocommunicatie

Communicatie van risico's is geregeld in de Wet Veiligheidsregio's. Verder worden er landelijk campagnes opgezet met betrekking tot risicocommunicatie. Daarnaast beschikt de gemeente Deurne over een rampenplan, wat de komende jaren regelmatig wordt geoefend. Evenals de rest van de gemeente Deurne beschikt het gebied over een alarmeringssysteem bij rampen e.d.

Conclusie

De Veiligheidsregio geeft aan dat het aspect externe veiligheid naar behoren in het bestemmingsplan is verwerkt. De relevante risicobron is voldoende beoordeeld. Wel wordt geadviseerd om bij verdere uitgave van gronden de bluswatervoorziening op orde te brengen in het kader van een goede basisbrandweerzorg. Verder adviseert de Veiligheidsregio een aantal bouwkundige maatregelen. Ingevolge jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State bestaat op dit punt geen ruimte om aanvullende regels op te nemen in een bestemmingsplan. Derhalve zullen de adviezen worden meegegeven aan ontwikkelende partijen.

De hoogte van het groepsrisico is beperkt en overschrijdt de oriëntatiewaarde niet. Omdat voorliggend bestemmingsplan geen uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijk maakt, neemt de personendichtheid niet toe ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen. In combinatie met de goede zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied en de aanwezigheid van voldoende vluchtmogelijkheden, zodat personen zich in geval van een calamiteit in veiligheid kunnen brengen, wordt de hoogte van het groepsrisico verantwoord geacht.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

Sinds de wijziging van de Monumentenwet 1988 - door inwerkingtreding van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg op 1 september 2007 - is de zorg voor het archeologisch erfgoed grotendeels in handen van de gemeenten komen te liggen. In het kader van de modernisering van de monumentenzorg hebben gemeenten in de afgelopen jaren ook de verantwoordelijkheid gekregen voor de overige aspecten van cultuurhistorie. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in bestemmingsplannen aandacht te worden besteed aan de aspecten archeologie en cultuurhistorie.

Archeologische waarden

Ten tijde van het opstellen van de bestemmingsplannen 'Binderen-Zuid I' en 'Binderen-Zuid II' is onderzoek gedaan naar de archeologische waarden in het plangebied. Het onderzoek heeft bestaan uit inventariserend onderzoek (boringen en proefsleuven), gevolgd door vlakdekkend onderzoek (opgravingen) in delen van het plangebied. De resultaten van de archeologische onderzoeken zijn gebundeld in de rapportage 'Archeologisch onderzoek op de Groot Bottelsche Akker bij Deurne'.

Er is tijdens het onderzoek een groot aantal mogelijke vindplaatsen aangetroffen en door middel van een opgraving blootgelegd. Na dit onderzoek is een vervolg onderzoek niet geadviseerd aangezien een vervolgonderzoek naar verwachting geen nieuwe gegevens zal opleveren. Op basis van de verrichte onderzoeken is het plangebied dan ook vrijgegeven. Aangezien het plangebied volledig is onderzocht en vrijgegeven, hoeft geen (beschermende) regeling in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

Cultuurhistorische waarden

In het plangebied komen geen bijzondere cultuurhistorisch waardevolle elementen voor. Het gebied betrof – vóór de ontwikkeling van Binderen-Zuid – een akkergebied. Bij de ontwikkeling van Binderen-Zuid zijn de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden ingepast, wat onder meer heeft geleid tot behoud van de bospercelen aan de westzijde van het bedrijventerrein en de realisering van een groene zone aan de noordzijde van de Grote Bottel. Door de realisering van Binderen-Zuid is het karakter van het gebied gewijzigd van agrarisch gebied naar bedrijventerrein. Binnen het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle elementen die in het bestemmingsplan zouden moeten worden beschermd.

4.8 Flora en fauna

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. De Natuurbeschermingswet 1998 richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten. Daarnaast zijn natuurgebieden die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de ecologische hoofdstructuur EHS) planologisch beschermd.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Deurnsche Peel & Mariapeel. Dit gebied ligt aan de noordoost- en zuidoostzijde van Deurne, op een afstand van circa 6 kilometer van het plangebied. Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een bestaand bedrijventerrein en betreft een actualisatie van de huidige bestemmingsplannen. De (bedrijfs)bestemming is overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen en dit bestemmingsplan maakt ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Gezien de ruime afstand van het plangebied tot de Natura 2000-gebieden is geen sprake van een aantasting van deze gebieden. De bospercelen aan de westzijde van Binderen-Zuid maken onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (de ecologische hoofdstructuur). Eén van deze percelen ligt binnen het plangebied. De gronden zijn bestemd als 'Bos' en zijn daarmee beschermd.

Omdat het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Binderen-Zuid' geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde soorten niet noodzakelijk. In het plangebied is op basis van de vigerende bestemmingsplannen in de afgelopen jaren de openbare ruimte aangelegd. Het bedrijventerrein is grotendeels bebouwd en de gronden die nog kunnen worden uitgegeven, zijn bouwrijp gemaakt. De voorheen aanwezige bebouwing en beplanting zijn reeds gesloopt/gerooid. De Flora- en faunawet levert daarom geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

4.9 Water

Beleid Waterschap Aa en Maas

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Het beleid van het waterschap is erop gericht om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Voor het bereiken van deze doelstelling wordt een integrale aanpak voorgestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt water als ordenend principe meegenomen in de besluitvorming. Het waterschap adviseert in het ruimtelijk traject door middel van de watertoets.

Het beleid van het waterschap is opgenomen in het Waterbeheerplan 2016-2021 'Werken met water voor nu en later'. Het waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van het waterschap.

In het waterbeheerplan worden vier programma's onderscheiden:

- Veilig en bewoonbaar beheergebied: bescherming tegen overstromingen van de Maas en het regionale watersysteem en voldoende ruimte voor water om overlast te beperken.
- Voldoende water en robuust watersysteem: zorg voor een adequate en duurzame watervoorziening voor de diverse gebruiksfuncties in hun onderlinge samenhang.
- Gezond en natuurlijk water: toewerken naar een watersysteem met een goede waterkwaliteit, dat ecologisch goed functioneert en waar de inwoners en bezoekers van kunnen genieten.
- Schoon water: beheer van de afvalwaterketen, met een centrale plek voor het zuiveren van afvalwater.

In het bebouwd gebied streeft het waterschap naar het een robuust ingericht en efficiënt maar duurzaam onderhouden grond-, hemel-, oppervlakte- en afvalwatersysteem dat – binnen bepaalde grenzen – niet leidt tot schade door klimaatfluctuaties. Het watersysteem maakt integraal onderdeel uit van de leefomgeving/inrichting van de openbare ruimte zonder risico's voor de volksgezondheid en is geschikt voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, passend bij een bebouwde omgeving. Voor de lange termijn streeft het waterschap naar verdergaande ontvlechting van hemelwater en afvalwater. Naast efficiëntere zuivering wordt hiermee de waterkwaliteit verder verbeterd en komt hemelwater beschikbaar voor aanvulling van het lokale grondwatersysteem.

Bij nieuwe ontwikkelingen is het uitvoeren van een watertoets verplicht. Het waterschap heeft hiervoor uitgangspunten geformuleerd. Uitgangspunten zijn onder meer het voorkomen van vervuiling, wateroverlastvrij bestemmen, hydrologisch neutraal ontwikkelen, scheiden van vuil water en hemelwater en het doorlopen van de voorkeursvolgorde hergebruik – infiltratie – berging – afvoer.

Keur waterschap

Het waterschap hanteert de Keur als regelgeving. De Keur Waterschap Aa en Maas 2015 is van toepassing op waterkeringen die in beheer zijn bij het waterschap, op watergangen (rivieren, beken, sloten, vijvers) en op het grondwater. De Keur is uitgewerkt in algemene regels en beleidsregels, die geboden en verboden bevatten die betrekking hebben op (werkzaamheden in de beschermingszones van) waterkeringen, wateren en grondwater. Voor werkzaamheden in de nabijheid van een watergang of dijklichaam met een beperkte impact kan veelal worden volstaan met een melding, mits wordt voldaan aan de algemene regels van de Keur. Als er geen algemene regels zijn gesteld of een activiteit voldoet niet aan die regels, is de activiteit vergunningplichtig. Dit geldt bijvoorbeeld voor het realiseren van bouwwerken binnen de beschermings-/vrijwaringszone van 5 meter aan weerszijden van een A-watergang. Voor dergelijke bouwwerken is, naast een omgevingsvergunning voor het bouwen, dus ook een watervergunning benodigd. In de Keur zijn ook regels gesteld met betrekking tot compensatiemaatregelen in het geval van de toename van verhard oppervlak. Voor een toename van verharding tot 2.000 m² of de afkoppeling van bestaand verhard oppervlak tot 10.000 m² zijn geen compensatiemaatregelen noodzakelijk, daarboven wel.

Binderen-Zuid

Binnen het plangebied liggen geen watergangen. Bij de aanleg van Binderen-Zuid is een waterhuishoudkundig systeem aangelegd, met als doel om het water afkomstig van het verhard oppervlak in het plangebied en de directe omgeving te bergen/infiltreren. De voorzieningen zijn zodanig gedimensioneerd, dat sprake is van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Op het bedrijventerrein is een verbeterd gescheiden rioolstelsel aangelegd. Het noordelijk deel van Binderen-Zuid watert af op de vijvers in Binderen-Noord. Ten behoeve van het zuidelijk deel van Binderen-Zuid zijn binnen het plangebied – onder meer in de groenzone aan de noordzijde van de Grote Bottel – bergings- en infiltratievoorzieningen aangelegd. In deze voorzieningen vindt berging en infiltratie van hemelwater plaats, met een vertraagde afvoer richting de Oude Aa. Het regenwaterriool voert de ‘first flush’ af naar een gemaal in de omgeving. Dit gemaal voert het water naar het rioolstelsel van de Sint Jozefparochie. Ook het vuilwater wordt naar de riolering in de Sint Jozefstraat gepompt.

In dit bestemmingsplan zijn de bergings- en infiltratievoorzieningen aan de noordzijde van de Grote Bottel bestemd als ‘Groen’. Binnen deze bestemming, en binnen alle overige bestemmingen, zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Hierdoor biedt voorliggend bestemmingsplan maximale flexibiliteit met betrekking tot het realiseren van voorzieningen voor waterberging en infiltratie van hemelwater.

4.10 Parkeren en verkeer

Vanaf de Beukelsdijk wordt het bedrijventerrein op twee punten ontsloten. Doordat de noordzijde een tweetal ontsluitingen kent, zijn de westelijke, zuidelijke en oostelijke rand van het bedrijventerrein vrij van ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer. De Beukelsdijk sluit via een rotonde aan op de Binderendreef. De Binderendreef verbindt Deurne in zuidelijke richting met de A67 en in noordelijke richting met de Helmondsingel (N270). Voor (vracht)verkeer van en naar het bedrijventerrein is hierdoor sprake van een directe ontsluiting op de hoofdinfrastructuur van Deurne.

Het beleid van Deurne is erop gericht dat bedrijven in eerste instantie het parkeren op eigen terrein oplossen. De parkeernormen zijn opgenomen als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan en zijn hiermee verankerd in de juridisch-planologische regeling.

Parkeren kan op eigen terrein plaatsvinden en de verkeersaantrekkende werking zorgt, aangezien het een conserverend plan betreft, niet voor een negatief effect. Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor onderliggend bestemmingsplan.

4.11 Kabels en leidingen

In het plangebied ligt een waterleiding. Deze leiding is, inclusief de bebouwingsvrije zone van 2,5 meter aan weerszijden van de leiding, bestemd als ‘Leiding – Water’. Deze dubbelbestemming bevat een bouwverbod (met afwijkingsmogelijkheid) en een omgevingsvergunningenstelsel voor werkzaamheden.

5 Juridische aspecten

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Binderen-Zuid' heeft tot doel een actuele juridisch-planologische regeling te bieden voor het oprichten van bebouwing en het gebruik van de gronden (en gebouwen) in het plangebied. Het bestemmingsplan betreft een actualisatie van een aantal vigerende bestemmingsplannen, waarbij de geldende bestemmingen en de bouw- en gebruiksmogelijkheden zoveel mogelijk zijn overgenomen. Nieuwe ontwikkelingen (in de zin van uitbreiding van het bedrijventerrein) zijn niet mogelijk gemaakt. Door het opnieuw opnemen van een bedrijfsbestemming, blijft de verdere uitgifte van Binderen-Zuid mogelijk.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. Voor de opzet van de verbeelding en de planregels is daarom aangesloten bij de systematiek van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Deurne, Zuid en West', dat is vastgesteld in 2014 en vigeert voor de overige Deurnese bedrijventerreinen. Er is gekozen voor een globale systematiek, waarbij de bedrijfspercelen, wegen en groenvoorzieningen op het bedrijventerrein in één bestemming 'Bedrijf' zijn opgenomen. Dit biedt flexibiliteit voor de verdere uitgifte van Binderen-Zuid. Langs de randen van het bedrijventerrein is gekozen voor specifieke bestemmingen ('Verkeer', 'Groen', 'Bos' en 'Wonen'), waardoor onder meer de groene randen van het bedrijventerrein worden beschermd. Voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden op de bedrijfspercelen is aangesloten bij de vigerende bestemmingsplannen en het actuele gemeentelijk beleid. Het bestemmingsplan voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

5.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP 2012 zijn de regels van dit bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

In hoofdstuk 1 zijn twee artikelen opgenomen. Het eerste artikel bevat de begrippen die nodig zijn voor de interpretatie van de regels. Het tweede artikel bevat de wijze van meten. In dat artikel is aangegeven hoe de maten die in de regels zijn genoemd, moeten worden gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 zijn regels gegeven voor de in het plangebied voorkomende bestemmingen. Per bestemming is het toegestane gebruik van de gronden geregeld in de bestemmingsomschrijving en, indien nodig, in de specifieke gebruiksregels. Daarnaast zijn per bestemming bouwregels gegeven voor de bebouwing die mag worden opgericht. In paragraaf 5.3 wordt ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

In hoofdstuk 3 is een aantal algemene regels opgenomen, die gelden voor het hele plangebied. Het betreft de volgende artikelen:

- In de anti-dubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan, niet nogmaals mag worden meegerekend bij de beoordeling van een tweede bouwplan.
- In de algemene bouwregels is een regeling opgenomen die bepaalt dat ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing worden gelaten, mits de overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen minder dan 1 meter bedraagt. Daarnaast is in de algemene bouwregels bepaald dat, als bestaande (legaal gerealiseerde) maten meer of minder bedragen dan in de bestemmingsregels is aangegeven, deze maten als maximale of minimale maat mogen worden aangehouden. Tenslotte is een parkeerregeling opgenomen.
- In de algemene gebruiksregels is aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig gebruik wordt aangemerkt.
- In de algemene afwijkingsregels is aangegeven in welke gevallen het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het afwijken kan verlenen. Het betreft beperkte afwijkingen van de regels van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 zijn twee artikelen opgenomen. Het eerste artikel bevat het overgangsrecht, zoals dat in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. In het tweede artikel is aangegeven hoe de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

5.3 Inhoud van de regels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor.

Bedrijf

Het grootste gedeelte van het plangebied is bestemd als 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven in milieucategorie 2 tot en met 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de planregels) toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 2' zijn uitsluitend bedrijven in milieucategorie 2 toegelaten. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze aanduiding te verwijderen, als er ten aanzien van de aanwezige woningen geen belemmeringen meer bestaan voor het verhogen van de milieucategorie.

Bij de bestemming behorende voorzieningen, waaronder verkeersvoorzieningen (zoals wegen of verhardingen), parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn algemeen toegestaan. In de bouwregels is bepaald dat een bouwperceel voor maximaal 80% mag worden bebouwd en dat bouwpercelen niet kleiner mogen zijn dan 1.000 m². De maximale bouwhoogte is aangeduid op de verbeelding. In de planregels zijn bepalingen opgenomen voor de afstand van gebouwen en overkappingen tot de perceelsgrenzen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde (erfafscheidingen, antennes en dergelijke) zijn nadere bouwregels gegeven. In de regels is aangegeven in welke gevallen het bevoegd gezag kan afwijken van de bouwregels. Er is onder meer een afwijking opgenomen voor het toestaan van een kleiner bouwperceel (mits sprake is van een gezamenlijke ontwikkeling), voor het toestaan van een grotere bouwhoogte (tot maximaal 15 meter) en voor het toestaan van kleinere afstanden tot de perceelsgrenzen.

In de gebruiksregels is onder meer bepaald dat buitenopslag niet is toegestaan vóór de voorgevellijn en dat wonen niet is toegestaan. Bevi-inrichtingen en Wgh-inrichtingen ('grote lawaaimakers') zijn uitgesloten. Er zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor de vestiging van bedrijven in ten hoogste milieucategorie 4.2 en voor het toestaan van perifere detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren of landbouwwerktuigen en/of -machines.

Bos

De gronden met de bestemming 'Bos' zijn onder andere bestemd voor behoud van bos en landschappelijke en natuurwaarden en, daaraan ondergeschikt, voor bosbouw en houtproductie. Daarnaast zijn de gronden hersteld voor behoud, herstel en ontwikkeling van de biotopen van amfibieën, bosvogels en plantengezelschappen, voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voor nutsvoorzieningen en voor extensieve dagrecreatie.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Er zijn bouwregels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ter bescherming van de landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden van de gronden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Voor bepaalde werken en werkzaamheden, waaronder het verwijderen van houtopstanden, is een omgevingsvergunning nodig.

Groen

De gronden met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor groenvoorzieningen, paden, fietspaden, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Er zijn bouwregels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verkeer

De gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor wegen en paden, parkeer-voorzieningen, begeleidende groenvoorzieningen en voor verkeersvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 8 meter.

Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen, waarbinnen het hoofdgebouw mag worden gebouwd. Per bouwvlak is één woning toegestaan, de maximale goot- en bouwhoogte zijn aangeduid op de verbeelding. Aan- en bijgebouwen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat aan- en bijgebouwen minimaal 2 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw moeten worden gebouwd. In de regels zijn onder andere bepalingen opgenomen met betrekking tot het maximale oppervlak aan aan- en bijgebouwen en de maximale goot- en bouwhoogte. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn specifieke bouwregels opgenomen.

In de gebruiksregels is een regeling opgenomen voor aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven. Via een omgevingsvergunning voor het afwijken kan een afhankelijke woonruimte (in verband met mantelzorg), een bed & breakfast, kamerverhuur/logies of een internetwinkel worden toegestaan.

Leiding – Water (dubbelbestemming)

De gronden met de dubbelbestemming 'Leiding – Water' zijn mede bestemd voor een waterleiding. Op de gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de waterleiding. Bouwen ten dienste van de overige (enkel)bestemmingen is niet toegestaan. Van dit verbod kan worden afgeweken, mits de belangen van de waterleiding niet worden geschaad en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder. Ter bescherming van de leiding is een omgevingsvergunningstelsel voor werkzaamheden opgenomen.

6 Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Binderen-Zuid' maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar is een actualisatie van het juridisch-planologische regime. Het plan betreft een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij de vigerende bouw- en gebruiksregels zoveel mogelijk zijn gerespecteerd.

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening) wordt mogelijk gemaakt, dient conform artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld om gemeentelijke kosten te verhalen. Deze verplichting geldt niet als het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld als de gronden in gemeentelijk eigendom zijn of als sprake is van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelende partijen. Ook bij het overnemen van vigerende bouwtitels geldt geen verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan.

De gronden binnen het plangebied zijn – voor zover deze nog niet zijn uitgegeven – in gemeentelijk eigendom. Bovendien is geen sprake van een nieuwe ontwikkeling, maar van het overnemen van bestaande bouw mogelijkheden. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk. De verdere uitgifte van Binderen-Zuid is opgenomen in de gemeentelijke grondexploitatie. Het bestemmingsplan is financieel uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Binderen-Zuid' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties. Er zijn reacties ontvangen van de provincie, het waterschap en de Veiligheidsregio. Alle drie de vooroverleginstanties hebben aangegeven in te stemmen met het plan.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening ter visie gelegd, waarbij de mogelijkheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen. De resultaten van deze procedure wordt te zijner tijd in de toelichting vermeld.