

MER-beoordelingsnotitie

Blasiusstraat 7 - 9 te Deurne

Gemeente Deurne



Colofon:



Opgesteld door: Van Santvoort Advies B.V.
Berg 2-4
5671 CC Nuenen

Locatie: Blasiusstraat 7-9, 5754 AS Deurne

Kenmerk: ADV0228

Datum: 17 juni 2024



| | | |
|------|---|----|
| 1. | Kenmerken van het plan | 4 |
| 1.1 | Inleiding..... | 4 |
| 1.2 | Plaats van het plangebied | 4 |
| 1.3 | Voorgenomen activiteit..... | 5 |
| 2. | Motivering plan | 7 |
| 2.1 | Doel van het plan | 7 |
| 2.2 | Omvang van het plan..... | 7 |
| 2.3 | Problemen bij niet uitvoering van het plan..... | 7 |
| 2.4 | Milieugevolgen | 7 |
| 2.5 | Alternatieven | 7 |
| 3. | Milieu- en omgevingsaspecten..... | 8 |
| 3.1 | Grond- en hulpstoffen | 8 |
| 3.2 | Productie en afvalstoffen | 8 |
| 3.3 | (Bodem) verontreiniging | 8 |
| 3.4 | Water..... | 8 |
| 3.5 | Externe veiligheid | 10 |
| 3.6 | Geur..... | 11 |
| 3.7 | Geluid | 11 |
| 3.8 | Cultuurhistorie en Archeologie..... | 12 |
| 3.9 | Weging van het natuurbelang | 14 |
| 3.10 | Verkeer en parkeren..... | 16 |
| 3.9 | Parkeren | 16 |
| 3.10 | Verkeer..... | 16 |
| 4. | Conclusie | 18 |
| 5. | Bijlagen | 19 |

1. Kenmerken van het plan



In dit hoofdstuk wordt het plangebied en de voorgenomen plannen toegelicht.

1.1 Inleiding

Aan de Blasiusstraat 7 - 9 te Deurne was voorheen een discotheek en evenementenhal gevestigd. Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bebouwing te slopen om nieuwe woningen te realiseren.

Met het plan worden 31 nieuwe woningen gerealiseerd. Het betreft 16 appartementen en 15 duplexwoningen. De beoogde plannen omvatten de realisatie van 2 bouwblokken. Het bouwblok voor de appartementen wordt 4 laags hoog en het bouwblok het bouwblok voor de duplexwoningen wordt 3 laags hoog.

Uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit kan in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit worden afgeleid of een besluit over een activiteit MER-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is. Met de genoemde veranderingen is er sprake van een aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie J11 van het omgevingsbesluit. Aangezien de activiteit onder de drempelwaarde van 2000 woningen blijft is het initiatief niet MER-plichtig. Wel dient er door het college van burgemeester en wethouders voorafgaand aan het besluit op het ontwerpbestemmingsplan een m.e.r.-beoordelingsbesluit te worden genomen. Hiervoor is deze vormvrije m.e.r. - beoordeling opgesteld op basis waarvan een besluit kan worden genomen.

1.2 Plaats van het plangebied

Het plangebied is plaatselijk bekend als Blasiusstraat 7-9, gemeente Deurne. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 2.600 m² in de vorm van een (voormalig) discotheek en evenementenhal. Het totale bebouwde oppervlak betreft circa 46% van de perceeloppervlakte; 1.200 m². De overige oppervlakte van het perceel is vrijwel volledig verhard ter behoeve van parkeermogelijkheden. De parkeermogelijkheden worden nu gebruikt door de supermarkt aan de Zeilbergsestraat 46-48.

Navolgende afbeelding geeft een luchtfoto op de omgeving van het plangebied weer.



Afbeelding 1: Ligging plangebied

Het plangebied is tussen verschillende bedrijven waaronder winkels, horeca, supermarkt gelegen. Tegenover het plangebied is een sportschool binnen de Willibrordus kerk gevestigd. Tevens zijn er rondom het plangebied woonhuizen gelegen. Hierdoor typeert de omgeving van het plangebied zich als centrumgebied van de wijk Zeilberg.

1.3 Voorgenomen activiteit

Initiatiefnemer is voornemens om op het adres 16 appartementen met bergingen aan de Blasiusstraat en 15 duplexwoningen met bergingen aan de Pottenbakker met daarbij 31 parkeerplaatsen.

Op de begane grond zijn 11 appartementen gelegen die allemaal rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit het maaiveld. De appartementen, met een gebruiksoppervlakte variërend van 46 m² tot 71 m² hebben een privé buitenruimte aan de straatzijde of aan het binnenhof. Op de begane grond is tevens zijn individuele bergingen aanwezig voor elke woning en een centrale hal met lift voor de bereikbaarheid van de appartementen op de verdiepingen. Op de eerste en tweede verdieping zijn 15 appartementen gelegen met een gebruiksoppervlakte van 46 m² tot 67 m². De woningen hebben een privé buitenruimte in de vorm van een balkon. De woningen worden ontsloten via een galerij en de algemene hal met lift.

In het beoogde woningproject zijn de volgende segmenten te onderscheiden:

- Koop woning: 15 woningen;
- Sociale huurwoning: 3 woningen;
- Middenhuur: 5 woningen;
- Dure huur: 8 woningen.

Voor de definities en prijsgrenzen wordt aangesloten bij de actuele vastgestelde 'Regionale begrippenlijst wonen' van de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven. Deze wordt jaarlijks geactualiseerd.

De gemeente heeft een programma van eisen opgesteld bestaande uit stedenbouw en beeldkwaliteit. Hierin staan eisen waaraan het plan moet voldoen. In samenspraak met de stedenbouwkundige, de vakspecialist beeldkwaliteit van de Gemeente Deurne en met van Santvoort architecten is er een stedenbouwkundig raamwerk tot stand gekomen.

In navolgende afbeeldingen is de beoogde situatie weergegeven met bijbehorende geveltekening.



Afbeelding 1: Beoogde situatie vanuit Blasiusstraat



Afbeelding 2: Beoogde situatie vanuit Pottenbakker

2. Motivering plan



In dit hoofdstuk wordt het beoogde plan gemotiveerd.

2.1 Doel van het plan

Het doel van initiatiefnemer is om de gebruikswaarde van het gebied te vermeerderen. Nederland kampt met een enorm woningtekort en dit plan draagt bij aan de doelstelling om voldoende woningen te bouwen. Met het woningbouwprogramma van gemeente Deurne wordt vol ingezet op de senioren, (her)starters en jonge gezinnen, jongeren en kwetsbare doelgroepen. In dit nieuwbouwproject zijn met name de grotere woningen en de woningen die direct vanuit het maaiveld toegankelijk zijn, geschikt voor senioren.

2.2 Omvang van het plan

Initiatiefnemer is voornemens om op het adres 31 appartementen te realiseren met daarbij 31 bijbehorende parkeerplaatsen. Dit betreffen sociale huurwoningen, middenhuur woningen, dure huurwoningen en koopwoningen. De woningen op de begane grond zijn direct vanaf de straatzijde toegankelijk en hebben zowel aan de voor- als achterzijde een tuin. De woningen op de verdiepingen zijn toegankelijk via een algemene trappenhal met lift. Op de begane grond zijn bergingen voor iedere woning gesitueerd. Voor dit initiatief zullen de gebouwen van de horecagelegenheid worden gesloopt.

2.3 Problemen bij niet uitvoering van het plan

Momenteel is er een tekort aan woningen. Als het plan niet wordt uitgevoerd kan dit leiden tot een tekort aan woningen. Het toevoegen van woningbouw is nodig om een geschikte plek te creëren voor woningzoekenden.

2.4 Milieugevolgen

De ontwikkeling brengt milieugevolgen met zich mee. De meeste activiteiten waren al aanwezig op de locatie zoals onder andere het energieverbruik en de verkeersbewegingen. De (mogelijke) milieugevolgen worden in hoofdstuk 3 verder toegelicht.

2.5 Alternatieven

Er zijn geen alternatieven voor het voornemen. In het betreffende gebied is er een hogere vraag naar woonruimte dan naar een discotheek en evenementenhal. Het creëren van woonruimte kan bijdragen aan een levendige stedelijke omgeving, waarbij functies zoals wonen, werken en recreëren dicht bij elkaar liggen. Derhalve zijn er geen andere oplossingen of alternatieven uitgewerkt.

3. Milieu- en omgevingsaspecten



In dit hoofdstuk worden de mogelijke milieugevolgen in beeld gebracht.

3.1 Grond- en hulpstoffen

Ten behoeve van de woningen zullen onder andere de volgende natuurlijke hulpbronnen worden gebruikt:

- elektriciteit;
- water.

Dit werd in de horecagelegenheid ook gebruikt. De appartementen worden niet op het gas aangesloten. Hierdoor wordt de uitstoot van broeikasgas verminderd en de luchtkwaliteit binnenshuis en in de omgeving verbeterd.

3.2 Productie en afvalstoffen

In een horecagelegenheid worden verschillende afvalstoffen geproduceerd zoals bedrijfsafval, olie en frituurvet, plastic en lege emballage van glazen flesjes. Bij appartementen zal dit voornamelijk bestaan uit huishoudelijk afval zoals GFT, rest- en plastic afval. Hierbij is er geen sprake van gevaarlijke vormen van afval; er is geen afval dat een risico kan vormen voor het milieu. Het afval wordt op de juiste manier opgeslagen totdat het door derden wordt opgehaald.

3.3 (Bodem) verontreiniging

Uitgangspunt is dat de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige én toekomstige gebruik van die bodem. De bodemkwaliteit als gevolg van eventueel aanwezige bodemverontreiniging mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich mee brengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering.

De voormalige discotheek en evenementenhal is aangemerkt als verblijfslocatie waar bezoekers langer dan twee uur op de locatie kunnen verblijven. Ook zijn er geen spoedeisende gevallen van bodemverontreiniging bekend, waardoor de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor het beoogde gebruik als woonlocatie.

Daarbij wordt het risico op schade aan de bodem en het zich daarin bevindende grondwater voorkomen door geen gebruik te maken van schadelijk uitloogbaar bouw materiaal zoals zink, lood, koper, gewolmaniseerd hout en teerbitumen. De woonfunctie vormt op zichzelf geen risico voor de bodem- en grondwaterkwaliteit. Derhalve is de kans op toekomstige bodemverontreiniging als gevolg van het plan nihil.

3.4 Water

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient er op basis van Europees beleid, Rijksbeleid en provinciaal beleid rekening gehouden te worden met de aanwezige watersystemen en waterketens. Het waarborgen en zorgdragen voor een goede afvoer en doorstroming van water moet verplicht opgenomen worden in ieder plan. Derhalve moet ieder plan voorzien zijn van een waterparagraaf

Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is van toepassing. In dit plan is het nationaal waterbeleid op hoofdlijnen omschreven en zijn de ruimtelijke aspecten die de doelstellingen die hieruit voortkomen opgenomen. Het Rijksbeleid richt zich met name op de waterveiligheid t.a.v. de grote rivieren; de Maas, Waal en Rijn en de kustlijn, de omgang met zoetwatergebieden, de algemene waterkwaliteit en grote watergebieden zoals Rijn-Maas delta, IJsselmeer gebied etc. De beoogde ontwikkelingen zijn van dermate kleine omvang dat het rijksbeleid geen gevolgen dan wel consequenties heeft voor het beoogde plan.

Provincie Noord-Brabant

De provinciale staten van Noord-Brabant hebben op 3 december 2021 het waterbeheerprogramma 2022-2027 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving' vastgesteld. Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water- en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met

onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Waterschap Aa en Maas

Het Waterbeheerplan 2022-2027 is in december 2021 vastgesteld door het Algemeen bestuur van Aa en Maas. In dit waterbeheerplan staan de doelstellingen van waterschap Aa en Maas voor de periode 2022-2027. Het plan beschrijft wat er nodig is om die doelen te behalen. Met dit plan wordt daarnaast invulling gegeven aan de verplichting vanuit de Waterwet en de Verordening Water om een waterbeheerplan op te stellen. Het plan bestaat uit drie verschillende programma's: het Programma Waterveiligheid, het Programma Klimaatbestendig en gezond watersysteem en het Programma Schoon water.

Er worden drie principes gehanteerd die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

1. Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt;
2. Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan;
3. Wat schoon is moet schoon blijven.

De mensheid moet zich, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan worden er oplossingen gevonden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe dit bereikt gaat worden. Er vindt daarbij een verschuiving plaats:

- a. van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- b. van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- c. van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

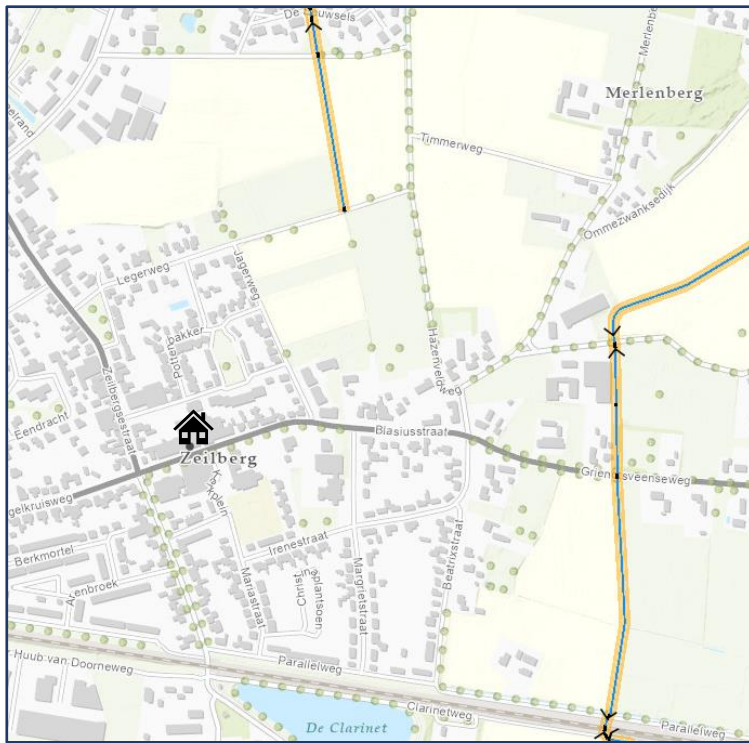
Legger

Een legger is een door het waterschap vastgesteld register en geeft een overzicht van:

- Alle aanwezige waterlopen (sloten) en waterkeringen (dijken) inclusief kunstwerken;
- Wie verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van sloten en kunstwerken. Dat betekent dat het gaat om de beheertaken en onderhoudsplichten van het waterschap en om de onderhoudsplichten van derden waarop het waterschap toezicht uitoefent;
- Waar de beschermingszone ligt, die noodzakelijk zijn voor het waterschap om haar beheerstaken te kunnen uitvoeren. Op deze beschermingszone zijn verbodsbepalingen, volgens de keur, van toepassing zijn. Ook is de legger een naslagwerk ten aanzien van waterstaatswerken.

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone. De dichtstbijzijnde watergang in de omgeving van het plangebied is gelegen op enkele honderden meter afstand. De afstand van de projectlocatie tot deze primaire waterlopen is voldoende, de beoogde ontwikkeling ligt namelijk niet in het profiel van de vrije ruimte of beschermingszone, waardoor het planvoornemen geen invloed heeft op een watergang.

In navolgende afbeelding is het plangebied in de legger weergegeven.



Afbeelding 3: Plangebied in de Legger

Waterschapverordening Aa en Maas

De laatste versie van de waterschapverordening is per 1 januari 2024 in werking getreden en dient als aanvulling op de regels uit de Waterwet. De waterschapverordening stelt regels t.a.v. de inrichting, het gebruik, beheer en onderhoud en overige werkzaamheden aan rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen. Deze regels gelden zowel voor stromen die eigendom zijn van het waterschap als stromen die in eigendom zijn van derden. De voorschriften in de waterschapverordening geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Denk aan activiteiten zoals het lozen in oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater, het dempen van een sloot of het plaatsen van een duiker of brug.

Weging van het waterbelang

Op basis van artikel 2.2, vijfde lid van de waterschapverordening is het verboden om zonder waterwetvergunning van het bestuur neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Als er sprake is van een toename van 500 m² of meer zal er een maatregel getroffen moeten worden in de vorm van een retentievoorziening.

Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de ruimtelijke procedure en uitvoering van het plan.

3.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid heeft tot doel het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving. Het gaat hierbij om situaties waarbij gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen nabij luchthavens betrokken zijn. Bij gevaarlijke stoffen moet men denken aan het vervoeren, transporteren, opslag, produceren etc. Bij externe veiligheid wordt het mogelijke risico in kaart gebracht wat derden lopen bij eventuele calamiteit. Het gaat hierbij om 'slachtoffers van buiten de poort'. Mensen die niets met een activiteit van gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen te maken hebben, maar hier wel de dupe van worden bij een ramp. Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt in externe veiligheid voor inrichtingen, voor transport van gevaarlijke stoffen en voor luchthavens. Het externe veiligheidsbeleid stelt twee doelstellingen centraal:

- Plaatsgebonden risico (PR): De bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;
- Groepsrisico (GR): De bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijke ramp met een groot aantal slachtoffers.

Het PR geeft de kans per jaar aan dat een persoon, die permanent en onbeschermd aanwezig is op een bepaalde plaats buiten een bedrijf (inrichting) of in de buurt van een vervoersmodaliteit (vervoer via weg, water, spoor of buisleiding) of nabij een luchthaven, op die plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen of op die vervoersmodaliteit of als gevolg van een ongeval. De norm die voor het PR geldt, is de kans van 1:1.000.000 (10^{-6}). Voor kwetsbare objecten is dit een grenswaarde welke moet worden opgevolgd. Voor beperkt kwetsbare objecten is het een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval waarbij tien of meer dodelijke slachtoffers vallen in het aandachtsgebied van een risicobron. In artikel 5.1 van het Bkl wordt hiervoor onderscheid gemaakt in drie soorten aandachtsgebieden:

- Brandaandachtsgebieden;
- Explosieaandachtsgebieden;
- Gifwolkaandachtsgebieden.

Wanneer een wijziging in de fysieke leefomgeving effect heeft op deze aandachtsgebieden geldt een verantwoordingsplicht. Iedere verandering (af- of toename) van het groepsrisico moet inzichtelijk worden gemaakt en worden voorzien van een onderbouwing.

Met het initiatief worden geen risicovolle objecten en/of risicovolle activiteiten aan het plangebied toegevoegd. Hierdoor zal er geen negatief effect voor omwonenden en de omgeving ontstaan voor wat betreft externe veiligheid.

3.6 Geur

In de beoogde situatie worden er geurige objecten aan het plangebied toegevoegd, zijnde de appartementen. Er zijn echter reeds bestaande geurige objecten dichtbij de veehouderijen in de omgeving gelegen, die maatgevend zullen zijn voor ontwikkelingsmogelijkheden van die bedrijven. Derhalve kan worden geconcludeerd dat het initiatief niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen. Met het initiatief worden geen geuraspecten toegevoegd. De geurbelasting op de omgeving zal niet toenemen. Derhalve is een akoestisch rapport met betrekking tot de omgeving niet noodzakelijk.

3.7 Geluid

De beoogde ontwikkeling aan de Blasiusstraat 7 - 9 te Deurne heeft geen effect op de omgeving qua geluidsbelasting. De verkeersbewegingen nemen af ten opzichte van de huidige situatie. Gemiddeld zullen er 71.905 lichte verkeersbewegingen per jaar plaatsvinden. In de huidige situatie betrof dit 89.060. Bovendien zullen alle akoestisch relevante geluidsbronnen van de discotheek en evenementenhal komen te vervallen. De geluidsbelasting op de omgeving zal met het initiatief dus afnemen.

Gezien de ligging van de nieuwe woningen binnen de geluidzone van de Blasiusstraat is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd (K+ Adviesgroep, 06-05-2024, Bijlage 1). Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Blasiusstraat ten hoogste 58 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit het Bkl wordt hiermee overschreden.

De standaardwaarde voor wegverkeer wordt overschreden, maar blijft wel binnen de grenswaarde. De geluidsbelasting ten gevolge van de gemeentelijke wegen is maximaal 58 dB. De standaardwaarde wordt enkel ter plaatsen van de woningen gelegen aan de Blasiusstraat overschreden. Bij de gemeente Deurne kan een verzoek worden ingediend om het geluid boven de standaardwaarde toe te staan. In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat de woningen bestaande bebouwingen vervangen en een open plaats opvullen.

Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 4 dB te realiseren. De geluidsbelasting kan daarmee niet worden teruggebracht tot de standaardwaarde of lager. De kosten voor dergelijke maatregelen voor de Blasiusstraat worden geraamd op €45.000,- euro (150 m x 6 m x €50). Deze maatregel uit het oogpunt van financiële aard, praktische uitvoerbaarheid en beheer en onderhoud is niet wenselijk.

Het verder naar achteren verplaatsen van de woningen om de geluidbelasting verder te reduceren kan ertoe leiden dat wordt voldaan aan de standaardwaarde. Om een reductie van 5 dB te realiseren zou de afstand tot het hart van de weg van circa 11 meter moeten worden vergroot tot minimaal 35 meter. Uit stedenbouwkundig

oogpunt is het verder van de weg plaatsen niet wenselijk. De voorgevel van de nieuwe woningen aan de Blasiusstraat liggen in het beoogde plan in de lijn met de voorgevelrooilijn van de bestaande bebouwing. Zouden de woningen verder naar achteren worden verplaatst, dan komt de rooilijn van de nieuwbouw achter de achtergevel van de burens te liggen. Dit is in het kader van privacy niet wenselijk.

Het plaatsen van een scherm is akoestisch niet onderzocht. Om de geluidsbelasting op de gevel te verlagen is een geheel gesloten scherm benodigd. Een geheel gesloten scherm is in de praktijk niet uitvoerbaar.

Indien de geluidsbelasting hoger dan de standaardwaarde wordt toegestaan dient het lang van het beschermen van de gezondheid door een geluidsluwe gevel te worden betrokken. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de standaardwaarde van 53 dB. Volgens tabel 4.1 van het onderzoek is zichtbaar dat het gebouw beschikt over een geluidsluwe gevel. Zodoende kan worden gesteld alle woningen over een geluidsluwe gevel kunnen beschikken. Conform het Besluit bouwwerken leefomgeving worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer de standaardwaarde wordt overgeschreden moet voor de nieuwe woningen worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in artikel 4.103 van het Bbl. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in de gezamenlijke geluidbelasting en 33 dB.

De maximale gecumuleerde geluidbelasting is gelijk aan de maximale geluidbelasting van de bronsoort gemeentelijke wegen. De maximale geluidbelasting bedraagt 58 dB. Mede aan de hand van het gecumuleerde geluid kan het bevoegd gezag beoordelen of en in welke mate het verantwoord is de afwegingsruimte boven de standaardwaarde te benutten.

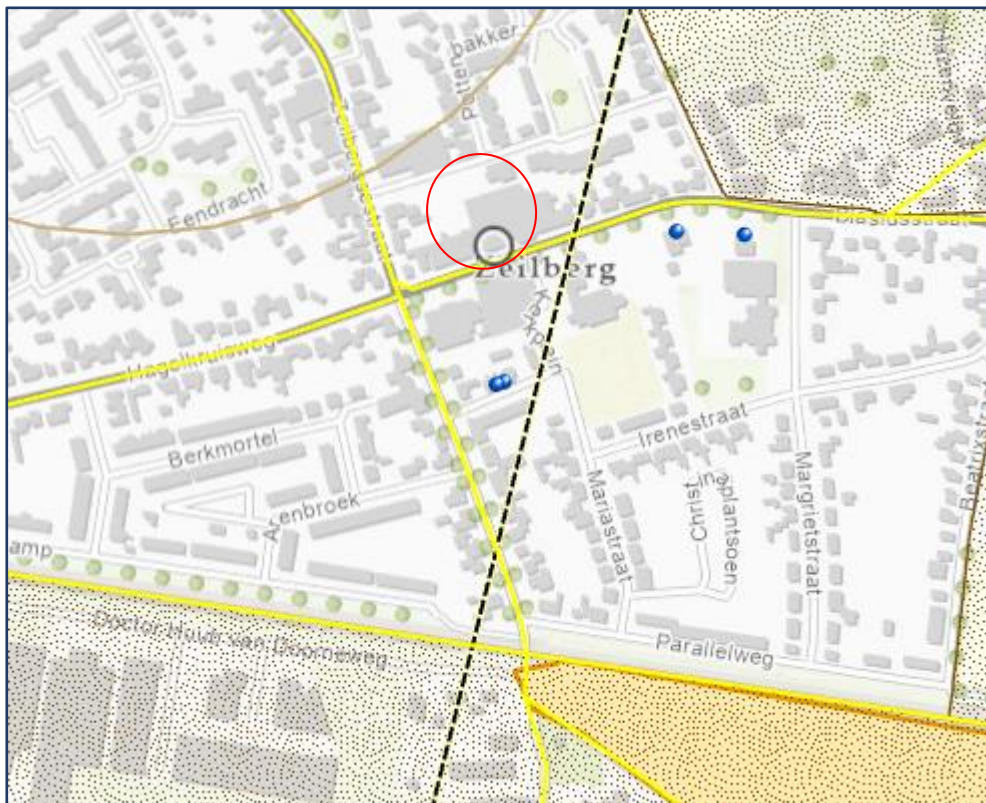
3.8 Cultuurhistorie en Archeologie

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan wijzigingen in de fysieke leefomgeving onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de uitvoering zoveel mogelijk rekening mee gehouden moet worden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten in de bodem en de bescherming van cultureel erfgoed en landschap.

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische en archeologische waarden een aantal beginselen geformuleerd (artikel 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

3.8.1 Cultuurhistorie

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, Afbeelding 4, wordt geconcludeerd dat er binnen het plangebied en in de directe omgeving geen zwaarwegende cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. De bestaande bebouwing heeft geen cultuurhistorische waarden. Enkele landschapsvormen over een groter gebied zijn aangewezen als cultuurhistorisch kenmerk. Het plan laat de landschappelijke karakteristiek in groter verband ongemoeid, waarmee aantasting van cultuurhistorisch waardevolle gebieden is uitgesloten. Het plangebied is in het rood omcirkeld.



Afbeelding 4: Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant

3.8.2 Archeologie

Gemeenten hebben de wettelijke taak om verantwoord om te gaan met het archeologisch erfgoed (zorgplicht). De gemeente Deurne heeft hiervoor een beleidsplan opgesteld, dat is overgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan in de vorm van het bestemmingsplan 'Zeilberg'. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is in gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde en in gebieden met archeologische resten.

In het bestemmingsplan 'Zeilberg' is voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Gematigd' opgenomen. Uit bijbehorende regels blijkt dat daar, zonder een vergunning met aanvullend onderzoek, geen gebouwen of bouwwerken mogen worden gerealiseerd met een diepte van meer dan 50 centimeter, bij een oppervlakte van meer dan 1.000 m².

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2.600 m². De bestaande bebouwing wordt volledig gesaneerd en er wordt nieuwe bebouwing opgericht. Er is derhalve sprake van een toename van verhard oppervlakte van meer dan 1.000 m². Er is derhalve een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd om de potentieel aanwezige archeologische waarden ter plaatse van het plangebied inzichtelijk te maken (Transect, 17-50-2024, Bijlage 2).

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek is de hoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek naar laag bij te stellen. Een groot deel van het plangebied, het deel dat bebouwd is, is onderkelderd tot 3,0 m -Mv, waarvoor de aanleg ervan de archeologisch relevante top van het dekzand weggegraven is. In de rest van het plangebied ligt onder een bouwvoor en een ophooglaag dekzand op een diepte van 100 cm -Mv. De top van het dekzand is verstoord geraakt, getuige de aanwezigheid van brokken al dan niet humeus zand in de top van het dekzand. Ook zijn in de top van het dekzand baksteenresten aanwezig, die modern zijn. Sporen van oude bodemvorming zijn niet meer aanwezig. Waarschijnlijk is de hoge mate van verstoring het gevolg van de aanleg van het industrieterrein in het plangebied. De kans op intacte archeologische resten is zodoende klein.

Het voornemen bestaat om in het plangebied de bestaande panden te slopen en vervolgens 31 woningen te bouwen. Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied sprake is van een lage archeologische verwachting vanwege een hoge mate van verstoring van de ondergrond in het plangebied. Daarom worden in het kader van de herontwikkeling van het plangebied geen aanvullende maatregelen geadviseerd. Wel geldt, dat op het moment dat onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11, deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Deurne).

Bovenstaande vormt een advies. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal de bevoegde overheid (de gemeente Deurne) een besluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied.

3.9 Weging van het natuurbelang

De regelgeving met betrekking tot de voormalige Wet natuurbescherming is per 1 januari 2024 vervat in de Omgevingswet. De Omgevingswet regelt het belang van natuur als onderdeel van de fysieke regelgeving, met regels voor de bescherming van soorten, gebieden en houtopstanden.

Gebiedsbescherming

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld vanaf een bepaalde referentiedatum. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten wordt aangevraagd.

In de omgeving van het plangebied zijn de Natura-2000 gebieden Deurnsche Peel & Mariapeel op een afstand van meer dan 6 kilometer gelegen (zie Afbeelding 5).



Afbeelding 5: Omliggende Natura 2000-gebieden (Bron: Aeries)

Om de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden te berekenen is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator (Versie 2023.1). Voor de gegevensinvoer is aangesloten bij het 'Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2023, d.d. november 2023, versie 2'. In dit stikstofdepositieonderzoek is voor de locatie aan de Blasiusstraat 7-9 te Deurne, de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de omliggende Natura 2000-gebieden berekend voor de sloop- realisatie en gebruiksfase. Uit het onderzoek blijkt dat als gevolg van het plan geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn, zie Bijlage 3 voor de AERIUS-berekening sloop- en realisatiefase en Bijlage 4 voor de AERIUS berekening-gebruiksfase. Er is geen sprake van een vergunningplicht voor Natura 2000-activiteiten. Hiermee voldoet het plan op het aspect gebiedsbescherming.

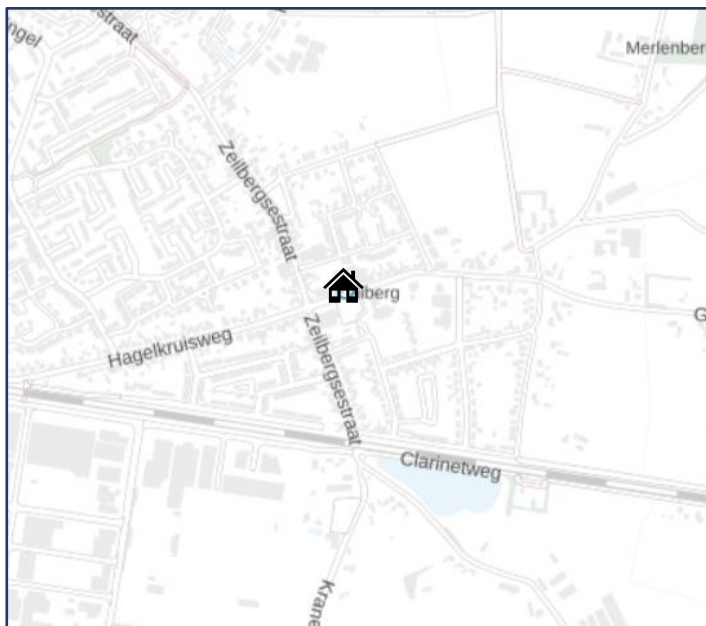
Natuur Netwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is in 1990 geïntroduceerd als antwoord op de achteruitgang van de natuur en biodiversiteit in Nederland. Het is een netwerk van natuurgebieden waarmee biodiversiteit behouden en versterkt wordt. Planten en dieren kunnen zich van het ene naar het andere gebied verspreiden. Soorten raken hierdoor niet geïsoleerd en hebben dus minder kans op uitsterven.

De NNN bestaat uit:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 nationale parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee.

Het plangebied is niet gelegen in een ecologische hoofdstructuur. Doordat de beoogde ontwikkelingen buiten deze zones zijn gelegen blijven de natuurlijke en ecologische waarden van deze gebieden gehandhaafd. Bovendien wordt het plangebied voorzien van openbaar groen, privé groen en waterberging, waardoor deze waarden worden versterkt.



Afbeelding 6: Uitsnede kaart Natuur Netwerk Brabant

Soortenbescherming

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In het Bal is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet mogen worden gedood, gevangen of verontrust en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

In het Bal is de soortenbescherming van beschermde flora- en fauna opgenomen. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes omschreven. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing en vrijstelling kan worden verleend. Er zijn drie beschermingsregimes, de soorten op basis van de Vogelrichtlijn, de soorten op basis van de Habitatrichtlijn en de andere soorten genoemd in het Bal.

Het initiatief houdt onder andere in dat er gebouwen worden gesloopt. Dit heeft mogelijk een negatief effect op vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten. Om te bepalen of er als gevolg van het initiatief mogelijk beschermde diersoorten verstoord worden is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (BNL advies, 28-05-2024, Bijlage 5).

Binnen het plan zijn geen burchten, latrines of andere sporen van de dassen aangetrokken wat maakt dat nader onderzoek niet nodig geacht wordt. Dit geldt ook voor steenmarter, wezel, hermelijn, bunzing en eekhoorn. Het plangebied en aangrenzende omgeving is potentieel geschikt als vaste rust-verblijfplaats en functioneel leefgebied voor algemene soorten als egel, konijn en (spits)muizen waarvoor een provinciale vrijstelling geldt.

Het plangebied is ongeschikt voor vaste rust- en verblijfplaats voor amfibieën door de afwezigheid van een geschikt habitat. Dit geldt ook voor vissen, libellen en dagvlinders.

Potenties voor nationaal beschermde plantensoort zijn binnen het plangebied afwezig.

Er kan overwogen worden om nestkasten op te hangen voor onder andere huismussen, mezen en andere soorten vogels. Om vleermuizen de mogelijkheid te bieden zicht te vestigen in het gebied kunnen vleermuiskasten opgehangen worden tegen, of ingebouwd worden in de gevel van de nieuwe bebouwing.

Op basis van de informatie die volgt uit de Quickscan flora en fauna is naar voren gekomen dat er geen aanleiding is om een aanvullend flora- en faunaonderzoek uit te voeren voorafgaand aan de geplande sloopwerkzaamheden.

3.10 Verkeer en parkeren

In deze paragraaf zijn de aspecten 'parkeren' en 'verkeer' nader bekeken. Hierbij is gekeken naar de parkeernorm en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Daarnaast is ook gekeken naar de verkeer aantrekkende werking die bij de beoogde ontwikkeling zal plaatsvinden.

3.9 Parkeren

De parkeernorm wordt vastgesteld op basis van de parkeerbehoefte per functie en het eventueel gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen door verschillende functies. De parkeernorm geeft het totaal aantal parkeerplaatsen aan dat voor een ruimtelijk initiatief, plan of project aangelegd moet worden.

De nieuwe appartementen worden gerealiseerd in het centrum van Deurne. De gemeente Deurne heeft de geldende parkeernormen vastgesteld in de 'Regeling parkeernormen Deurne 2019', vastgesteld op 21 oktober 2019. De parkeernormen zijn bedoeld om gebruikt te worden bij bouw- en herbouwprojecten binnen de gehele gemeente Deurne en sluiten aan op het parkeerbeleid in en rond het centrum van Deurne. Het plangebied bevindt zich in de (voormalige) kern Zeilberg en wordt dus gecategoriseerd als 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom Deurne'.

In de bestaande situatie is op de Blasiusstraat 7-9 een kroeg en discotheek gevestigd. Het totale oppervlakte van de bestaande bebouwing bedraagt 1.200 m². Volgens de Regeling parkeernormen heeft een discotheek een parkeerbehoefte van 13,9 parkeerplaatsen per 100 m². De Blasiusstraat 7 heeft een bebouwd oppervlakte van circa 453 m². Hierdoor heeft de Blasiusstraat 7 een parkeerbehoefte van circa 63 parkeerplaatsen. De Blasiusstraat 9 heeft een bebouwd oppervlakte van circa 840 m². Hierdoor heeft de Blasiusstraat 9 een parkeerbehoefte van circa 117 parkeerplaatsen.

Op het perceel Blasiusstraat 7-9 in Deurne worden 31 appartementen gebouwd. Als gevolg hiervan ontstaat een theoretische parkeerbehoefte van 44 parkeerplaatsen. Omdat op eigen terrein 31 parkeerplaatsen worden aangelegd, moet gebruik worden gemaakt van de restparkeercapaciteit in de openbare ruimte. Buiten-Ruimte is gevraagd met een parkeeronderzoek inzichtelijk te maken of het tekort van 13 parkeerplaatsen gecompenseerd kan worden in de openbare ruimte, zie Bijlage 6.

Uit de gegevens van de opdrachtgever blijkt dat na de bouw van de 31 appartementen 13 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gecompenseerd moeten worden. Daarnaast moeten de parkeerders die nu op het terrein parkeren dat vervalt (sectie 5) in de toekomst ook parkeren in de openbare ruimte en de bestaande beschikbare parkeerplaatsen op dit terrein moeten op de capaciteit in mindering worden gebracht. Het compenseren van de 13 parkeerplaatsen van de ontwikkeling mag als de toekomstige bezettingsgraad inclusief de te compenseren parkeerplaatsen, onder de 85% blijft.

Na het compenseren van 13 parkeerplaatsen, de parkeerders die een andere parkeerplek moeten zoeken in de openbare ruimte en het verdwijnen van een parkeerterrein is de theoretische bezettingsgraad op een vrijdag om 19:30 uur het hoogst met 75%. Dit is onder de 85% die de gemeente Deurne als maximale bezettingsgraad hanteert. Hierdoor is er binnen een loopafstand van 100 meter voldoende restparkeercapaciteit in de openbare ruimte om de parkeerplaatsen te compenseren.

Conclusie

Uit het parkeeronderzoek kan worden geconcludeerd dat er kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte van gemeente Deurne.

3.10 Verkeer

Het plangebied is gelegen aan de Blasiusstraat, een geasfalteerde doorgaande weg in de (voormalige) kern van Zeilberg. De ontsluitingsroutes van de Blasiusstraat loopt in noord- en zuidelijke richting over in de

Zeilbergsestraat, in oostelijke richting over in Griendtseveenseweg en in westelijke richting loopt het over in de Hagelkruisweg.

In de bestaande situatie is een discotheek gevestigd op de locatie aan de Blasiusstraat 7-9. Volgens de brochure CROW 381 Toekomstbestendig Parkeren heeft een discotheek in weinig stedelijk gebied een verkeersgeneratie van 19 verkeersbewegingen per 100 m². Dit betekent dat de Blasiusstraat 7 (453 m²) een verkeersgeneratie heeft van 86 verkeersbewegingen en de Blasiusstraat 9 (840 m²) een verkeersgeneratie heeft van 160 verkeersbewegingen. Het totaal voor de gehele locatie komt dan uit op 244 verkeersbewegingen per dag.

De beoogde situatie voorziet op het ontwikkelen van 31 nieuwe appartementen, waarvan 7 woningen (23%) sociale huurwoningen zullen zijn. De overige woningen zullen beschikbaar zijn voor zowel huur- als koopopties in de midden sector (63%) en de dure sector (14%). Voor de overige woningen wordt uitgegaan van de worst-case-scenario.

Volgens de CROW-brochure heeft een huurappartement in de goedkope sector een verkeersgeneratie van gemiddeld 4,1 verkeersbewegingen per dag. Voor de 7 sociale huurwoningen (23%) komt dit uit op 25,2 verkeersbewegingen per dag. Volgens de CROW-brochure heeft een huurappartementen in de midden sector een verkeersgeneratie van gemiddeld 5,6 verkeersbewegingen per dag. Voor 8 appartementen (25%) komt uit op 44,8 verkeersbewegingen per dag. Voor een koopappartement in de midden sector geldt een verkeersgeneratie van 5,6 verkeersbewegingen per dag. Voor 6 midden middel dure koop en 6 hoog middel dure koop appartementen (38%) komt dit uit op 67,2 verkeersbewegingen per dag. Volgens de CROW-brochure heeft een huurappartementen in de midden sector een verkeersgeneratie van gemiddeld 7,1 verkeersbewegingen per dag. Voor 4 appartementen (14%) komt uit op 28,4 verkeersbewegingen per dag. Voor de twee woonblokken komt dit uit op circa 165,6 verkeersbewegingen per dag.

Er kan dus geconcludeerd worden dat er in de beoogde situatie een afname is van verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie.

4. Conclusie



Getoetst is of belangrijke nadelige milieugevolgen ten gevolge van het beoogde plan kunnen worden uitgesloten.

Geconcludeerd wordt dat deze zijn uitgesloten. Het opstellen van een M.E.R. is niet noodzakelijk omdat:

- Het plan voldoet aan de op dit moment geldende wet- en regelgeving ten aanzien van milieuaspecten;
- De voorgenomen woningbouwontwikkeling levert geen significante gevolgen op voor de nabijheid van de inrichting gelegen bijzondere of beschermde gebieden;
- Er zijn geen negatieve effecten op de waterhuishouding en bodem.

5. Bijlagen



Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 2: Archeologisch onderzoek

Bijlage 3: AERIUS - berekening sloop- en realisatiefase

Bijlage 4: AERIUS - berekening gebruiksfase

Bijlage 5: Quickscan flora en fauna onderzoek

Bijlage 6: Parkeeronderzoek