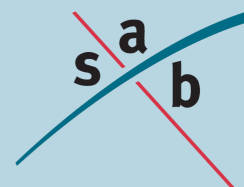


Bestemmingsplan

Centrum Deurne

Gemeente Deurne

Datum: 27 januari 2015
Projectnummer: 100932.01
ID: NL.IMRO.0762.BP201016-C003



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Beschrijving van het plangebied	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Ontstaansgeschiedenis	6
2.3	Ruimtelijke analyse	9
2.4	Functionele analyse	12
2.5	Verkeer en parkeren	16
3	Beleidskader	18
3.1	Inleiding	18
3.2	Rijksbeleid	18
3.3	Provinciaal beleid	22
3.4	Regionaal beleid	26
3.5	Gemeentelijk beleid	27
4	Ruimtelijke visie	48
4.1	Stedenbouwkundige visie	48
4.2	Ruimtelijke vertaling detailhandelsvisie	52
4.3	Uitwerking horeca	57
4.4	Uitwerking wonen	58
4.5	Specifieke ruimtelijke ontwikkelingslocatie	59
5	Uitvoerbaarheid	62
5.1	Inleiding	62
5.2	Milieuaspectrapportage	62
5.3	Milieuaspecten	63
5.4	Water	68
5.5	Cultuurhistorie en archeologie	70
5.6	Flora en fauna	79
5.7	Economische uitvoerbaarheid	80
6	Wijze van bestemmen	82
6.1	Algemeen	82
6.2	Dit bestemmingsplan	83

7	Procedure	90
7.1	Vooroverleg en inspraak	90
7.2	Zienswijzen	90
8	Tussenuitspraak	91

Bijlagen

- Bijlage 1: Kaart vigerende bestemmingsplannen
- Bijlage 2: Nota vooroverleg en inspraak
- Bijlage 3: Nota zienswijzen
- Bijlage 4: Raadsinformatiebrief
- Bijlage 5: Nota ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan “Centrum Deurne”
- Bijlage 6: Nota parkeernormen
- Bijlage 7: Tussenuitspraak Raad van State
- Bijlage 8: Raadsvoorstel n.a.v. tussenuitspraak
- Bijlage 9: Raadsbesluit n.a.v. tussenuitspraak

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

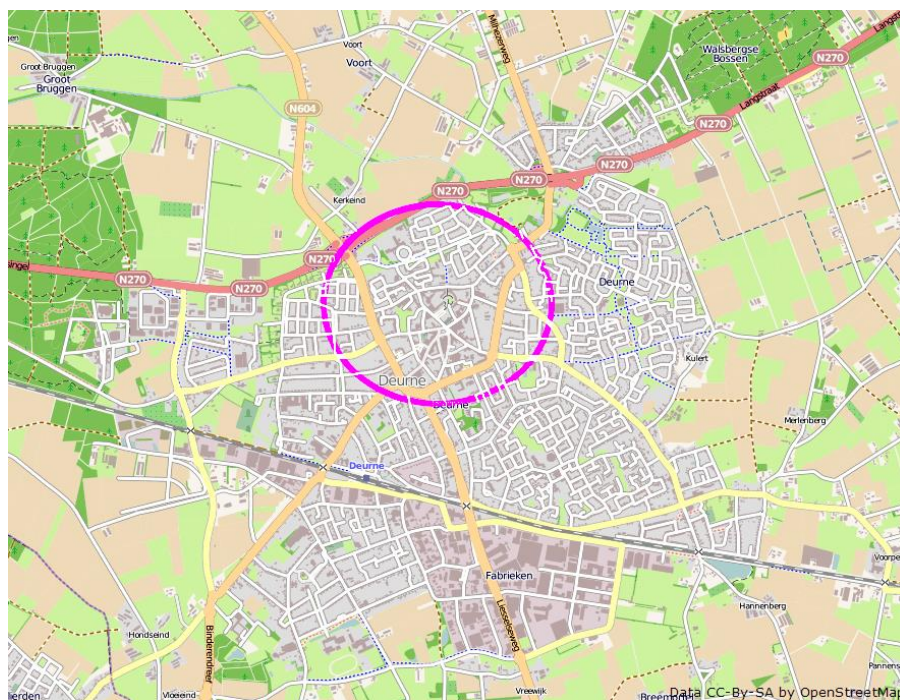
Voor een groot gedeelte van het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan “Deurne Centrum” dat in 2002 is vastgesteld. Voor het overige gedeelte van het plangebied zijn oudere bestemmingsplannen van kracht.

Aanleiding voor onderhavig bestemmingsplan voor het centrum van Deurne is gelegen in de wens om voor dit plangebied een actueel, helder en juridisch handhaafbaar bestemmingsplan te hebben. Aanleiding is hiernaast om mogelijkheden te bieden in het bestemmingsplan voor een aantal ontwikkelingslocaties. Ten slotte vormt een aanleiding dat de gemeente wil voorzien in een digitaal bestemmingsplan, dat wettelijk verplicht is en beter raadpleegbaar en uitwisselbaar is.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt deel uit van de operatie van de gemeente om alle bestemmingsplannen binnen het gemeentelijke grondgebied te herzien. Hiermee voldoet de gemeente aan de verplichting in de Wro.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft het centrum van de kern Deurne. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Dunantweg aan de noordzijde, de Europastraat aan de oostkant, de Hogeweg/ Lage Kerk aan de zuidkant en de Heuvelstraat/Houtenhoekweg aan de westzijde. Het plangebied is circa 60 ha groot.



Globale aanduiding plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

In de onderstaande lijst zijn de momenteel vigerende bestemmingsplannen benoemd. Hierbij moet worden aangetekend dat van sommige bestemmingsplannen slechts delen vigerend zijn.

Het belangrijkste bestemmingsplan is BP Centrum Deurne uit 2002. Dit bestemmingsplan is d.d. 19 maart 2002 vastgesteld en 28-12-2002 onherroepelijk geworden.

Kenmerk / nummer	Naam bestemmingsplan	Raadsbesluit (c.q. collegebesluit)	Goedkeuring GS
B-16	Helmondseweg-Bakelseweg	25-08-1981 nr 137a	20-04-1982 nr 86.914
S-2	Schommerveld-Strausslaan	20-06-1972 nr 113a	16-05-1973 nr 215.315
H-1 / C-13	Den Heiakker- het Hornveld - Zeilberg-noord	17-10-1978 nr 147a	28-11-1979 nr 242.205
C-1	Uitbreidingsplan kom Deurne	11-12-1951 nr 229	03-06-1953 nr 39450
C-3	Partiële herziening Noord en Zuid	25-10-1960 nr 359	19-07-1961 nr 74.807
C-4	Deurne-centrum I	27-05-1969 nr 140	12-08-1970 nr 67.440
C-5	Deurne-centrum II	27-05-1969 nr 141	12-08-1970 nr 67.459
C-6	De Bluys en de Coppel	16-06-1970 nr 199	15-09-1971 nr 28.044
C-10	De Bluys en de Coppel, herziening II: Bakelseweg	27-08-1974 nr 131a	26-03-1975 nr 225.257
C-13 / H-1	Vlier-zuid	17-10-1978 nr 147a	28-11-1979 nr 242.204
C-18	De Bluys en de Coppel, herziening III: hoek Houtenhoekweg/Helmondseweg	16-11-1982 nr 105a	02-11-1983 nr 103.690
C-25	Vlier-zuid, uitwerking I	09-12-1986	18-03-1987 nr 153.804
C-29	Woningen Thijssestraat	19-04-1988 nr 44b	02-08-1988 nr 88.01340
C-30	Vlier-zuid, uitwerking II (Frederik Hopkinshof)	31-05-1988	27-07-1988 nr 88.01631
C-31	De Bluys en de Coppel, herziening IV: Van Gilsstraat	20-12-1988 nr 123a	22-03-1989 nr 6664
C-34	Vlier-zuid, uitwerking III (Robert Kochstraat)	12-03-1991	17-05-1991 nr 45169
C-36	De Bluys en de Coppel, herziening V: De Pelikaan	14-09-1993 nr 99a	14-04-1994 nr 112984
C-40	Kerkeind	25-04-1994	11-10-1994 nr 127028
C-44	Woningen Vlier-noord, uitbreiding west	15-12-1998 nr 87a	18-03-1999 nr 15048
C-46	Deurne Centrum (incl. Centrum-Zuid)	19-03-2002	29-10-2002 nr 827817
C-47	Woning Florence Nightingalestraat	02-07-1996 nr 39a	02-10-1996 nr 164151
C-50	De Visser (= De Pelikaan, herziening I)	11-12-2001 nr 75a	28-03-2002 nr 806976

De nummering van de bestemmingsplannen correspondeert met de kaart zoals opgenomen in bijlage 1.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting heeft na het onderhavige inleidende hoofdstuk de volgende indeling. In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op het plangebied en volgt een ruimtelijke en functionele analyse. In hoofdstuk 3 komt het beleidskader aan de orde, waarbij het belangrijkste beleid wordt besproken van rijk, provincie, regio en gemeente. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de beheer- en ontwikkelingsvisie. Er wordt besproken welke ontwikkelingen er mogelijk zijn en diverse specifieke ontwikkelingslocaties worden besproken. In hoofdstuk 5 volgt een beschrijving van de planologische uitvoerbaarheid, waarin uitvoeringsaspecten als bodem, water en archeologie worden besproken. Ook de economische uitvoerbaarheid komt aan de orde. In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de wijze van bestemmen. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de procedure.

2 Beschrijving van het plangebied

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het plangebied. Allereerst komt de ontstaansgeschiedenis van Deurne aan bod.



Luchtfoto met aanduiding plangebied

2.2 Ontstaansgeschiedenis

Deurne is een van de oudste plaatsen van Nederland. De vroegste gegevens van het plaatsje dateren van omstreeks 721, toen het Christendom werd gebracht door St. Willibrordus.

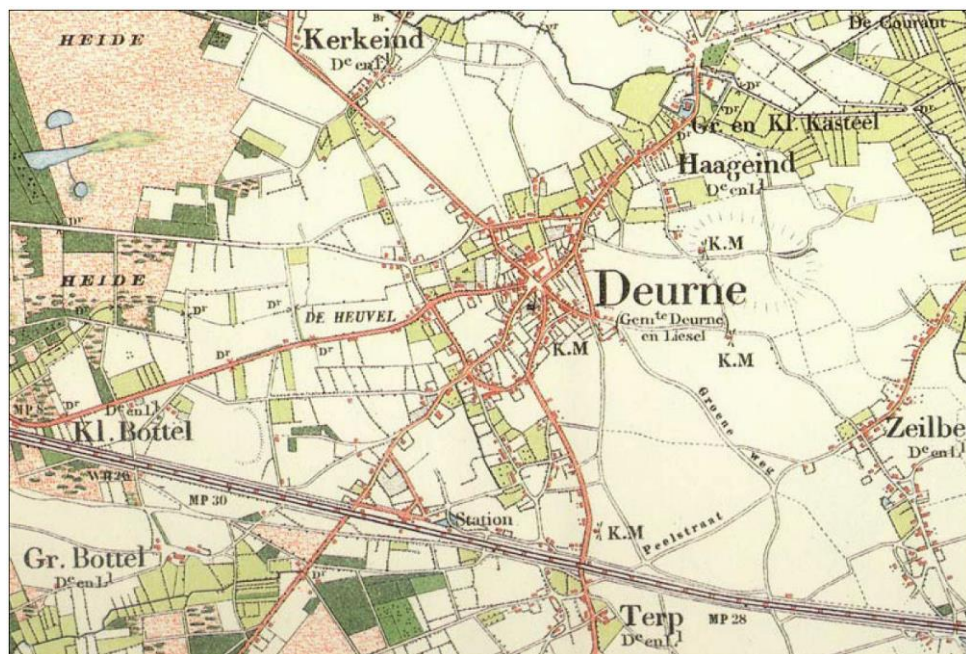
In 1795 maakt het plaatsje deel uit van de “Heerlykheit Deurne en Liessel”. Het esdorp Deurne ligt op de rand van de Peel, die in die tijd voornamelijk bestaat uit heide en moeras. Rond 1890 bevindt de meeste bebouwing zich rond de Markt van Deurne. Van hieruit loopt een aantal uitvalswegen naar de omringende dorpen in het noorden, westen en zuiden. De “spinstructuur” van uitwaaierende straten is dan al duidelijk herkenbaar.

De ligging van enkele kastelen in de directe omgeving duidt op een belangrijke rol van de adel. De kastelen zijn strategisch gelegen in het beekdal van de Vlier en aan het begin van de enige hoge (en droge) dekzandrug, waarover men dwars door de Peel kon trekken (naar Venray).

De landbouw is eeuwenlang het primaire middel van bestaan geweest. Op de historische kaarten ligt het dorp Deurne centraal in het akkercomplex. Het land werd gemeenschappelijk bewerkt vanuit de omringende dorpen en gehuchten die allen agrarisch van aard waren. Het vee werd geweid op de graslanden langs beekjes en waterlopen of in het woeste heide- en peelgebied.



Historische kaart Deurne (circa 1850)



Historische kaart Deurne (circa 1900)

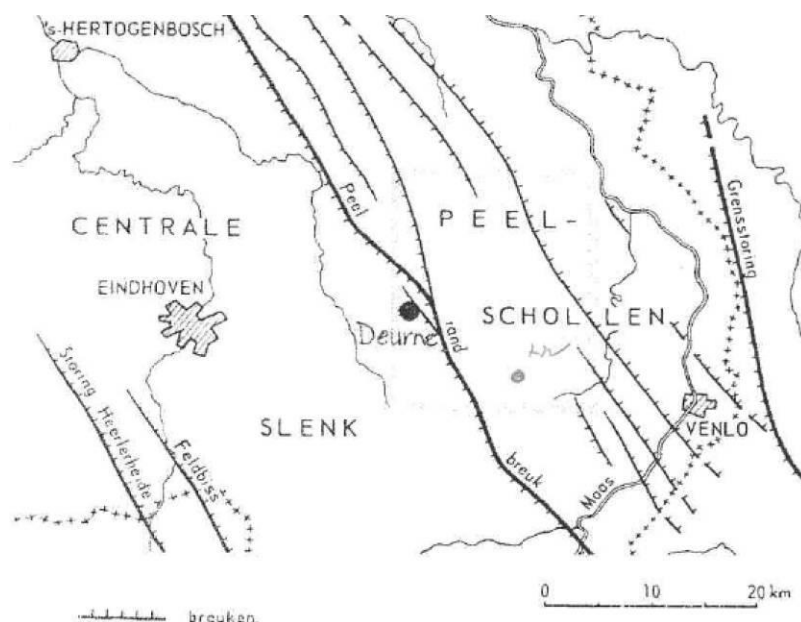
Geologie en geomorfologie

Deurne is gelegen in het Brabants-Limburgse grensgebied. Dit gebied wordt doorsneden door een zuidoost-noordwest gericht breukenstelsel, waarvan de Peelrandbreuk de belangrijkste is. De Peelrandbreuk vormt de grens tussen de westelijke Centrale Slenk of Roerslenk en de oostelijk gelegen Peelschollen.

De Peelrandbreuk manifesteert zich in het terrein op verschillende manieren, zoals door de aanwezigheid van een steilrand of door de invloed op de waterhuishouding. Op plekken die als "wijstgronden" bekend staan, treedt water uit de overwegend grofzandige hoge schol aan het oppervlak.

De Maas heeft in de loop der tijd verschillende insnijdingen in het landschap gemaakt en materiaal afgezet. Aanvankelijk werd vooral grof zand en grind afgezet. Later kreeg de Maas een regelmatig verloop, waardoor fijn zand en klei werden afgezet. Door de insnijdingen zijn verschillende kleine steilranden in het landschap ontstaan. Daarnaast zijn verschillende dekzanden in het gebied afgezet, waardoor reliëfverschillen zijn ontstaan in het landschap. In de door de dekzanden afgedamde drooggevallen beek- en rivierdalen heeft zich later veen gevormd. In Deurne zijn de meeste dekzandruggen door egalisatie ten behoeve van de landbouw in de laatste eeuw verdwenen. Deurne ligt op dekzandgronden tussen de Vlier en de Vreekwijkse loop en ligt op de scheidslijn van verschillende landschapstypen, de Peelhorst aan de oostelijke zijde en aan de westelijke zijde de zandgebieden.

In het plangebied is van dit alles overigens weinig te merken; de breuklijnen liggen oostelijk van het centrum.



Kaart geologische structuur

Huidige situatie

In de huidige situatie is Deurne verreweg de grootste kern binnen de gemeente en vormt het de functie van centrumkern. Van de circa 32.000 inwoners in de gehele gemeente wonen er circa 24.000 in Deurne. De kern heeft zich ontwikkeld vanuit de historische radiale structuur. Met name na de Tweede Wereldoorlog is de kern snel gegroeid. De nieuwe uitleg vond met name aan de zuidflank plaats, waardoor het centrum tegenwoordig enigszins excentrisch aan de noordelijke zijde van de bebouwde kom is gelegen. Het centrumgebied wordt omkaderd door een ringweg en kent hierdoor een duidelijke begrenzing.

2.3 Ruimtelijke analyse

Algemeen

In de kern Deurne is de ontstaansgeschiedenis met een radiale ontsluitingsstructuur nog goed te herkennen. De oude radialen, die allemaal uitkomen in het historische centrum van Deurne, de Markt, zijn grotendeels nog behouden gebleven, zoals de Helmondseweg, Stationsstraat, Molenstraat, Kerkstraat, Martinetstraat / Oude Liesseweg en Haageind. In enkele gevallen zijn deze radialen door latere ontwikkelingen minder goed zichtbaar en vaak onderbroken, zoals de Flemingstraat en de Visser/Swinkelslaan/Oude Bakelseweg.



De Wolfsberg



Molenstraat

De radialen werden verbonden door dwarsverbindingen. In de huidige structuur zijn onder meer de Kruisstraat, Heuvelstraat, Lage Kerk als zodanig herkenbaar. In de huidige stedenbouwkundige structuur zijn enkele nieuwe wegen toegevoegd. Het betreft onder meer de Hogeweg/Europastraat en de Dunantweg. Met deze nieuwe wegen is een ringweg om het centrum gerealiseerd, dat hierdoor duidelijk wordt gedefinieerd.



Morfologie

- Historische dorpslinten nog op veel plekken herkenbaar in bebouwing
- Stedelijk wonen en winkelen bij Wolfsberg
- Twee hoogbouw concentraties

- 1900 Historische structuur
- jaren '60 uitbreiding
- jaren '70 uitbreiding
- jaren '80 in- en uitbreiding
- jaren '90 inbreiding
- jaren '00 inbreiding
- complexmatige bouw, 3 lagen of meer

In het algemeen kenmerken de historische linten zich door vrij kleinschalige lintbebouwing met een historische parcellering. Tussen de linten en in de binnengebieden tussen de linten zijn sinds de vorige eeuw enkele grotere gebouwcomplexen tot stand gekomen. Deze bebouwing heeft vaak een wat meer grootschalig karakter.

Opvallend in het plangebied zijn verder een aantal kenmerkende pleinen. Naast de Markt kan hierbij het Martinetplein worden genoemd, en het nieuwe winkelplein De Wolfsberg.

Deelgebieden

Het centrum van Deurne kan worden ingedeeld in ruwweg twee gebieden, een noordflank en een zuidflank. De noordflank heeft voornamelijk het karakter van groene en lage woonwijken uit de periode 1950-1980. De noordflank omvat mede het verzorgings-/verpleeghuis Zorgboogcentrum Nieuwenhof met complexen aanleunwoningen aan weerszijden van het pastoor Roespark. Door zijn schaal met grote lengten en een horizontale geleding neemt het complex afstand van de oorspronkelijke dorpsstructuur. Aan de centrumring vinden we hier een afwisseling van achterkanten van woonpercelen en voorkanten.

Bijzonder is de campus-achtige bebouwing van het gebied ten noorden van de Kruisstraat. Hier bevinden zich zowel appartementen als grondgebonden seniorenwoningen in een groene setting.



Woonmilieu A. Schweitzerstraat



Pastoor Roespark

De zuidflank omvat het historische centrum van Deurne met zijn nieuwe ingrepen. Tevens bevindt zich hier het kernwinkelgebied. Het karakter is hier meer stedelijk en minder groen. De hoofdstructuur wordt gevormd door de oude linten, waarbij met name de Stationsstraat, Molenstraat, Martinetstraat, Visser en Kerkstraat/Hageind beeldbepalend zijn. De Markt vormt het hart van de kern en heeft ook die uitstraling, met het gemeentehuis, veel horeca en de St. Willibrorduskerk aan de overkant. Binnen de zuidflank zijn eveneens enkele grootschalige complexen gelegen. Het gemeentehuis aan de Markt is in de jaren tachtig uitgebreid langs de Raadhuisstraat. Met het recent gerealiseerde winkelcentrum De Wolfsberg is een schaalessprong gemaakt naar een nieuwe stedelijkheid.



Helmondseweg met hotel



Van de Wever naar de Molenstraat

Door de gevarieerde architectuur sluit het toch aan bij het oude Deurne. Het winkelcircuit is nagenoeg gesloten.

Aan de Hogeweg is met de realisatie van het nieuwe winkelcentrum een hoge, stedelijke wand ontstaan. Verderop, aan de Europastraat, zijn oude woningen gesloopt ten behoeve van een nieuwe ontwikkeling met appartementen en grondgebonden woningen.

Op onderstaande kaart is het wegenpatroon weergegeven. De centrumring is hierop duidelijk zichtbaar. Daar waar de wegen geel gekleurd zijn, betreft het historische linten, daar waar de wegen rood gekleurd zijn betreft het nieuwe wegen/doorbraken.



- Vrijwel alle oude structuren zijn behouden
- De oude structuren zijn aangevuld met nieuwe delen, zo is de centrumring ontstaan
- Andere belangrijke nieuwe structuren vormen de N270 ten noorden van de kern en de Stadhoudersweg, ontsluiting van de kern richting het zuiden

- Historische linten nu nog aanwezig
- Historische linten niet meer aanwezig
- Nieuwe wegen
- Centrumring

Wegenpatroon

2.4 Functionele analyse

Wonen

Het noordelijke deel van het plangebied bestaat met name uit woningen. Hier komen verschillende woonmilieus voor. Aan de noordoostelijke zijde van het plangebied bevinden zich woonmilieus met veel laagbouw in een groene omgeving. Aan de noordelijke zijde bevinden zich woonbuurten met woningbouw uit de jaren 70 en 80, bestaande uit veelal 2 bouwlagen met kap.



Bungalows aan Romboutsstraat



Seniorenwoningen aan Zonneland



Woningen Nightingalestraat



Woningen Schweitzerstraat

Oudere woonmilieus zijn te vinden dicht bij het kernwinkelgebied. Aan de Lindenlaan bevindt zich een rij met kleinschalige arbeiderswoningen uit de eerste decennia van de twintigste eeuw. Langs de historische linten is de woonbebouwing diverser en vindt ook meer menging plaats met andere functies. De woningen verschillen in typologie en bouwperiode.

In het centrum bevinden zich veel gestapelde woningen. Woningen komen hiernaast veel voor op de verdiepingen van winkelpanden.



Arbeiderswoningen aan Lindenlaan



Diverse woningtypes aan Haageind



Lintbebouwing aan Haageind



Lintbebouwing aan Helmondseweg



Appartementen Kruisstraat



Appartementen aan de Hogeweg



- Heldere functieverdeling in centrumgebied
- Zwaartepunt centrumfuncties in zuidelijke deel
- Rondom centrum met name woonfuncties

- Centrumvoorzieningen
- Secundaire centrumvoorzieningen
- Aanloopstraten
- Wonen binnen centrumring
- Bijzondere voorzieningen
- Maatschappelijke voorzieningen
- Groen
- P Parkeren

Functies

Centrumfuncties

De centrumfuncties bevinden zich met name in het zuidelijke deel van het plangebied en aan de historische linten. Het omspant ruwweg het gebied tussen de Markt aan de noordzijde, de Heuvel en Stationsstraat aan westelijke zijde, de Wolfsberg en het Martinetplein aan de zuidelijke zijde en Molenstraat aan oostelijke zijde. Hierbinnen bevinden zich winkelstraten als de Schuifelenberg, Wever en Torenstraat.



Kernwinkelgebied



Kernwinkelgebied



Centrumdoeleinden



Supermarkt Lage Kerk

Vanuit het kernwinkelcentrum waaiert het centrum uit langs de historische linten, zoals de Helmondsestraat, de Stationsstraat, Martinetstraat, Kerkstraat en Visser. Het centrum kenmerkt zich door een menging van detailhandel met veelal woonfuncties op de verdieping.

Maatschappelijke doeleinden

Maatschappelijke voorzieningen bevinden zich verspreid binnen het gehele plangebied. Een cluster van maatschappelijke voorzieningen bevindt zich direct ten noorden van het winkelcentrum in de vorm van een groot verzorgingstehuis aan de Visser, Kruisstraat en het Pastoor Roespark (Nieuwenhof Zorgboogcentrum). Ten noorden hiervan bevindt zich aan de Kruisstraat de scholengemeenschap Elkerveorde. Het gemeentehuis bevindt zich in het centrum en is gelegen direct aan de Markt. Ook bevindt zich aan de Markt de Sint Willibrorduskerk.



Basisschool aan Romboutsstraat



Scholengemeenschap Elkerveorde



Zicht op twee kerken vanaf Helmondseweg



Zicht op kerk in straatbeeld

Bedrijven

Binnen het plangebied komen bedrijven in zeer beperkte mate voor. Het betreft enkele verspreid liggende bedrijven die binnen een woonomgeving gelegen zijn.

Groen

Binnen het plangebied bevinden zich diverse parken, zoals het Hub van Doornepark en het Pastor Roespark. Ook de woonwijk Zonneland heeft een groen karakter. Het centrumgebied van Deurne heeft, zo wordt in het Groenstructuurplan geconcludeerd, een vriendelijk en vrij groen karakter.

De wegen die deel uitmaken van de centrumring (o.m. Dunantweg, Europastraat, Heuvelstraat) hebben grotendeels een groen karakter met laanbeplanting. De bomenstructuur bij het zuidelijke gedeelte van de centrumring is hier en daar onvolledig. Bijzonder is de campus-achtige woonwijk Zonneland, seniorenwoningen met het park als buitenruimte.



Hub van Doornepark vanaf Zandbosweg



Toegang Pastor Roespark vanaf Kruisstraat



Groen

2.5 Verkeer en parkeren

Verkeerskundig heeft het centrum van Deurne een duidelijke centrumring, bestaande uit de Dunantweg, Veldstraat, Europastraat, Hogeweg, Lage Kerk, Heuvelstraat en Houtenhoekweg.

Binnen het centrum zijn alle straten verkeersluw. Enkele straten hebben een eenrichtingsregime, zoals de Torenstraat, Molenstraat, Lindelaan, Molenlaan en de Kerkstraat. Een aantal straten zijn geheel autovrij en behoren tot het voetgangersgebied. Het betreft onder meer de Markt, het begin van de Helmondseweg, de Raadhuisstraat, Stationstraat, Burgemeester Van Beekstraat, Schuifelenberg, Martinetplein en een deel van de Martinetstraat, Wever en Torenstraat.

Vanaf de ring zijn verschillende parkeervoorzieningen voor het centrum ontsloten, zoals de parkeerkelder onder de Wolfsberg en het parkeerterrein aan de Lage Kerk en de Heuvel bij de supermarkten. Andere parkeervoorzieningen bij het centrum zijn de Visser naast de kerk, het binnenterrein Kerkstraat/Molenstraat, het terrein achter de Molenberg, de locatie Schuifelenberg, de hoek Kruisstraat/Kerkstraat en het parkeerterrein bij het Postkantoor/Martinetstraat.

De ruimtelijke kwaliteit van de Wolfsberg staat onder druk, omdat veel op het plein wordt geparkeerd en de parkeerkelder onvoldoende wordt gebruikt.



Houtenhoekweg



Stedelijke wand aan de Hogeweg



Europastraat: links de bouwlocatie



Dunantweg: tussen achtertuinen

Wat betreft de fietsstructuur kan worden gesteld dat alle straten in het verblijfsgebied nadrukkelijk bestemd zijn voor fietsverkeer. Op de centrumring is het fietsverkeer gescheiden van het autoverkeer en zijn er deels aparte fietsstroken.

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het beleid op hoofdlijnen voor het stedelijk gebied geschetst, op Europees, rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Dit beleid fungeert als kader voor het opstellen van uitgangspunten voor het op te stellen bestemmingsplan.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

- 1 Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;

- Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- 2 Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
- Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
 - Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;
 - Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- 3 Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
- Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
 - Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Voorliggend bestemmingsplan betreft bestaand stedelijk gebied. Derhalve is sprake van efficiënt gebruik van de ondergrond (nationaal belang 4) en sluit dit plan aan bij de uitgangspunten van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en wadengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buislei-

dingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen kunnen na vaststelling van de structuurvisie de procedure volgen en vervolgens in werking treden.

Het betreft de volgende onderdelen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op 28 augustus 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Electriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij allereerst om enkele specifieke onderwerpen, zoals de kustfundamenten, het IJsselmeer, de electriciteitsvoorziening en de ecologische hoofdstructuur.

Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen. Dit betekent voor gemeenten en provincies dat de noodzaak voor en mogelijkheden om binnen dan wel buiten bestaand bebouwd gebied in een nieuwe ontwikkeling te voorzien met hun voor en nadelen tegen elkaar moeten worden afgewogen. Conform artikel 3.1.6 Bro), moet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt wordt, voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;

3. indien uit de beschrijving blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Toetsing

De regels die zijn opgenomen in het Barro zijn niet van toepassing op dit plangebied. Het Barro vormt derhalve geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Waterwet

De Waterwet (22 december 2009) regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. Het provinciaal waterplan is als provinciale structuurvisie water, onderdeel van de provinciale structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan 'Een veilige leefbare delta, nu en in de toekomst'

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de Kaderrichtlijn Water. Tevens bevat het Nationaal Waterplan een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie.

Als bijlage bij het ontwerp Nationaal Waterplan zijn beleidsnotities toegevoegd over waterveiligheid, het IJsselmeergebied en de Noordzee.

Stroomgebied Beheersplan

In de vier Stroomgebiedbeheerplannen (SGBP's) voor Eems, Maas, Rijn en Schelde zijn de waterkwaliteitsmaatregelen van alle waterbeheerders (Rijkswaterstaat, provincies, waterschappen, gemeenten) per stroomgebied gebundeld. De SGBP's worden aan de Europese Commissie toegezonden. Daarmee wordt invulling gegeven aan de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water.

De gemeente Deurne ligt in het stroomgebied van de Maas.

Monumentenwet 1988 / Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd in werking getreden. Deze nationale wet vloeit voort uit het Europese Verdrag van Malta. Rijksmonumenten worden middels de Monumentenwet beschermd.

Uitgangspunt met betrekking tot archeologische monumentenzorg is het, waar nodig, beschermen van archeologische waarden. Artikel 38 geeft aan dat rekening gehouden moet worden met de aanwezige en/of te verwachten monumenten.

De wet is alleen van toepassing op (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen.

Binnen de bepalingen van deze wet moet de gemeente de verantwoordelijkheid nemen voor het streven naar behoud 'in situ'. Ook moet de gemeente vroegtijdig het behoud van archeologische waarden afwegen tegen andere maatschappelijke belangen. Gemeenten moeten hun eigen archeologiebeleid opstellen en hier uitvoering aan geven.

De wet eist archeologisch vooronderzoek om de belangen goed af te kunnen wegen. De onderzoeksplicht is echter niet van toepassing op projecten met een oppervlakte kleiner dan 100 m². Dit is het zogeheten archeologische vrijstellingenbeleid. De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om (in een gemeentelijke archeologieverordening) een andere oppervlakte dan 100 m² vrij te stellen van de onderzoeksplicht. Eén en ander is geregeld in de Beleidsnota archeologische monumentenzorg gemeente Deurne.

Hiernaast dient in het bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Er dient dus breder te worden gekeken dan alleen naar het facet archeologie. De verplichting tot het opstellen van een cultuurhistorische paragraaf in het bestemmingsplan is ook opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro art 3.1.6 lid 2 onderdeel a).

3.3 Provinciaal beleid

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen de gemeenten, provincies en het rijk.

Zo kan de provincie regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Instrument hiervoor is de planologische verordening.

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Wet ruimtelijke ordening vraagt van overheden om in een structuurvisie hun belangen helder te definiëren en aan te geven hoe zij deze willen realiseren. Met de Interimstructuurvisie (2008) heeft de provincie Noord-Brabant hierin een eerste stap gezet. In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaat de provincie nog een stap verder. De Structuurvisie is op 1 oktober 2010 vastgesteld en is op 1 januari 2011 in werking getreden.

De provincie heeft vijf rollen in de ruimtelijke ordening. Dat zijn ontwikkelen, beschermen, ordenen, regionaal samenwerken en stimuleren. Met de structuurvisie vindt de provincie de balans tussen toelatingsplanologie en ontwikkelingsplanologie. Het stellen van heldere kaders biedt daarbij duidelijkheid voor nieuwe ontwikkelingen of voor een efficiënte uitvoering.

De Structuurvisie beschrijft een aantal trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen. Deze trends en ontwikkelingen zijn:

- ruimtelijke kwaliteit staat onder druk;
- veranderend klimaat;
- achteruitgang biodiversiteit;
- veranderend landelijk gebied;
- toenemende behoefte aan duurzame energie;
- toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- afnemende bevolkingsgroei;
- toename mobiliteit.

Daarnaast beschrijft de Structuurvisie de onderscheidende kwaliteiten van Noord-Brabant. Dit zijn;

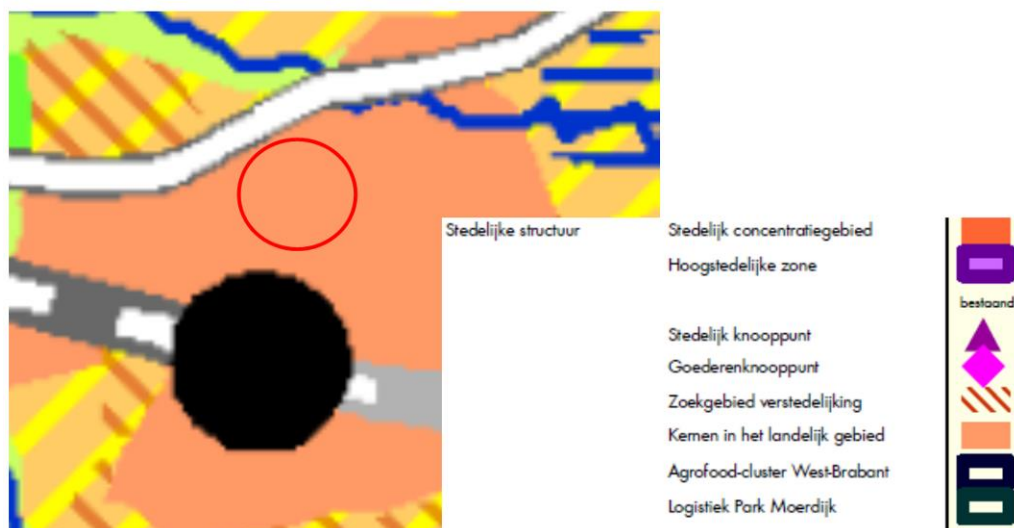
- de natuurlijke basis;
- het ontginningslandschap;
- het moderne landschap.

Op basis van de hierboven beschreven trends en kernkwaliteiten geeft de Structuurvisie ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Daardoor dragen ontwikkelingen bij aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven invulling aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang. Dit zijn:

- regionale contrasten;
- vitaal en divers platteland (landelijk gebied);
- een robuust water en natuursysteem;
- een betere waterveiligheid door preventie;
- koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- ruimte voor duurzame energie;
- concentratie van verstedelijking;
- sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
- groene geleidingszones tussen steden;
- goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- economische kennisclusters;
- (inter)nationale bereikbaarheid;
- beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de agrarische structuur;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.



Uitsnede Structuurvisie met globale aanduiding plangebied

Op basis van de Structuurvisie is onderhavig plangebied gelegen in de ‘stedelijke structuur’, in de ‘kernen in het landelijk gebied’. In de stedelijke structuur wil de provincie het volgende bereiken:

- concentratie van verstedelijking;
- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.

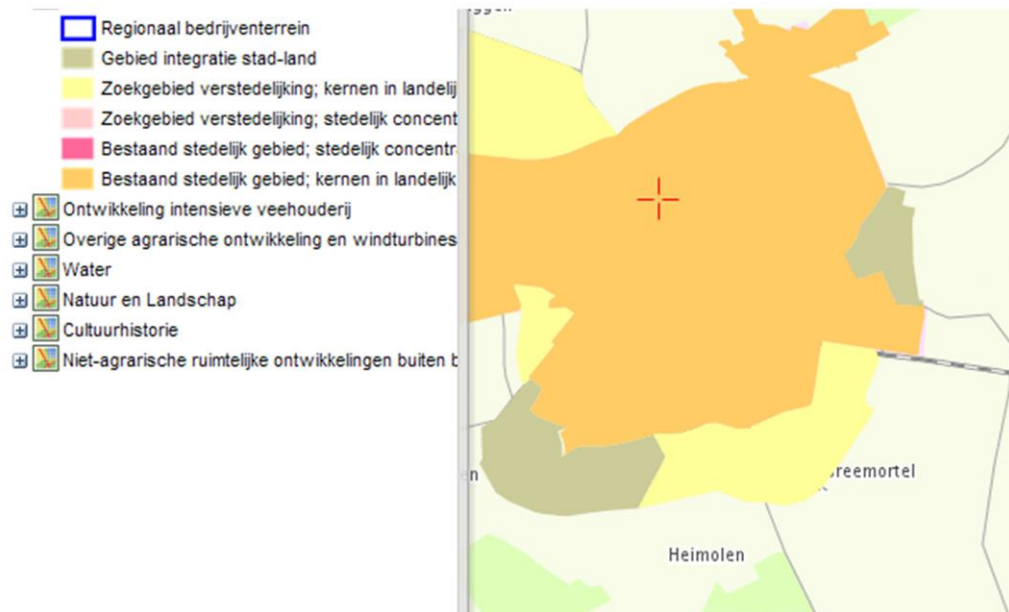
Eventuele toekomstige ontwikkelingen moeten passen binnen het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de Structuurvisie Ruimte en bevat hiertoe instruerende regels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen. Het ontwikkelen van de Verordening Ruimte is in twee fasen gebeurd. Fase 1 betreft de onderwerpen waarvoor het Rijk uitwerking van de provincie vraagt (onder andere de ecologische hoofdstructuur) of waarvan duidelijk is dat ze inhoudelijk niet ter discussie staan in de nieuwe Structuurvisie (onder andere de integrale zoning intensieve veehouderij). Daarna zijn de overige in de Verordening te regelen onderwerpen bepaald en uitgewerkt in fase 2. De onderwerpen die zijn uitgewerkt in fase 1 en fase 2 zijn samengevoegd in de Verordening Ruimte.

De Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 maart 2011 in werking getreden.

Op de verbeelding behorende bij de Verordening Ruimte is aangegeven dat het plangebied van dit bestemmingsplan gelegen is in het bestaand stedelijk gebied, kernen in landelijk gebied.



Uitsnede kaart Verordening Ruimte

Provinciaal Waterplan en provinciale Waterverordening

Provinciaal Waterplan, vastgesteld op 20 november 2009 en in werking getreden 22 december 2009, beschrijft het strategische waterbeleid voor Noord-Brabant op hoofdlijnen en maakt duidelijk hoe aan het beleid uitvoering wordt gegeven.

Het Provinciaal Waterplan bestaat uit een plantekst en 2 plankaarten. De plantekst beschrijft het provinciale waterbeleid. Het plan bestaat uit een strategisch deel en een operationeel deel.

De hoofddoelstelling is dat 'het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen.' Dit wordt vertaald in de volgende maatschappelijke doelen:

- schoon grond- en oppervlaktewater voor iedereen;
- adequate bescherming van Noord-Brabant tegen overstromingen;
- Noord-Brabant heeft de juiste hoeveelheden water (niet te veel en niet te weinig).

In aansluiting op de Waterwet is tevens een nieuwe provinciale Waterverordening in werking getreden.

Toetsing

In algemene zin geldt binnen het plangebied (het centrum van Deurne) dat hier de verstedelijking wordt geconcentreerd, sprake is van zuinig ruimtegebruik en dat hier zoveel mogelijk de lokale behoefte voor verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) opgevangen wordt. In onderhavig bestemmingsplan worden, behoudens enkele specifieke locaties, geen ontwikkelingen toegestaan. Aangezien onderhavig bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, heeft het provinciale beleid daarom een beperkte relevantie.

3.4 Regionaal beleid

Waterbeheerplan 2010-2015 “werken met water voor nu en later”

Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft beleidsuitgangspunten geformuleerd voor het duurzaam omgaan met water bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De beleidsuitgangspunten luiden als volgt.

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater
Het vuile afvalwater dient te worden afgevoerd via de riolering. Voorkomen moet worden dat het schone hemelwater op de riolering wordt gezet.
- Hydrologisch neutraal bouwen
Dit wil zeggen dat de afwatering in principe niet mag worden vergroot. Het water dat binnen het plangebied valt, moet daar ook opgevangen en/of verwerkt worden.
- De afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer
Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen e.d. De tweede stap is dat bekeken moet worden of infiltratie mogelijk is. Dit is afhankelijk van het gebied, namelijk de grondwaterstand en de doorlatendheid van de bodem. Buffering, de volgende stap, geschiedt door de aanleg van een retentievoorziening. Pas in de laatste instantie mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewatersysteem van het Waterschap.
- Voorkomen van vervuiling
Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Het Waterschap streeft er naar om verontreiniging zo veel mogelijk te voorkomen. Daarom moet het toepassen van uitlogende of uitspoelbare materialen worden vermeden.

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas hebben in de notitie “Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk” (11 juli 2006) een definitie en randvoorwaarden gegeven voor het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Daarbij is een vertaalslag gemaakt naar vijf toetsaspecten waaraan een plan of ontwikkeling getoetst kan worden. Voor de toetsing zijn drie methodieken onderscheiden met een verschillend detailniveau: de kengetallen methode, het bakjesmodel en een (geo)hydrologische modellering.

In dit project is een toetsinstrumentarium ontwikkeld om het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen te implementeren in het watertoetsproces en de verschillende aspecten van een plan daadwerkelijk te kunnen toetsen. Daarbij is echter geen onderscheid gemaakt tussen de kengetallenmethode of het bakjesmodel, maar is voor alle kleine tot middelgrote plannen één eenduidig toetsinstrumentarium ontwikkeld.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft.

Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige gebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied.

Concreet betekent dit dat:

- de afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie;
- de omvang van grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
- de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
- de (grond)waterstanden in het plangebied moeten aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
- het plangebied moet zo worden ingericht, dat de gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, die van invloed zijn op de (grond)waterstanden, niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

Deze uitgangspunten zijn verder uitgewerkt in de handreiking watertoets (november 2008). In de waterparagraaf in het bestemmingsplan zal aangesloten worden bij deze handreiking watertoets.

3.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Deurne 2011

In de structuurvisie (vastgesteld 6 december 2011) heeft de gemeente Deurne de hoofdlijnen voor het ruimtelijk beleid voor de komende jaren vastgelegd. Goede initiatieven wil de gemeente ondersteunen en stimuleren of zelf opstarten. Ongewenste ontwikkelingen wil de gemeente graag voorkomen. Dat betekent dat de gemeente keuzes moet maken. Dat wordt gedaan in deze structuurvisie.

In deze structuurvisie is het ruimtelijk beleid van de gemeente Deurne aangegeven door middel van een aantal thema's. Dat zijn: 'Samenleven', 'Wonen', 'Werken', 'Vrije tijd' en 'Omgeving'. Deze komen hierna kort aan de orde.

Samenleven

Het beleid in het thema 'Samenleven' is gericht op: het doelgericht werken aan welbevinden en leefbaarheid in Deurne en de "rijke" sociale samenhang in de samenleving, in termen van versterking van verenigingsleven, vrijwilligerswerk en mantelzorg. Daarnaast geldt als doel: het bieden van perspectief aan alle leeftijden en bevolkingslagen, in het bijzonder aan kwetsbare groepen zoals jongeren, senioren en mensen met een beperking, zodat ze optimaal in de maatschappij kunnen participeren.

Het beleid betreft onder meer het op peil houden van de maatschappelijke voorzieningenstructuur door deze zoveel mogelijk te bundelen in multifunctionele accommodaties. Daarnaast ligt de nadruk van beleid onder meer op het verbeteren van de bereikbaarheid voor voetgangers en fietsers.

De gemeente ziet verder kansen in het uitbouwen van zorgpotenties van Deurne tot een 'careport Deurne'. In Deurne zijn diverse zorginstellingen gelegen die bijdragen aan het zorgpotentieel van de gemeente.

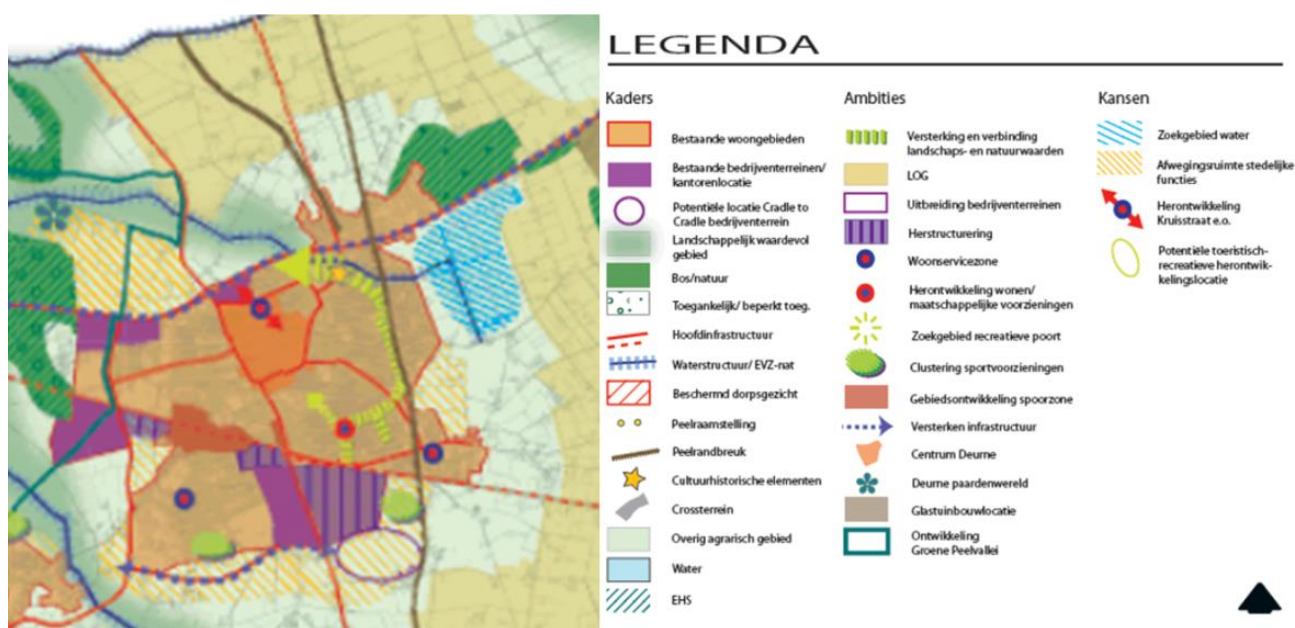
Wonen

De gemeente Deurne wil haar positie als aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen versterken, met behoud van haar eigen identiteit als verstedelijkt dorp met landelijke kernen. Hiervoor wil de gemeente:

- Ruimte bieden aan de woningbehoefte van haar eigen inwoners.
- Prioriteit leggen bij starters/jonge gezinnen en het zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen van senioren.

- Woningbouw realiseren in wijken en kernen, mede als ondersteuning van het handhaven en/of verbeteren van de leefbaarheid. Daarom kiest Deurne voor kleinschalige toevoegingen (m.n. inbreiding) en/of herstructureringen aansluitend aan de behoeften en mogelijkheden in de wijken en kernen. Deurne kiest niet dan ook niet voor grote(re) uitbreidingen aan de randen.

Naar verwachting zal herstructurering van bestaand stedelijk gebied een steeds grotere rol gaan spelen bij het passend houden van de woningvoorraad.



Uitsnede uit structuurvisiekaart

Werken

De gemeentelijke Deurne heeft voor het thema 'Werken' onder meer 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 en het fysieke ruimte bieden aan bedrijvigheid.

Eén van de basisbeleids punten op het gebied van werken is het behoud van het kernwinkelgebied. Het kernwinkelgebied van Deurne is niet alleen voor de leefbaarheid, maar ook vanuit economie en werkgelegenheid van groot belang. De gemeente zet in op het versterken van dit kernwinkelgebied. Door de verspreide ligging van de winkels en de hoeveelheid aanwezige vierkante meters winkelvloeroppervlak, leidt dit tot afname van het aantal m2 winkelvloeroppervlak buiten het kernwinkelgebied. De gemeente schept hiervoor de juridisch planologische randvoorwaarden. Invulling vindt plaats via centrummanagement. Indien aanpassingen van de openbare infrastructuur noodzakelijk zijn dan neemt de gemeente daarbij haar verantwoordelijkheid. De functionele invulling van kernwinkelgebied is primair een verantwoordelijkheid van ondernemers. Vanuit het centrummanagement is beleid in ontwikkeling ten behoeve van een branchering. Ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen en branchering stelt de gemeente planologisch-juridische kaders. Het beleid voor het centrum van Deurne is verder uitgewerkt bij de 'integrale projecten' (zie één van de navolgende paragrafen).

Vrije tijd

Het beleid van de gemeente Deurne op het gebied van vrije tijd is onder meer gericht op een verdere ontwikkeling van de sector vrije tijd en toerisme, het stimuleren van investeringen en een toename van de werkgelegenheid in deze sector.

Deurne richt zich in de toekomst met betrekking tot het thema 'vrije tijd' op het benutten en versterken van de kwaliteiten, en uitstraling van Deurne voor wat betreft natuur en landschap, cultuurhistorie en sociale samenhang

Omgeving

Het beleid van de gemeente Deurne in het thema 'Omgeving' is onder meer gericht op het actief zorg dragen voor behoud en versterking van de kwaliteiten en identiteiten van de wijken en kernen van Deurne, en de landschappelijke en natuurlijke waarden, zodat de burgers van Deurne hun eigen plek kunnen blijven herkennen en waarderen. De gemeente ziet het als haar basisverantwoordelijkheid voor het behouden van de ruimtelijke karakteristiek en kwaliteiten van haar kernen. Hierbij hanteert zij onderstaande criteria voor de kernen:

- behoud en versterken van de kernmerkende groenstructuren, zoals laanstructuren.
- behoud van cultuurhistorische elementen, zoals molens met bijbehorende molenbiotopen;
- er dient voldaan te worden aan de welstandseisen;
- behouden en versterken van de groene, kleinschalige uitstraling;
- behoud en versterken van diversiteit van het landschap (openheid, bossen et cetera) rondom de kernen;
- openbare ruimte die recreatief / functioneel bruikbaar is voor de inwoners van Deurne alsook voor bezoekers;
- behoud en herstel van het watersysteem;
- behoud en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en de ruimte voor waterberging en het bevorderen van het multifunctioneel gebruik (ruimte voor natuur en recreatie) van deze ruimte voor water.

Centrum Deurne

In de structuurvisie is ook specifiek beleid opgenomen voor het centrum van Deurne. Hieronder wordt hier op ingegaan.

De gemeente Deurne heeft de ambitie de bestaande kwaliteiten van het centrum te behouden en waar mogelijk te versterken. Gestreefd wordt naar concentratie in het centrum, zodat een sterk centrum ontstaat met een bovenlokale betekenis.

Ten behoeve van het behouden en versterken van de economische functies en de aanwezige kwaliteiten is de afgelopen jaren geïnvesteerd in de verblijfskwaliteit. In de komende jaren zullen deze investeringen verder worden uitgebreid.

In een aantal gebieden is een forse kwaliteitsimpuls nodig, zowel functioneel als wat betreft de ruimtelijke kwaliteit. Dat vraagt om een integrale gebiedsontwikkeling. Daarnaast zal middels het stellen van planologisch-juridische kaders sturing worden gegeven aan ontwikkelingen in het centrum.

De ontwikkelingen in het centrum zijn niet sec. gerelateerd aan het thema werken. Om het Centrum in de breedte kunnen behouden en versterken is een integrale benadering noodzakelijk, waarbij naast de werkgerelateerde functies ook voorzieningen en woningen een plek kunnen krijgen.



LEGENDA

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 herontwikkelingslocatie
Bos/natuur	Woonservicezone	
Toegankelijk/ beperkt toeg.	Herontwikkeling wonen/ maatschappelijke voorzieningen	
Hoofdinfrastructuur	Zoekgebied recreatieve poort	
Waterstructuur/ EVZ-nat	Clustering sportvoorzieningen	
Beschermd dorpsgezicht	Gebiedsontwikkeling spoorzone	
Peelraamstelling	Versterken infrastructuur	
Peelrandbreuk	Centrum Deurne	
Cultuurhistorische elementen	Deurne paardenwereld	
Crossterrein	Glastuinbouwlocatie	
Overig agrarisch gebied	Ontwikkeling Groene Peelvallei	
Water		
EHS		

Uitsnede uit visiekaart structuurvisie Deurne

De gemeente zal in bepaalde, kwalitatief nog nader te formuleren gevallen, fungeren als medeontwikkelaar. Het gaat hierbij met name om het ruimtelijk opwaarderen van locaties, waaronder de Molenstraat en het oude politiebureau, waarbij strategisch grondbeleid als sturend instrument zal worden ingezet om de beoogde doelen te bereiken. Ook hierbij zal middels het stellen van planologisch-juridische kaders sturing worden gegeven

De functionele invulling van het centrum is primair een verantwoordelijkheid van ondernemers. Vanuit het centrummanagement is beleid in ontwikkeling ten behoeve van een branchering. Ten aanzien van branchering zal de gemeente met name een actieve faciliterende rol innemen door planologisch-juridische kaders te stellen.

Voor wat betreft de detailhandel dient een verdere verspreide ligging te worden voorkomen. De gemeente ziet de volgende kansen om haar ambities voor het centrum waar te maken:

- het benutten van vrijkomende locaties;
- het stimuleren van ondernemers zich richting het centrum te verplaatsen;
- het versterken van push-factoren voor locaties buiten het centrum.

De gemeente zal daarop regie voeren door:

- de mogelijkheden in het centrum planologisch-juridisch in te kaderen, waardoor meer sturing geboden kan worden;
- de mogelijkheden buiten het centrum planologisch-juridisch in te kaderen, waardoor meer sturing geboden kan worden;
- strategisch grondbeleid als sturend instrument in te zetten om de beoogde doelen te bereiken.

Horecavestigingen dienen voornamelijk geconcentreerd te worden op de Markt. Enerzijds omdat deze functie bij uitstek past bij het karakter van de Markt, anderzijds omdat op deze wijze een concentratie van mogelijk overlast plaatsvindt, middels een menging van centrumfuncties en horecafuncties. Voor de kleinschalige (minder milieubelastende) horeca geldt dat deze in een iets breder gebied zal worden toegestaan.

Toetsing

Met onderhavig bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan het beleidsvoornemen de detailhandel- en horeca-functies beter te concentreren in het centrum. Met onderhavig bestemmingsplan wordt het voornemen om buiten het centrum de planologisch-juridische mogelijkheden te beperken, uitgevoerd.

Woonvisie gemeente Deurne 2008-2020 en regionale woningbouwafspraken

In 2008 heeft de gemeenteraad de Woonvisie gemeente Deurne 2008-2020 vastgesteld. Daarin is aangegeven dat de gemeente Deurne haar positie als aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen wil versterken, met behoud van haar eigen identiteit. De gemeente wil daarbij in de eerste plaats voldoen aan de woningbehoefte van de eigen bevolking. Met gezonde ambitie en de inzet van een gedifferentieerd woningbouwprogramma met accenten voor senioren en zorgvragers, starters en (jonge) gezinnen, en potentiële terugkeerders, wil Deurne op het niveau van de gemeente en de kerkdorpen een volwaardige en vitale gemeenschap behouden.

Om deze ambities vorm te geven zet de gemeente in op de realisatie van woningbouw conform de provinciale woningbehoefteprognose (periode 2012 tot en met 2021: 1080 woningen), verhoogd met de te realiseren Ruimte voor Ruimte-woningen en woningbouw ten behoeve van de omzetting van intramurale zorgplaatsen naar extramurale zorg. Dit conform de regionale woningbouwafspraken. Deze afspraken worden jaarlijks gemonitord en geactualiseerd.

De algemene focus voor Deurne ligt, ook gelet op huidige woningvoorraad, op de toevoeging van voor senioren geschikte woningen. Het gaat om geschikt wonen of verzorgd wonen (beide in zelfstandige woningen), aangevuld met beschermd wonen (instellingsplaatsen, groepswohnungen).

De aanvullende focus (kansen) ligt gelet op de toename van eenpersoonshuishoudens, de behoeften en uitgestelde woningvraag van m.n. starters en de huidige woningvoorraad bij de 1- en 2-persoonshuishoudens en jonge gezinnen.

Per nieuwbouw- of herontwikkelingslocatie wordt bepaald waar de focus ligt. Doel van het plaatsen van een focus is:

- Duidelijk onderscheid tussen locaties;
- Afstemming tussen locaties:
 - voorkomen dat plannen door onderlinge concurrentie niet van de grond komen
 - de juiste doelgroep op de juiste locatie: versterken van bestaande voorzieningen en benutten van sterke punten locatie
 - prioriteiten leggen (prioritaire locaties: 'actieve houding' en optionele locaties 'passieve houding')

In het Centrum zijn een aantal prioritaire locaties aangewezen waar met name ingezet wordt op senioren en de relatie wonen – zorg (Zandbosweg, Kruisstraat, deel Europastraat) en een aantal prioritaire locaties waar m.n. ingezet wordt op (startende) 1- en 2-persoonshuishoudens en jonge gezinnen (Europastraat, Lage Kerk).

Programmatistische aspecten

In het Centrum worden in een periode van circa 10 jaar ongeveer 200 woningen toegevoegd. Het betreft met name woonlocaties (al dan niet met zorg) en het wijzigen van detailhandel in wonen.

- Voor de locatie Europastraat ligt de focus zowel op senioren als 1- en 2-persoonshuishoudens en jonge gezinnen, in een combinatie van huur en koop, grondgebonden en gestapeld (maximaal 106 woningen).

De algemene insteek is een woningbouwprogramma waarmee flexibel en gefaseerd aan de behoeften kan worden voldaan, passend binnen de gemeentelijke en regionale kaders (zie paragraaf woonvisie / regionale woningbouwafspraken).

Op basis van de genoemde focussen en de gemeentelijke en regionale woningbouwafspraken wordt het volgende algemene programma gehanteerd:

- maximaal 200 woningen
- woningcategorieën (definities conform regionale begrippenlijst, www.sre.nl, begrippenlijst wonen):

• middeldure huur	25% tot 50%
• dure huur	0 tot 25%
• goedkope koop	15 tot 25%
• middeldure koop tot € 250.000,--	15 tot 25%
• middeldure koop vanaf € 250.000,--	10 tot 20%
• dure koop	0 tot 10%

waarvan in totaal minimaal 35% sociale sector (middeldure huur + goedkope koop).

Conclusie

De voorgenomen ontwikkelingen passen binnen de algemene uitgangspunten die genoemd zijn in de Woonvisie 2008-2020 en de regionale woningbouwafspraken.

Beleidskader Huisvesting Arbeidsmigranten 2009

Op 10 december 2009 heeft de gemeenteraad van Deurne het Beleidskader Huisvesting Arbeidsmigranten 2009 vastgesteld.

In het beleidskader worden uitgangspunten genoemd waaraan bij huisvesting van arbeidsmigranten voldaan dient te worden. Het gaat om de volgende uitgangspunten:

- Huisvesting is alleen bestemd voor legale werknemers die hier tijdelijk verblijven;
- Werkzaam in de gemeente Deurne;
- Adequaat en veilig beheer van de huisvesting;
- Spreiding van de (huisvesting van) arbeidsmigranten;
- Transparant en tijdig communiceren naar de buurt;
- Aantal te huisvesten personen per huisvestingsvorm maximaliseren.

Voor Structurele huisvesting gelden de volgende maximale normen, eventueel kan hierin gefaseerd worden:

- Logiesgebouw in bestaande complexen (in woonkernen en buitengebied) = maximaal 40 personen.
- Nieuwbouw van logiesgebouwen (in woonkernen en buitengebied) = maximaal 40 personen.
- Logies in Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). = maximaal 40 personen
- Logies in (voormalige) kantoorgebouwen = maximaal 40 personen.
- Logies in bedrijfswoning op een bedrijventerrein = maximaal 10 personen
- Logies in bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf = maximaal 10 personen
- Huisvesting bij een bestaand agrarisch bedrijf = maximaal 40 personen
- Huisvesting in bestaande woningbouw = als huishouden maximaal 4 personen, als kamerverhuur of logies maximaal 10 personen

Voor alle tijdelijke huisvestingsvormen gelden dezelfde normen als voor structurele huisvesting.

Het beleidskader Huisvesting Arbeidsmigranten is in onderhavig bestemmingsplan meegenomen en vertaald in een regeling.

Nota Terrassenbeleid

In deze nota zijn richtlijnen aangegeven waaraan vergunningaanvragen worden getoetst. Tevens zijn standaard-voorschriften voor vergunningen geformuleerd. De nota is op 22 augustus 2007 vastgesteld.

Aanleiding tot de nota is het feit dat goed ingerichte terrassen een verlevendiging van het straatbeeld vormen en bijdragen aan de aantrekkelijkheid van de openbare ruimte. Terrassen kunnen echter ook voor geluidsoverlast zorgen, het verkeer hinderen en door hun vormgeving de beeldkwaliteit verminderen. Heldere regelgeving is derhalve onontbeerlijk.

Daar waar nodig en mogelijk wordt het terrassenbeleid doorvertaald in het op te stellen bestemmingsplan.

Detailhandelsvisie

De detailhandelsvisie is vastgesteld door de gemeenteraad van Deurne op 6 juli 2010. Aanleiding tot de detailhandelsvisie was de voltooiing van de plannen in de Wolfsberg en de herziening van het bestemmingsplan Centrum Deurne. Met de ontwikkeling van het plan Wolfsberg en de daarmee samenhangende verschuivingen binnen het centrum zijn passantenstromen gewijzigd. Deze ontwikkeling heeft zijn weerslag op de invulling van verschillende deelgebieden.

In eerste instantie is door BRO 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:

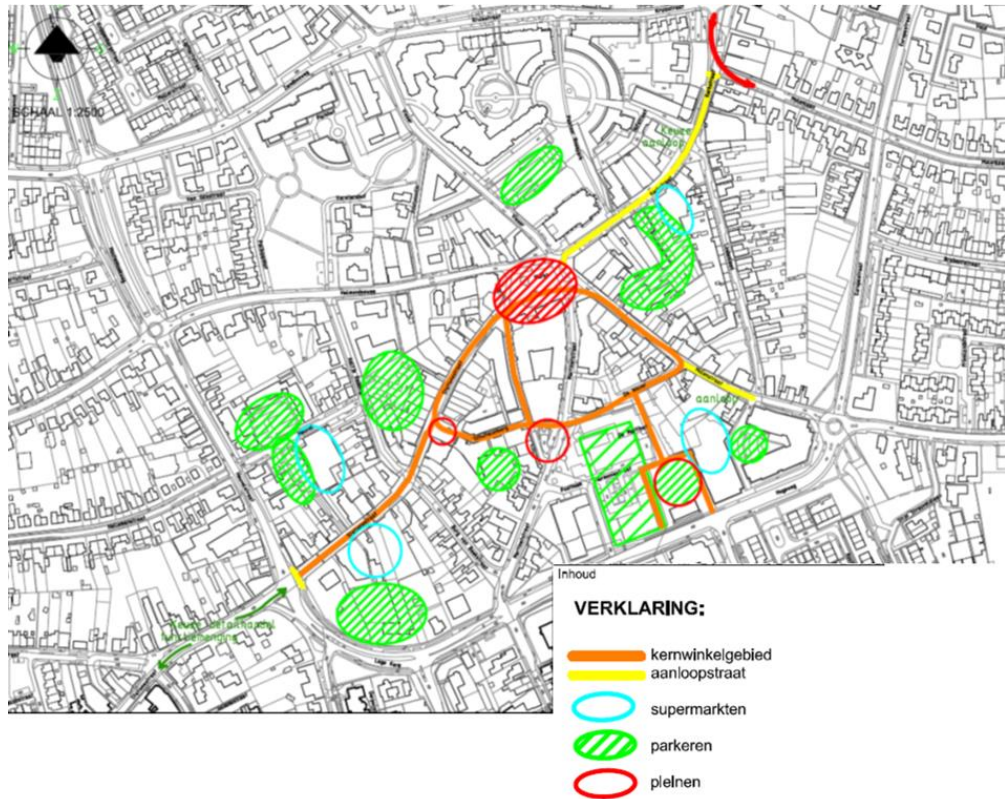
- Een optimale consumentenverzorging voor de inwoners van de kern Deurne, de kerkdorpen en het landelijk gebied.
- Een sterk ondernemingsklimaat voor ondernemers, waarbij een rendabele exploitatie mogelijk is met perspectief voor de langere termijn.
- Het versterken van de lokale verzorgingsfunctie en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

Daarnaast zijn nog een aantal subdoelen benoemd:

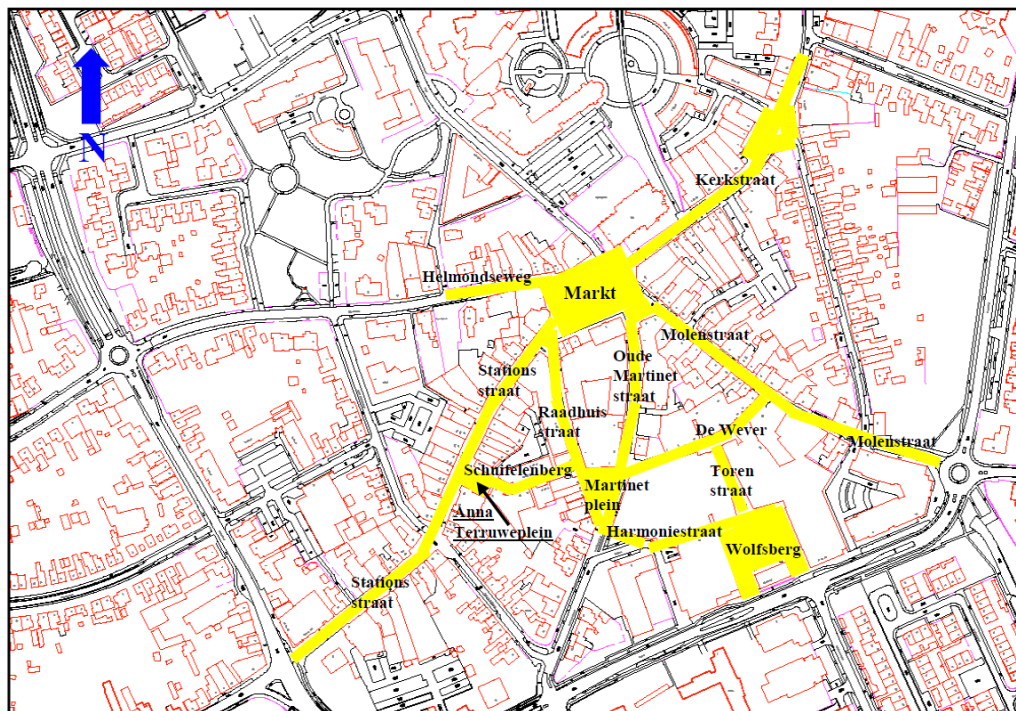
- Het bieden van een kwalitatief en kwantitatief zo compleet, gevarieerd en attractief mogelijk pakket van winkels en andere publieksfuncties voor de inwoners van de gemeente.
- Het realiseren van een functioneel en ruimtelijk samenhangend en attractief hoofdwinkelcentrum in de kern Deurne.
- Streven 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.

Hoofdconclusie is dat de detailhandelsstructuur van het centrum van Deurne nu nogal langgerekt is. Er moet worden gestreefd naar een compacter winkelcentrum met een aantrekkelijk (recreatief) verblijfsklimaat. Consumenten winkelen doelgericht, de bezoekduur wordt korter, maar centra blijven een belangrijke ontmoetingsplaats. Sfeer en gezelligheid zijn dan ook noodzakelijk. Ononderbroken winkelfronten dragen hier aan bij, net als een uniforme inrichtingskwaliteit. Voorkomen moet worden dat er gaten in de winkelstructuur ontstaan. Om tot een compacte winkelstructuur te komen is een kernwinkelgebied aangewezen. De Stationsstraat tot aan de Lage Kerk, via de Schuifelenberg, Wever, Wolfsberg en via de Molenstraat naar de Markt dient daartoe versterkt te worden. Ook in de Raadhuisstraat is tweezijdige bewinkeling gewenst, omdat dit een belangrijke verbinding is tussen de Wolfsberg en de Markt. In dit gebied liggen nog uitbreidingsmogelijkheden. Daarbuiten, zoals in wijken, en aanloopstraten wordt alleen uitbreiding toegestaan als dit nodig is vanwege natuurlijke groei of om de wijkfunctie in stand te houden.

Onderstaande figuur geeft de afbakening van het kernwinkelgebied en aanloopstraten weer. In het op te stellen bestemmingsplan Centrum Deurne zal het beleid ten aanzien van detailhandel doorvertaald worden.



Kaart detailhandelsvisie



Winkel- voetgangersgebied Centrum

Het beleid heeft tot doel om in het winkel- voetgangersgebied centrum:

- De ruimtelijke kwaliteit en veiligheid in het openbare gebied te waarborgen;
- Het gebruik voor reclame-uitingen en toepassingen te bewaken en te handhaven;
- Het voorkomen van verrommeling, wildgroei en excessen;
- Te streven naar openheid, terughoudendheid, afstemming en eenheid in zowel vormgeving, maatvoering en materiaal toepassing van reclame-uitingen, toepassingen en voor uitstallingen;
- De identiteit van Deurne te bewaren.

Het beleid ten aanzien van reclame-uitingen zal daar waar ruimtelijk relevant zijn doorvertaling vinden in het bestemmingsplan Centrum.

Nota Uitstal- en reclamebeleid winkel- voetgangersgebied Deurne Centrum

Als gevolg van het feit dat het college van Burgemeester en wethouders in 2006 nieuwe reclamebeleidsregels voor het winkelgebied Wolfsberg hebben vastgesteld en in 2009 voor het heringerichte voetgangersgebied Deurne centrum, is de Nota Uitstal- en reclamebeleid winkel- voetgangersgebied Deurne centrum opgesteld. De nota is op 5 oktober 2010 vastgesteld. In deze nota zijn beide eerdere nota's samengevoegd. De nota geldt voor het in navolgende figuur aangegeven gebied.

Milieubeleidsplan Deurne 2008-2010 (verlengd tot en met 2013)

Het milieubeleidsplan beschrijft het milieubeleid van de gemeente Deurne voor de periode 2008-2010. Er is bewust gekozen voor een looptijd tot en met 2010 omdat hiermee wordt aangesloten op de looptijd van het Handhavingsbeleidsplan en het collegeprogramma (2007-2010).

Het milieubeleid van Deurne, dat beschreven is, is een doorvertaling van het beleid zoals in het verleden gevoerd. Het gaat met name om de taken die op grond van wet- en regelgeving en vastgesteld beleid verplicht zijn.

Voor de planperiode zijn de volgende speerpunten benoemd:

- Zwerfafval
- Duurzaam bouwen en ondernemen
- Duurzame energie (klimaatbeleid)
- Natuurbehoud en –ontwikkeling
- Milieuhandhaving
- Afkoppelen en infiltreren (hemelwater)
- Luchtkwaliteit agrarisch

De speerpunten zullen in de planperiode de meeste aandacht krijgen. Het ambitieniveau voor deze speerpunten gaat dan ook verder dan het wettelijke basisniveau. Voor een deel van de onderwerpen die niet als speerpunt zijn aangemerkt, is wet- en regelgeving van toepassing.

In 2011 is door de gemeenteraad van Deurne besloten om het milieubeleidsplan met 2 jaar te verlengen. Het is hiermee geldig tot en met 2012. Aan het milieubeleidsplan is een zeer bondig uitvoeringsprogramma verbonden.

Gemeentelijk bodembeleid

Bodembeheerplan

Voor een efficiënt gebruik van de bodem is het nodig om de beschikbare informatie over de bodem in de gemeente goed in kaart te brengen. Ten behoeve hiervan is een bodembeheerplan opgesteld.

Met deze informatie kunnen de bodemeigenschappen bepaald worden, zodat duidelijk is welke bodems het meest geschikt zijn voor een bepaald gebruik.

Door bodemeigenschappen en bodemgebruik op elkaar af te stemmen worden kosten bespaard en wordt bijgedragen aan zuinig en efficiënt ruimtegebruik en aan het behoud van een goede bodemkwaliteit op lange termijn.

Duurzaam bodembeheer houdt ook in dat in gebieden met specifieke bodemkenmerken of bodemfuncties speciale beschermingsmaatregelen worden genomen voor het behoud daarvan. Dit geldt bijvoorbeeld voor gebieden met aardkundig waardevolle bodems of voor grondwaterbeschermingsgebieden.

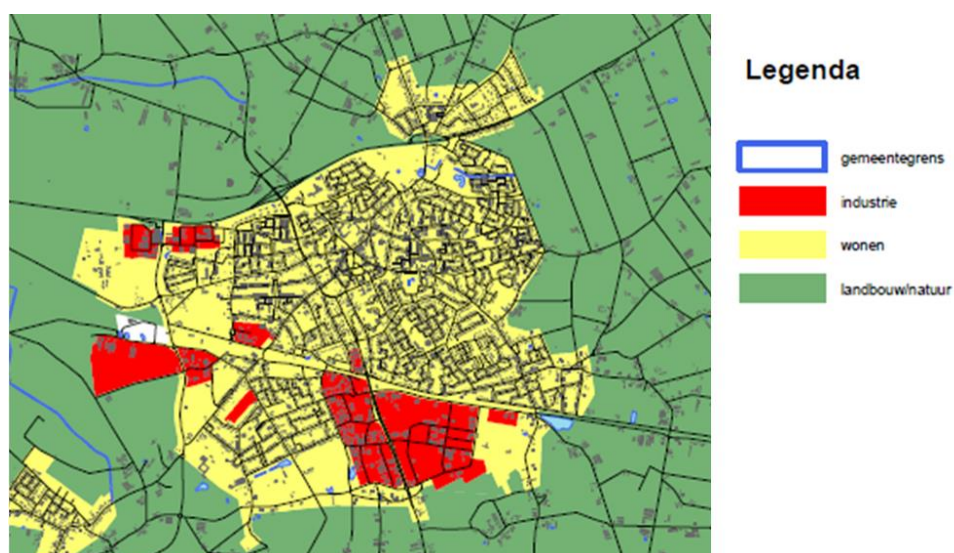
Op sommige plaatsen moeten saneringsmaatregelen worden genomen om de bodemkwaliteit te verbeteren zodat deze weer geschikt wordt voor een bepaald gebruik.

Door de saneringsmaatregelen af te stemmen op het beoogde gebruik gaat de gemeente daarbij uit van oplossingen op maat.

De gemeente stelt deze maatregelen en uitgangspunten centraal bij de uitvoering van haar bodemtaken en kiest daarmee voor een duurzaam beheer van de bodem.

Bodemkwaliteitskaart

In de nota bodemkwaliteitskaart wordt de wettelijke verantwoording weergegeven van de nieuwe bodemkwaliteitskaart. Op de bodemkwaliteitskaart is de gemeentegrond in 9 zones ingedeeld. In principe (met uitzondering van verdachte locaties) mag er binnen 7 van de 9 zones grondverzet plaatsvinden zonder partijkeuringen. Voorafgaand aan dit grondverzet moet met een historische toets bepaald worden of er geen sprake is van een verdachte locatie.



Bodemfunctiekaart centrum Deurne

Naast de bodemkwaliteitskaart is er een wettelijke verplichting om een bodemfunctiekaart op te stellen. Op deze kaart wordt aangegeven welke functies aan het grondgebied wordt toegekend. Er heeft een indeling plaatsgevonden in de volgende klassen:

- klasse Overige: kwaliteit van de toe te passen grond moet voldoen aan achtergrondwaarden (natuur, landbouw, moestuinen en volkstuinen);
- klasse Wonen: wonen met tuin, groen met natuurwaarden, plaatsen waar kinderen spelen;
- klasse Industrie: bebouwing, infrastructuur en industrie.

Zoals uit de bodemfunctiekaart is af te lezen valt het gehele plangebied van Centrum Deurne binnen de bodemfunctie 'wonen'.

Bodembeheernota

In de Bodembeheernota worden de voorwaarden voor het grondverzet binnen onze gemeente beschreven. Dit document dient als basis voor intern en extern gebruik om de randvoorwaarden van grondverzet binnen onze gemeente weer te geven.

Centrummanagement

De Gemeente Deurne, de Ondernemersvereniging Deurne (OVD), de Koninklijke Horeca Afdeling Deurne, de kamer van Koophandel Brabant en het Hoofdbedrijfschap Detailhandel (HBD) zijn al langere tijd met elkaar in gesprek over het opstarten van centrummanagement in Deurne.

Het doel van centrummanagement Deurne is dat het centrum optimaal functioneert en daarmee een sterkere regionale verzorgingsfunctie krijgt. Door BRO is in opdracht van de initiatiefgroep centrummanagement Deurne een plan van aanpak opgesteld. Hierin wordt een koers uitgezet voor het opstarten van centrummanagement. Het plan gaat in op de ambities en doelstellingen, de projecten, de organisatie en de financiering voor de eerste periode 2009 – 2011.

Het te bereiken resultaat is de volgende:

- meer organiserend vermogen, evenementen,
- verhogen van de verblijfswaarde
- meer bezoekers en een langere verblijfstijd
- toename van de bestedingen en werkgelegenheid
- kennisbundeling

Het centrummanagement is vanaf 2011 in uitvoering.

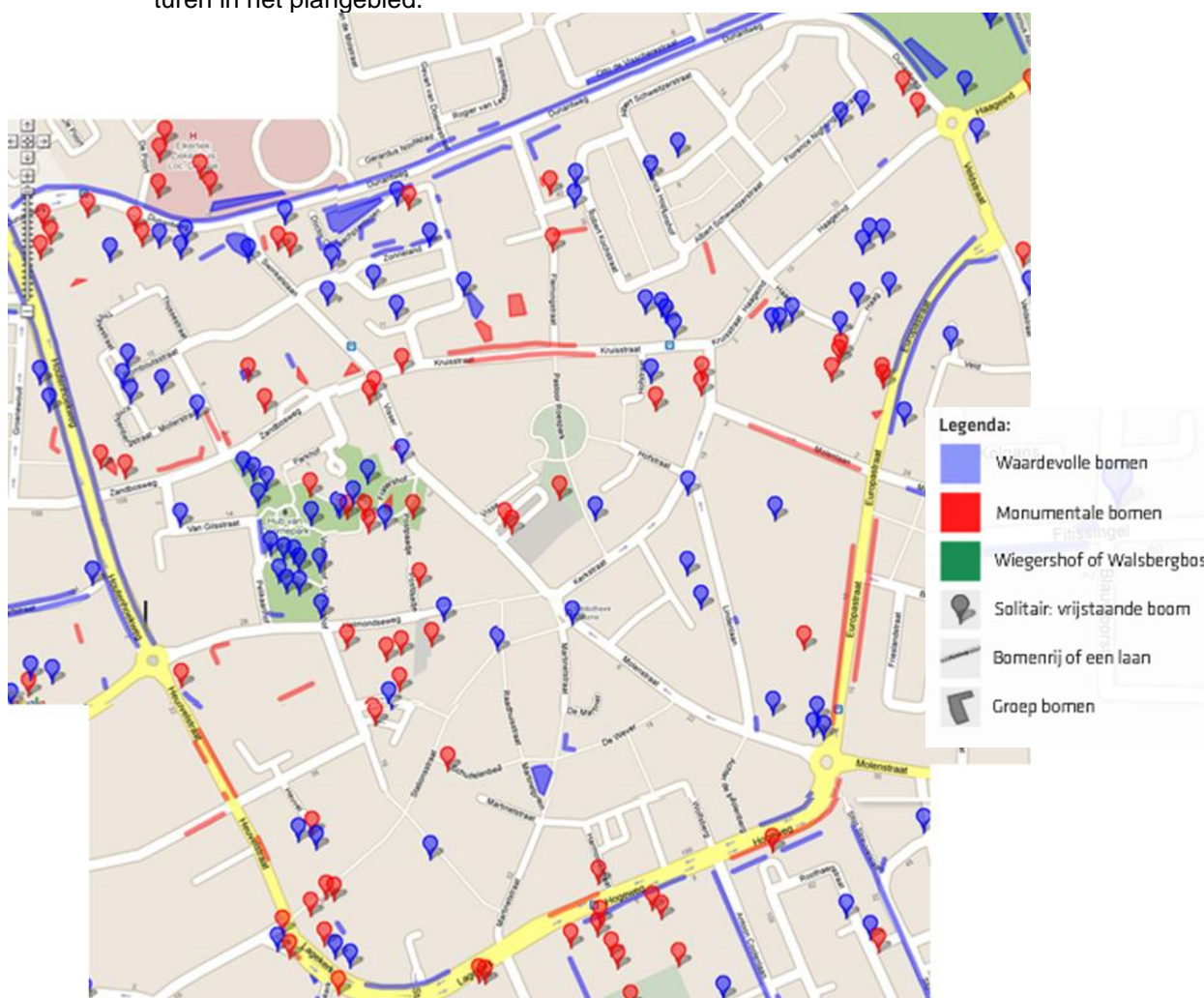
Kadernota Bomenbeleid

Om de toekomst van het bomenbestand veilig te stellen zijn richtlijnen opgesteld voor een goed bomenbeleid. Deze richtlijnen zijn vastgesteld op 27 januari 2009 in de kadernota bomenbeleid. Met inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, 1 oktober 2010) is slechts voor het kappen en/of verplaatsen van de volgende bomen nog een ontheffing noodzakelijk:

- De Groene Parels van Deurne
Dit zijn de bomen die aangewezen zijn als waardevolle en monumentale bomen)

- Groenstructuurplan
Als uitwerking van de kadernota bomenbeleid is het groenstructuurplan (zie volgende paragraaf) vastgesteld. Het groenstructuurplan heeft als doel het veiligstellen en ontwikkelen van de groene ruimte in de gemeente Deurne. De bomen die opgenomen zijn in het groenstructuurplan zijn ontheffingsplichtig.
- Walsbergbos en Wiegershof
De gebieden Walsbergbos en Wiegershof zijn in zijn geheel beschermd.

Navolgende figuur geeft een weergave van de te beschermen bomen en groenstructuren in het plangebied.



Te beschermen bomen en groenstructuren in plangebied

Er is voor gekozen voor de te beschermen bomen geen regeling op te nemen in het bestemmingsplan. De beschermde bomen kunnen worden beschermd middels de Algemene Plaatselijke Verordening.

Groenstructuurplan buitengebied en kernen

Algemeen

Op 16 december 2009 is het groenstructuurplan voor het buitengebied en de kernen vastgesteld. In dit plan is de groens 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.

Voor onderhavig plan is het beleid van belang dat voor de kernen, en specifiek voor Deurne, wordt omschreven. Hieronder wordt hierop kort ingegaan.

Wegen en wegbegeleidende beplanting

Het plan 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. Voorbeelden van boomsoorten: essen of kastanjes.

De Erftoegangswegen worden, waar mogelijk, begeleid door een bomenlaan van de 1ste 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, zoals 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, bijvoorbeeld een rode beuk.



Groenstructuurkaart kern Deurne

Groene gebieden binnen de kern

Binnen de kern dienen de grote groenstructuren behouden en versterkt te worden. Indien mogelijk bestaat de ambitie om groene verbindingen te creëren tussen de verschillende groene gebieden en het buitengebied. (deels door middel van wegbegeleidende beplanting).

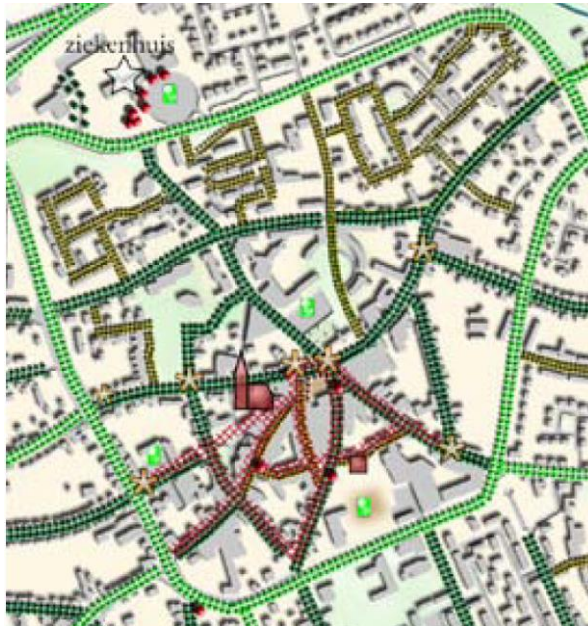
Markante plekken

De 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.

Deurne-centrum

Het centrumgebied van Deurne heeft een vriendelijk en vrij groen karakter. Hieronder volgen enkele verbeter- of aandachtspunten om de structuur van het fraaie centrum te versterken.

De hoofdwegenstructuren die niet binnen het voetgangersgebied of winkelgebied van Deurne vallen, worden aangezet met tweede grootte boomstructuren. Het voetgangersgebied/winkelgebied wordt, waar mogelijk, begeleid door een derde grootte boomstructuur. Deze structuren zijn reeds grotendeels aanwezig. Enkele doorgaande woonstraten worden, indien mogelijk, begeleid door een 3de grootte boomstructuur, afwijkend van de soort in het voetgangersgebied. De overige straten worden begeleid door bomen.



Visiekaart Centrum Deurne uit Groenstructuurvisie

De markante plekken in het centrumgebied van Deurne bestaan uit pleinen, straat-hoeken en bijzondere elementen of bouwwerken, zoals de waterpomp aan de Lage Kerk of de muziekschool aan de Helmondseweg. Deze markante plekken dienen te worden geaccentueerd door middel van bijzonder groen, zoals een boom met een aparte bladvorm of herfstkleur of bloeiende accenten. De parkeerterreinen (pleinen) in het centrum van Deurne dienen te worden ingepast door middel van een bomengrid. Op deze manier worden de geparkeerde auto's in het centrumgebied uit het zicht genomen.

In smalle winkelstraten, zoals Schuifelenberg, Wever en Torenstraat, is geen of nauwelijks ruimte voor een groenstructuur. In deze straten is het wellicht mogelijk een groenstructuur aan te brengen door middel van gevelgroen of groen aan (lantaarn)palen. Belangrijk hierbij is wel dat de eenheid voor de hele straat gewaarborgd blijft.

Het is belangrijk dat het voetgangersgebied herkenbaar is binnen de totaalstructuur van Deurne. De entrees van dit gebied dienen eenduidig aangezet te worden met sfeervol en kleurrijk groen. Het centrumkarakter moet door middel van dit groen versterkt worden.

Handhavingsbeleidsplan 2012-2016

Inleiding

Op 20 december 2011 heeft de gemeenteraad van Deurne het "Handhavingbeleidsplan 2012-2016" vastgesteld. Hierin staan het beleid en doelstellingen opgenomen die ten grondslag liggen aan het handhavend optreden binnen de gemeente Deurne. Het handhavingbeleidsplan is belangrijk voor de gemeentelijke handhavingstaken: plannen, bewaken, bijsturen en verantwoording afleggen over de realisatie van de doelstellingen, prestaties en inzet. In dit plan wordt het beleid van de afgelopen twee jaar geëvalueerd en worden aan de hand van een nieuwe risicoanalyse voor de komende vier jaar aangepaste doelen, strategieën en prioriteiten gesteld.

Het beleid is gebaseerd op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en enkele daarmee in verband staande wetten en regels. Het toezicht en handhaving in

de openbare ruimte (onder meer regels rondom de Openbare orde en veiligheid) maakt ook onderdeel uit van dit plan. Dit beleidsplan vervangt het in 2007 vastgesteld handhavingbeleidsplan.

Visie

Een handhavingbeleid is nodig omdat het gemeentebestuur verantwoordelijk is voor het toezicht op de naleving van de regels voor de fysieke leefomgeving. Het is belangrijk voor het vertrouwen van burgers in hun gemeentebestuur. De handhavinginspanning 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.

Strategische doelen

De doelen van dit beleid:

- de fysieke leefomgeving verbeteren.
- het naleven van regelgeving borgen.
- de risico's en negatieve effecten beperken.
- ergernissen verminderen

Uitgangspunten

De uitvoering van dit beleid gebeurt aan de hand van onder meer de volgende uitgangspunten:

- er wordt gericht op programmatisch handhaven aan de hand van het uitvoeringsprogramma en in een cyclisch proces;
- er dient aandacht te zijn voor de consequenties in de uitvoeringsfase en de uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid;
- er wordt voldoende capaciteit van toezicht en handhaving gegarandeerd;
- er worden inhoudelijke accenten gelegd die voortvloeien voort uit landelijke regelgeving en algemeen geformuleerde beleidsdoelen
- er wordt voor gekozen een eenmaal ingezet handhavingstraject door te zetten, dus consequent en vasthoudend op te treden;
- de handhaving van de gemeentelijke overheid en andere overheden vindt op dezelfde wijze plaats als de handhaving van particulieren en bedrijven (gelijke monniken, gelijke kappen);
- de gemeente moet reageren op handhavingsverzoeken van burgers en bedrijven;
- er wordt vanuit het oogpunt van dienstverlening adequaat op klachten en meldingen gereageerd;
- de effectiviteit van de handhaving moet groot gehouden worden en er moet slim met de krimpende budgetten worden omgesprongen.

Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan

Verkeer- en vervoersplan Deurne

Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Deurne d.d. 27 januari 2010. 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".

Hieronder wordt kort ingegaan op de belangrijkste beleidspunten.

Voetgangers

Voor korte afstanden is lopen een belangrijke wijze van vervoer. Deurne stimuleert lopen op korte afstanden door aantrekkelijke en toegankelijke voorzieningen.

Fietsverkeer

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 fietsroutenetwerk.

Openbaar vervoer

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.

Autoverkeer

Autobereikbaarheid van de kernen, bedrijventerreinen en het buitengebied is belangrijk 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 wegcategorysering wordt gevolgd, deze benadrukt dat op verschillende wegen principieel verschillend gedrag vanuit de weggebruiker wordt verlangd.

Deurne streeft naar een eenduidige en begrijpbare inrichting van de infrastructuur. "Shared space" is een concept dat dit als uitgangspunt heeft.

Vrachtverkeer

Bevoorradend vrachtverkeer, voornamelijk voor het centrum van Deurne, wordt zoveel mogelijk via de hoofdontsluitingsstructuur naar de bestemming geleid. In het centrum heeft de gemeente aandacht voor goede oplossingen voor laden en lossen.

Verkeersveiligheid

Deurne heeft de ambitie om verder te werken aan het terugdringen van het aantal verkeersslachtoffers, in lijn met de landelijke doelstellingen. Een heldere verkeersstructuur is hiervoor één van de voorwaarden.

Leefbaarheid

Doorgaand verkeer en/of sluipverkeer heeft een negatief effect op de leefbaarheid van gebieden. De gemeente Deurne wil deze verkeerssoort zoveel mogelijk weren uit zowel de kernen als het buitengebied.

Nota parkeernormen Gemeente Deurne 2013

In deze beleidsnota staat een samenhangend stelsel van parkeernormen voor de middellange termijn. De parkeernormen zijn bedoeld om gebruikt te worden bij bouw en herbouwprojecten binnen de gehele gemeente Deurne en sluiten aan op de voorstellen voor een vernieuwd parkeerbeleid in en rond het centrum van 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. Zo dient voor iedere nieuwe woning minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd. Ook bedrijven dienen in eerste aanleg het parkeren op eigen terrein op te lossen. Ook kunnen er omstandigheden zijn waarbij de gemeente onder de voorwaarde van betaling van een compensatiebedrag, ontheffing geeft 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 in dit bestemmingsplan en hiermee verankerd in de juridisch-planologische regeling. Bij nieuwe ontwikkelingen dient te worden voldaan aan de parkeernormen.

Welstandsnota gemeente Deurne, januari 2011, in werking getreden 23 september 2011

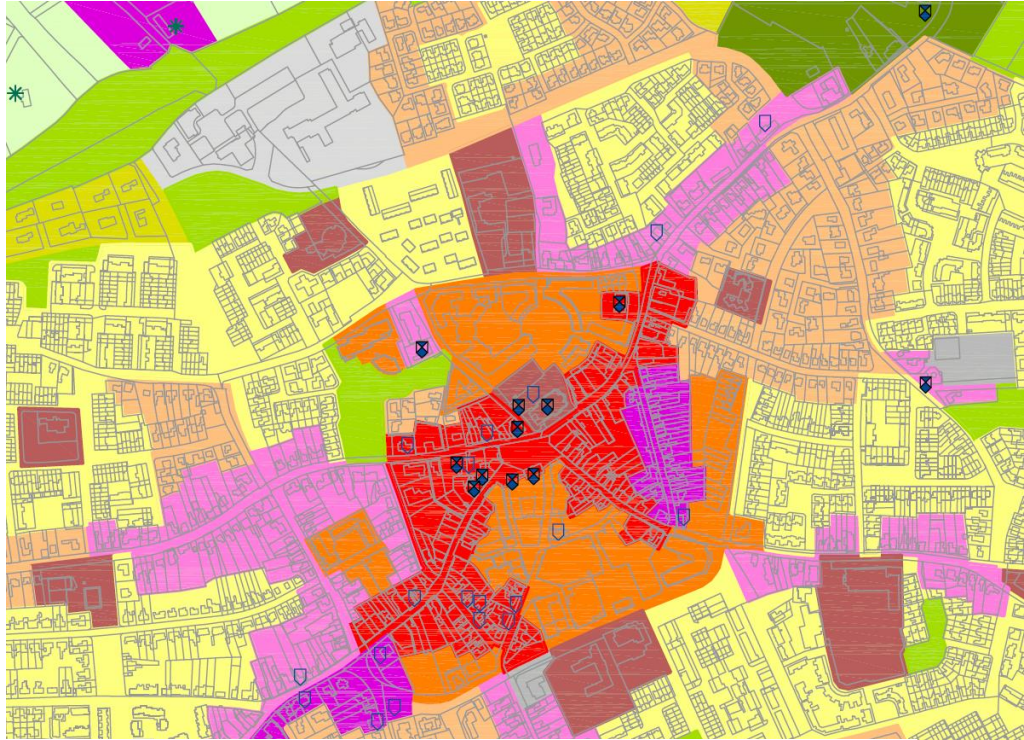
Algemeen

Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven (en realiseren) van een goede basiskwaliteit voor de gebouwde omgeving. Het doel van de welstandszorg is de kwaliteit van de individuele architectuur en van het totale straatbeeld op peil te houden en waar nodig en mogelijk te verbeteren.

In de welstandsnota zijn de gebouwde omgevingen in de gemeente verdeeld in verschillende categorieën. Het centrum van Deurne valt in diverse categorieën, namelijk de volgende:

- Categorie 1: Centrumgebied Deurne: Markt en historische linten
- Categorie 2 Dorpsinbreidingen
- Categorie 4 Gebieden met waardevolle dorpsbebouwing
- Categorie 6 Thematische woningbouw
- Categorie 8 Individuele woningbouw
- Categorie 9 Bijzondere gebouwen
- Categorie 13 Groen, parken, sport- en speelvelden

Iedere categorie heeft haar eigen beschrijving en voor elke categorie afzonderlijk is beschreven waaraan een bouwplan moet voldoen.



Legenda

Bekouwing per categorie

- 1 Centrumgebied Deurne: Markt en historische linten
- 2 Dorpsinkreidingen
- 3 Historische dorpslinten
- 4 Gebieden met waardevolle dorpsbebouwing
- 5 Kasteellandschap Haageind
- 6 Thematische woningbouw
- 7 Parkachtige woongebieden
- 8 Individuele woningbouw
- 9 Bijzondere gebouwen
- 10 Grote gebouwencomplexen in een groene omgeving
- 11 Bedrijventerreinen en perifere detailhandel
- 12 Kantoorgebieden
- 13 Groen, parken, sport- en speelvelden
- 14 Landelijk Wonen
- 15 Buurtschappen
- * 16 Karakteristieke boerderijen
- 17 Glastuinbouwgebied
- 18 Overlig buitengebied
- 19 Beschermd dorpsgezicht Helenaveen: historische dorpskern en veenontginningslandschap
- 20 Beschermd dorpsgezicht Helenaveen: Belvédèrebouwen
- ⬮ Rijksmonument
- ⬮ Gemeentelijk monument

Uitsnede uit kaart welstandsnota

De welstandsnota in relatie tot bestemmingsplannen

Zowel het bestemmingsplan als de welstandsnota regelt de kwaliteit van de gebouwde omgeving. In beide documenten zijn voorschriften opgenomen voor het oprichten van bouwwerken.

Bestemmingsplannen en de welstandsnota zijn daarom zoveel mogelijk op elkaar afgestemd. Hoofduitgangspunten staan in de voorschriften van bestemmingsplannen. Die zijn voor iedereen bindend.

De uitwerking in architectuur wordt vastgelegd in de welstandsnota (in de categoriebeschrijvingen). Die criteria zijn zwaarwegend. Aanvragen om een omgevingsvergunning worden in principe zowel aan de bestemmingsplanvoorschriften als aan de welstandscriteria getoetst.

Toetsing

Het onderhavige bestemmingsplan is afgestemd op de welstandsnota. De regeling in dit bestemmingsplan is wat betreft de bestaande bebouwing redelijk stringent. Hiernaast dient de welstandsnota te worden gezien als een aanvullend instrument ten opzichte van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan regelt met name bebouwing (omvang, situering) en gebruik. De welstandsnota regelt kwaliteit van bebouwing.

Nota archeologische monumentenzorg gemeente Deurne

De gemeente Deurne heeft een eigen archeologisch beleid, zoals omschreven in de "Nota archeologische monumentenzorg gemeente Deurne, 2008" en vervat in de beleidsstukken "archeologische beleidskaart Deurne" en de "Archeologieverordening Deurne".

Toetsing

In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met het gemeentelijke archeologiebeleid. Eén en ander komt nader aan de orde in paragraaf 5.5.

4 Ruimtelijke visie

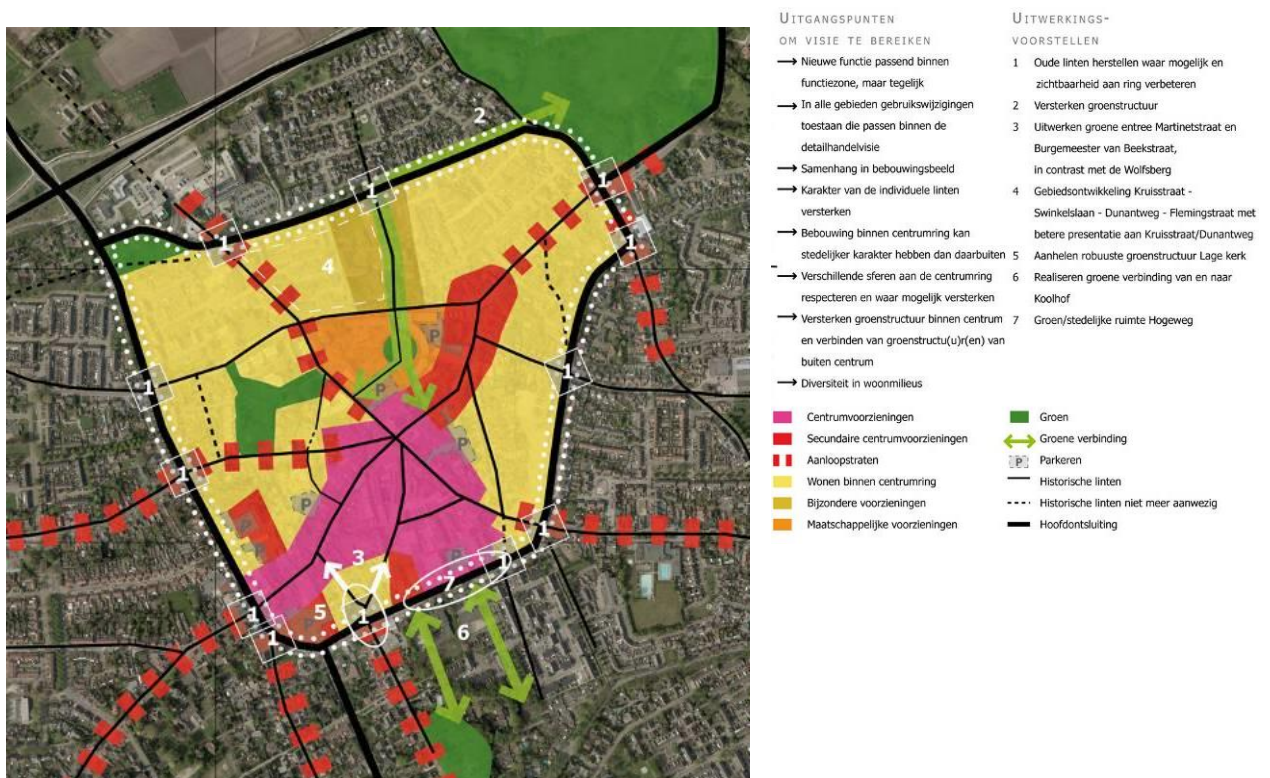
4.1 Stedenbouwkundige visie

4.1.1 Algemeen

De algemene visie voor het centrum van Deurne kan als volgt worden geformuleerd: *“Een herkenbaar en levendig centrum voor Deurne met een logische oriëntatie. De oude structuren versterken om de oriëntatie te bevorderen.”*

Met de Wolfsberg en het plan Europastraat is voor de komende jaren in de behoefte aan hoger bouwen en aan winkels voorzien. Grote nieuwe ingrepen zijn niet meer te verwachten, mede gelet op de maatschappelijke veranderingen. Initiatieven zullen met name vanuit bedrijven en particulieren komen. Omdat de gemeente daarin niet langer een initiërende, maar vooral een toetsende rol heeft, biedt de stedenbouwkundige visie kaders waarbinnen toekomstige ontwikkelingen moeten passen. Het vergroten van de herkenbaarheid en de identiteit van Deurne en haar centrum, voor haar inwoners en de bezoekers, is daarbij een leidend thema. Deze kaders zijn gericht op verbetering en versterking van de (ruimtelijke) kwaliteiten. Belangrijk zijn hierbij de oude linten en groenstructuren.

Ook de herinrichting van de openbare ruimte zal in belangrijke mate bijdragen aan een versterking van het centrum. Dit wordt in juridische zin niet geregeld in dit bestemmingsplan, maar maakt wel onderdeel uit van de verbetering van kwaliteit van het centrum van Deurne.



Afb.: Visiekaart

Veel historische straten en linten zijn nu nog aanwezig. De volgende zijn nog als historische linten herkenbaar. Voor deze straten gelden specifieke stedenbouwkundige voorschriften:

- Molenstraat-Visser-Swinkelslaan;
- Helmondseweg-Kerkstraat-Haageind;
- Markt;
- Stationsstraat;
- Lage Kerk;
- Kruisstraat (Zandbosweg is als zodanig in het bebouwingsbeeld niet meer te herkennen);
- Heuvelstraat (Houtenhoekweg is in bebouwingsbeeld als zodanig niet meer te herkennen);
- Lindenlaan;
- Flemingstraat;
- Burgemeester van Beekstraat;
- Martinetstraat en Oude Martinetstraat.

Dit zijn veelal structuren die doorlopen buiten het juridische plangebied. Door deze aan de kruising met de centrumring zichtbaar te maken wordt de leesbaarheid en de herkenbaarheid van het centrumgebied groter.

Om het gewenste beeld te bereiken is een aantal uitgangspunten opgesteld en een aantal meer concrete uitwerkingsvoorstellen.

4.1.2 Uitgangspunten

De twee uitgangspunten voor het *detailhandelsbeleid en de functie en het gebruik van gebouwen* zijn uitgewerkt in paragraaf 4.2 Ruimtelijke vertaling detailhandelsvisie.

- Een nieuwe functie moet passen in de functionele zone, als aangegeven op de Visiekaart;
- Gebruikswijzigingen worden toegestaan als zij passen binnen de Detailhandelsvisie.

De *stedenbouwkundige* uitgangspunten zijn de volgende.

- Samenhang in bebouwingsbeeld. Veel ingrepen uit verschillende perioden hebben zich weinig aangetrokken van hun omgeving, wat op sommige plaatsen leidt tot een onsamenhangend dorpsbeeld. Het streven is om nieuwe (bouw)ontwikkelingen alleen toe te staan, voor zover zij het beeld en de structuur van het Deurnese centrum versterken. Dat heeft betrekking op de schaal, de perceelsbreedte en het architectuurbeeld.
- Het karakter van de individuele linten beschermen. De verschillende historische linten hebben een eigen karakteristiek. Vergelijk bijvoorbeeld de groene en dorpse Martinetstraat met de veel stedelijker Stationsstraat. Nieuwe ontwikkelingen dienen die karakteristiek te versterken.
- Bebouwing binnen de centrumring kan een stedelijker karakter hebben dan daarbuiten. Dit versterkt het contrast tussen het centrum en de wijken er om heen.

- Verschillende sferen aan de centrumring respecteren en waar mogelijk versterken. De Hogeweg bijvoorbeeld, met zijn stedelijke noordwand, kent een geheel ander beeld dan de groene achtertuinen aan de Dunantweg. Het is niet de bedoeling dat de centrumring op den duur één beeld krijgt, maar de diverse sferen aan de ring dienen kwalitatief zo goed mogelijk te worden ontwikkeld. Dat kan bijvoorbeeld door bebouwing maar ook door hagen (Lage Kerk) of extra bomen.
- Versterken groenstructuur binnen centrum en verbinden van groenstructuren van buiten centrum. Dit betreft zowel het verbinden van interne groenstructuren door bijvoorbeeld extra bomen als het vinden van mogelijkheden om buiten het centrum gelegen groenelementen via groen- of boomstructuren te koppelen aan groenelementen in het centrum.



De 'groene poort' is nog niet als zodanig herkenbaar



De fraai ingerichte Stationsstraat

4.1.3 Bouwen in historische linten en straten.

Voor het bouwen in historische linten en straten geldt aanvullend op de genoemde stedenbouwkundige uitgangspunten het volgende:

Van primair belang voor de beeldkwaliteiten van Deurne is en blijft de historisch gegroeide stedenbouwkundige structuur van op de Markt samenkomende linten. Door de grote variatie aan ouderdom van de bebouwing dragen de linten het voor de stedenbouw zo belangrijke tijdselement. Daarnaast bieden ze een grote beeldrijkdom in de verschijningsvorm door de variatie in de bouwhoogten – variërend van één tot drie lagen met kap-, kaprichtingen en –vorm, verspringende rooilijnen, overhoeken e.d. De voorgevels c.q. parcellering variëren van ca. 7 tot maximaal 25 meter. Deze bouwhoogten en parcellering bepalen nog de schaal van het huidige Deurne. Aan deze schaal wordt in dit plan voor wat betreft de oude linten vastgehouden. De bebouwingsregeling in de voorschriften is hierop afgestemd. Ten behoeve van het behoud en de ontwikkeling ervan moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

- 1 Vasthouden aan de gegroeide continuïteit van licht gebogen rooilijnen. Deze rooilijnen vormen de hoofdorïentatie voor de bouwmassa's;
- 2 De typologie van de bebouwing in de linten is individuele (vrijstaande) panden met een groen karakter in de uiteinden en meer aaneenliggend, steenachtig naar het centrum / de Markt;
- 3 Eventueel samenvoegen van percelen is alleen aanvaardbaar indien geen afbreuk wordt gedaan aan de maat en schaal van het lint ter plaatse/ indien geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit.

4.1.4 Bouwen aan de Markt

Ten behoeve van het behoud en de ontwikkeling van de Markt moet, naast de eerder genoemde stedenbouwkundige uitgangspunten, aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

- 1 De typologie van de bebouwing in de linten is individuele (vrijstaande) panden met een groen karakter in de uiteinden en meer aaneenliggend, steenachtig naar het centrum/ de Markt;
- 2 Nieuwbouw aan de Markt moet bijdragen aan het behoud en herstel van de bestaande karakteristiek: individuele panden/ gevels overeenkomstig de bestaande parcellering.

4.1.5 Uitwerkingsvoorstellen

Algemeen

Hiertoe zijn 7 meer concrete uitwerkingsvoorstellen opgesteld:

1. Op de kruisingen van de oude linten met de ring, zijn de linten vaak onherkenbaar geworden. Door de linten (hier) te herstellen waar mogelijk en de zichtbaarheid aan de ring te verbeteren, worden het centrum en de oude structuren beter herkenbaar, en wint het centrum aan identiteit.
2. Versterken van de laanbeplanting langs de hele ring en het verbinden van de groenelementen tot één groenstructuur; vanaf het kasteelpark Haageind, langs de Dunantweg en de Flemingstraat over het Pastoor Roespark naar de Kerkstraat en de Visser.
3. Uitwerken van de groene entree van het centrum ter plaatse van de Martinetstraat en de Burgemeester van Beekstraat met een groene verbinding naar de Wieger. De Lage Kerk behoudt haar dorpse beeld met groen en tuinen; hier zal geen hoge bebouwing verrijzen. Dit zorgt voor een contrast met de 'stedelijke entree' bij de Wolfsberg, met zijn hoge bebouwing vlak aan de weg.
4. Gebiedsontwikkeling van de zone tussen de Kruisstraat, Swinkelslaan, Dunantweg en Flemingstraat. Dit is een belangrijke herstructureringslocatie in het centrum. Hierbij streeft de gemeente een betere presentatie na aan de ring (Dunantweg) en eventueel bij het centrum (Kruisstraat). Wellicht kan de Swinkelslaan weer herkenbaar worden als historische weg.
5. Ter plaatse van de parkeervoorziening aan de Lage Kerk is de robuuste groenstructuur van onder andere de naastliggende villatuin onderbroken. Door deze te herstellen, wordt het beeld vanuit de Stadhoudersweg op een dorpse manier opgevangen.
6. Wanneer de bebouwing ten zuiden van de Hogeweg in de toekomst wordt aangepakt, biedt dit mogelijkheden om een groene verbinding van en naar de wijk Koolhof te realiseren, via het groen van de Wiergerhof.
7. Door de Hogeweg anders in te richten met meer groen en eventueel een verblijfsfunctie, wordt het aanzicht van de Wolfsberg aantrekkelijker. De weg is nu een harde verkeerskundige barrière tussen de Wolfsberg en de zuidelijke wijken. Met een andere, meer plein- of parkachtige, inrichting kan een vriendelijker aansluiting met verblijfs- en vervoerskwaliteit bereikt worden, waar ook het langzaam verkeer zich prettig voelt.

Werkwijze

Bij elke nieuwe ontwikkeling is de werkwijze om eerst te kijken of de locatie ligt in een oude structuur of aan de centrumring. Vervolgens wordt bekeken of er uitwerkingsvoorstellen betrekking hebben op de betrokken locatie.

Bouwen in linten

Ten behoeve van het behoud en de ontwikkeling van de historische linten moeten de volgende criteria in acht genomen worden:

- 1 Vasthouden aan de geroeide continuïteit van licht gebogen rooilijnen. Deze rooilijnen vormen de hoofdorïentatie voor de bouwmassa's;
- 2 De typologie van de bebouwing in de linten is los staande, individuele panden met een meer open karakter in de uiteinden en meer aaneengesloten, steenachtig naar het centrum;
- 3 Voorgevel in oude linten overwegend op grens openbare ruimte in en nabij het centrum en met voortuinen in de uiteinden; voordeur aan straatzijde;
- 4 Kappen verplicht. Alleen afwijken in bijzondere situaties;
- 5 Structurele uitbreidingen bij voorkeur niet in de hoogte of opzij, maar op het achtererf, van voorbouw gescheiden door transparante corridor en/ of binnenplaats;
- 6 Geen samenvoeging individuele panden (geen schaalvergroting), behoud van parcellering overeenkomstig de bestaande kadastrale situatie;
- 7 Algemene aandacht voor behoud gebouwen uit verschillende tijdsperiodes (tempo karakteristiek).

Naast de hier genoemde uitwerkingsvoorstellen en voorwaarden dragen ook de Welstandsnota bij aan het bereiken van het gewenste beeld. Dit bestemmingsplan en de welstandsnota sluiten op elkaar aan.

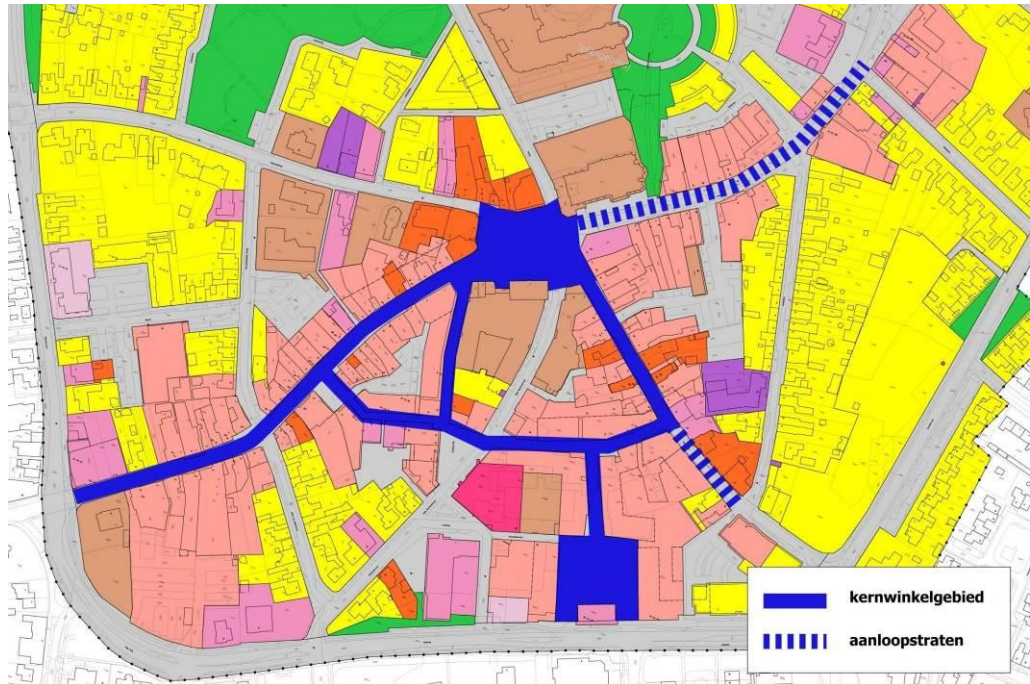
4.2 Ruimtelijke vertaling detailhandelsvisie

Inleiding

Alhoewel onderhavig bestemmingsplan vooral beheersgericht is, biedt het ook ruimte voor ontwikkelingen. Hierbij kan tegemoet komen aan de ruimtelijke dynamiek die in het centrum van een kern als Deurne te verwachten is.

Basis voor de ontwikkelingsvisie is het gemeentelijke detailhandelsbeleid, zoals geformuleerd in de Detailhandelsvisie Deurne 2010. De uitgangspunten van de vertaling van dit beleid zijn opgenomen in de "Notitie Ruimtelijke vertaling Detailhandelsvisie in Bestemmingsplan Centrum Deurne" (SAB, 14 september 2011, kenmerk: 100932). Het bestemmingsplan kan een belangrijke rol als sturingsmechanisme vervullen om het beleid te realiseren.

Hoofdpunt van het beleid is een concentratie van detailhandel in het kernwinkelgebied. Dit wordt bereikt door een geleding van het plangebied in drie gebieden. In de detailhandelsvisie is aangegeven hoe het kernwinkelgebied is afgebakend. In het kernwinkelgebied is de meeste dynamiek mogelijk. Hiernaast worden aanloopstraten onderscheiden, waarbinnen de dynamiek die dit bestemmingsplan toestaat beperkter is. Ten slotte zijn er de resterende gebieden, waar de mogelijkheden voor dynamiek het kleinst zijn. Hierna wordt nader op de drie deelgebieden ingegaan.



Ruimtelijke geleding

Het kernwinkelgebied

Afbakening van het kernwinkelgebied

Het kernwinkelgebied wordt in het bestemmingsplan afgebakend zoals dat ook in de vastgestelde detailhandelsvisie is gedaan. De volgende straten behoren tot het kernwinkelgebied:

- Stationsstraat tussen Lage Kerk en de Markt;
- Schuifelenberg;
- De Wever;
- Markt;
- Raadhuisstraat;
- Molenstraat tussen de Markt en De Wever;
- Wolfsberg.



De inrichting van de Molenstraat sluit nog niet goed aan



Is de aanloopstraat Kerkstraat een oud lint?

Kernwinkelgebied

Afbakening

Het kernwinkelgebied wordt in het bestemmingsplan afgebakend zoals dat ook in de vastgestelde detailhandelsvisie is gedaan. De volgende straten behoren tot het kernwinkelgebied:

- Stationsstraat tussen Lage Kerk en de Markt;
- Schuifelenberg;
- De Wever;
- Markt;
- Raadhuisstraat;
- Molenstraat tussen de Markt en De Wever;
- Wolfsberg.

Algemeen

Het kernwinkelgebied wordt gekenmerkt door een concentratie van centrumvoorzieningen, met name detailhandel en op bepaalde locaties horeca. Daarnaast zijn diverse andere functies toegestaan. Vanwege de diversiteit aan functies zal voor het kernwinkelgebied één bestemming Centrum opgenomen worden. Hierna zal worden ingegaan op de verschillende functies binnen het kernwinkelgebied.

Detailhandel

Detailhandel is wellicht de belangrijkste functie in het kernwinkelgebied. Deze functie is bij recht toegestaan binnen het kernwinkelgebied en beperkt tot de begane grond. Een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen om detailhandel tevens op de verdiepingen toe te staan.

Horeca

Zowel in de nota “Deurne, centrum van de Peel” (2007) als in het “Meerjarenprogramma vrije tijd en toerisme 2009-2015” is aangegeven dat het de ambitie van de gemeente is om recreatie en toerisme te laten groeien en dat de horeca groeit. Dit beleidsuitgangspunt betekent dat in het bestemmingsplan mogelijkheden geboden worden voor uitbreiding van de horeca.

De mogelijkheden zijn in het kernwinkelgebied het ruimst. Horeca in de vorm van daghoreca (broodjes, lunchrooms, e.d.) is bij recht toegestaan op de begane grond omdat deze functie ondersteunend is ten opzichte van (de detailhandelsfunctie van) het gebied. Zwaardere vormen van horeca zijn bij recht toegestaan in de horecaconcentratiegebieden en op de locaties van de bestaande horeca. Deze gebieden en percelen zijn middels een aanduiding op de verbeelding aangegeven. Een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen om horeca tevens op de verdiepingen toe te staan. De systematiek wat betreft horeca wordt in paragraaf 4.3 gedetailleerder toegelicht.

Dienstverlening

In de detailhandelsvisie is opgenomen dat dienstverlening binnen het kernwinkelgebied in principe niet passend wordt gevonden. Er is echter besloten dienstverlening niet uit te sluiten binnen het kernwinkelgebied. Hiermee wordt dus beredeneerd afgeweken op de detailhandelsvisie. Hiervoor zijn de volgende argumenten:

- Ten eerste zijn moeten veel bedrijven die vallen onder de noemer ‘dienstverlening’ als passend worden beschouwd binnen het kernwinkelgebied, zoals reisbureaus, kapsalons en arbeidsbureaus. Dit zijn functies die veel bezoekers trekken

en hierdoor een zelfde ruimtelijke uitstraling hebben als een winkel. Deze functies kunnen hiernaast op dezelfde wijze als detailhandelsvestigingen bijdragen aan de levendigheid van het centrum.

- Ten tweede is het niet gewenst om nieuwe dienstverlening uit het kernwinkelgebied te weren, omdat dit de mogelijke leegstand in het centrum in de hand werkt. Juist in het kernwinkelgebied is de leefbaarheid heel belangrijk. Hiervoor is het van groot belang dat er geen 'gaten' komen in de straatwanden, mede aangezien dit een verdere leegloop van het centrum in de hand kan werken.
- Een derde reden waarom het niet gewenst is om nieuwe dienstverlening uit het kernwinkelgebied te weren, is dat het mogelijke vestigingsgebied voor nieuwe dienstverlening hierdoor beperkt zou blijven tot alleen de aanloopstraten (die zijn bestemd als 'Gemengd'). De omvang van de aanloopstraten is beperkt tot de Kerkstraat en een deel van de Molenstraat. Hierdoor zouden de vestigingsmogelijkheden van detailhandel erg beperkt worden.

Gezien voorgaande is in dit bestemmingsplan opgenomen dat dienstverlening rechtstreeks binnen het kernwinkelgebied mogelijk is op de begane grond. Een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen om dienstverlening tevens op de verdiepingen toe te staan.

Maatschappelijke voorzieningen

Uitbreiding van de bestaande maatschappelijke voorzieningen is niet wenselijk binnen het kernwinkelgebied. De bestaande maatschappelijke voorzieningen zijn vastgelegd middels een specifieke bestemming 'Maatschappelijk'.

Wonen

Binnen het kernwinkelgebied is wonen toegestaan in de bestaande woningen en uitsluitend op de verdieping.

Overige functies, kantoren, bedrijven, cultuur en ontspanning

Overige functies zijn binnen het kernwinkelgebied niet wenselijk.

De aanloopstraten

Afbakening

Wat betreft de indeling in aanloopstraten is vastgehouden aan de indeling die in de gemeentelijke detailhandelsvisie is aangegeven. Wel is ten opzichte van de detailhandelsvisie dit gebied enigszins verkleind. De volgende aanloopstraten zijn als zodanig, binnen de bestemming 'Gemengd', in het bestemmingsplan bestemd:

- het gedeelte van de Molenstraat tussen de Lindenlaan en De Wever;
- het gedeelte van de Kerkstraat tussen de Markt en de Molenlaan.

Algemeen

Voor de aanloopstraten geldt dat meer variatie in bestemmingen is toegestaan. Vanwege de diversiteit aan functies is voor de aanloopstraten een bestemming Gemengd opgenomen. Hierna zal worden ingegaan op de verschillende functies binnen de aanloopstraten.

Detailhandel

Voor detailhandel geldt dat deze vooral in het kernwinkelgebied zal worden gesitueerd. In de aanloopstraten is de bestaande detailhandel aangeduid en beperkt tot de begane grond. Een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen om detailhandel tevens op de verdiepingen toe te staan.

Horeca

Voor horeca in de aanloopstraten geldt in beginsel een vergelijkbaar regime als voor detailhandel. De bestaande (type) horeca vestigingen zijn aangeduid op de verbeelding. Deze regeling geldt alleen niet voor de horecaconcentratiegebieden voor zover deze valt binnen de aanloopstraten. Op die gronden is horeca bij recht toegestaan en nieuwvestiging is ook mogelijk. Deze gebieden zijn middels een aanduiding aangegeven. Horeca blijft beperkt tot de begane grond. Een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen om horeca tevens op de verdiepingen toe te staan.

De systematiek wat betreft horeca wordt in paragraaf 4.3 gedetailleerder toegelicht.

Dienstverlening

Dienstverlening is een passende functie binnen de aanloopstraten. Deze functie is bij recht toegestaan op de begane grond. Een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen om dienstverlening tevens op de verdiepingen toe te staan.

Maatschappelijke voorzieningen

Evenals dienstverlening zijn maatschappelijke voorzieningen passend binnen de aanloopstraten. Deze functie is bij recht toegestaan op de begane grond. Een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen om maatschappelijke voorzieningen tevens op de verdiepingen toe te staan.

Wonen

Binnen de aanloopstraten is wonen toegestaan op de verdieping. Voor zover er op de begane grond wordt gewoond, is dit door middel van een aanduiding opgenomen op de verbeelding. Bed & breakfast is na afwijking mogelijk ook toegestaan op de verdieping als onderdeel van het wonen. Nieuwe woningen op de begane grond kunnen door middel van een afwijkingsbevoegdheid worden gerealiseerd.

Overige functies, kantoren, bedrijven, cultuur en ontspanning

Deze functies zijn in beginsel niet gewenst.

Overige gebieden

Afbakening / Algemeen

Voor de overige straten en gebieden zijn de daar voorkomende functies specifiek bestemd.

Detailhandel

Op grond van de detailhandelsvisie is het in principe wenselijk om de bestaande detailhandel buiten het kernwinkelgebied en de aanloopstraten af te bouwen. De bestaande detailhandelsbedrijven zijn daarom in de overige gebieden specifiek bestemd. Ter plaatse zijn detailhandelsbedrijven toegestaan en is ook eventueel hervestiging van een nieuw detailhandelsbedrijf toegestaan. Ook is het toegestaan ter plaatse van een beëindigd detailhandelsbedrijf een woning te vestigen.

4.3 Uitwerking horeca

Inleiding

Mede op basis van inspraakreacties die op het voorontwerpbestemmingsplan zijn binnengekomen, is er voor gekozen voor horeca een specifieke regeling te maken. Deze verdient nadere toelichting. De volgende aspecten komen aan de orde:

- Uitwerking types horeca;
- Concentratiegebieden.

Uitwerking types horeca

Uitgangspunt van de gemeente is dat goed kan worden gestuurd op welke type horeca waar gevestigd wordt. Hierbij is met name de zwaarte van de horeca van belang, aangezien bijvoorbeeld een discotheek een volledig andere impact heeft als een lunchroom.

Er is voor gekozen de volgende indeling te hanteren:

- Daghoreca: Horecabedrijven die met name winkelondersteunend zijn (tearoom, ijssalon, etc.).
- Avondhoreca: Horecabedrijven met geen of beperkte invloed op de woon- en leefomgeving, waaronder: restaurants, bedrijven die zich in hoofdzaak richten op het ter plaatse nuttigen van ter plaatse bereide etenswaren en voor gebruik ter plaatse verstrekken van alcoholische dranken, avondcafés, waarvan de sluitingstijd op uiterlijk 24:00 u ligt.
- Nachthoreca: Horecabedrijven die zich in hoofdzaak richten op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of gelegenheid bieden voor dansen en waarvan de sluitingstijd na 24:00 u ligt. Hierin wordt de volgende verdeling gemaakt: Het betreft cafés en bars, partycentra dancings, discotheeken en daarmee gelijk te stellen bedrijven.
- Verblijfshoreca: Horecabedrijven gericht op het verstrekken van logies.

In de regeling is steeds opgenomen welk type horeca toegestaan is.

Concentratiegebieden

Er is voor gekozen in het centrum van Deurne twee horecaconcentratiegebieden aan te wijzen. Deze vormen de belangrijkste (vestigings-)locaties voor horeca in het centrum van Deurne en bieden ook de meeste ruimte. Er zijn twee gebieden:

1. Horecaconcentratiegebied 1: Noord- en westzijde Markt
De ruimste mogelijkheden worden geboden in het horeca-concentratiegebied 1. Hier zijn alle horeca-categorieën toegestaan, ook op de verdieping, met uitzondering van nachthoreca (categorie 3). Nachthoreca is uitsluitend toegestaan waar deze reeds aanwezig is en aangeduid is op de verbeelding. Daarnaast kan bij afwijking nieuwe nachthoreca mogelijk gemaakt worden.
2. Horecaconcentratiegebied 2: Zuid- en oostzijde Markt en Martinetplein
Binnen het horecaconcentratiegebied 2 wordt ook ruimte geboden voor de ontwikkeling van horeca. Bestaande avond- en/ of nachthoreca wordt direct toegestaan middels een aanduiding op de verbeelding. Van bestaande nachthoreca (op de begane grond) is enkel sprake in het Cultuurcentrum aan het Martinetplein.

Daarnaast bevat het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om binnen het horecaconcentratiegebied 2 alle horecategorien toegestaan (behalve nieuwe nachthoreca) , ook op de verdieping.

De ligging van de horecaconcentratiegebieden is aangeduid op onderstaande kaart:



Kaartbeeld horecaconcentratiegebieden

4.4 Uitwerking wonen

Gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid

De gemeente Deurne zal bij nieuwe woningbouwplannen beoordelen of deze De behoefte aan de toevoeging van woningen neemt op termijn af als gevolg van demografische ontwikkelingen. Daarnaast zijn er ruim voldoende potentiële woningbouwlocaties binnen het bestaand stedelijk gebied beschikbaar. Een kwalitatieve, toekomstgerichte afweging van locaties is dan ook noodzakelijk en verdedigbaar. De vraag is waar toevoeging van woningen / versterking van structuren / versterking nog wel gewenst is en waar niet.

De insteek van de gemeente is positief als het gaat om behoud van een monumentaal pand of een versterking van de stedenbouwkundige structuur. De insteek is negatief als de locatie in de basis onvoldoende kwaliteit heeft als woonlocatie.

Een toevoeging van appartementen wordt niet uitgesloten, maar grondgebonden woningen hebben de voorkeur gelet op de gewenste woondifferentiatie in het centrum. Op dit moment is circa 20% van de woningen in het centrum grondgebonden, voor heel Deurne is dat bijna 90%. Het accent voor nieuwbouw moet derhalve komen te liggen op grondgebonden woningen.

Omgang met woningbouwinitiatieven in dit bestemmingsplan

Conserverende regeling

In dit bestemmingsplan is de nieuwbouw van woningen niet rechtstreeks toegestaan, behoudens enkele bekende woningbouwplannen die rechtstreeks zijn opgenomen in het bestemmingsplan, zoals de locatie Zandbosweg en Europastraat. Het betreft hier concrete bouwplannen die deels reeds vergund zijn en/of de procedureverlening doorlopen. De reden hiervoor is dat dit bestemmingsplan een beheergericht karakter heeft. In de regeling is binnen de verschillende bestemmingen daarom vastgelegd dat alleen de bestaande woningen toegestaan zijn. Een uitzondering vormt de bestemming 'Detailhandel'. Hier is het toegestaan bij beëindiging van de bestaande winkel, deze om te vormen tot een woning. Er is maximaal 1 nieuwe woning per beëindigde detailhandelsvestiging toegestaan.

Omgang met initiatieven

Wat betreft nieuwe bouwinitiatieven binnen het plangebied, stelt de gemeente zich op het standpunt dat deze alleen rechtstreeks worden opgenomen in het bestemmingsplan, als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. Er dient in voldoende mate duidelijk te zijn wat de plannen behelzen.
2. De plannen moeten passen binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering c.q. het gemeentelijke woningbouwbeleid.
3. Er moet redelijkerwijs kunnen worden gegarandeerd dat de ontwikkeling binnen de looptijd van het bestemmingsplan (10 jaar) zal plaatsvinden.
4. De uitvoerbaarheid moet voldoende zijn aangetoond. In dit kader blijkt dat in ieder geval vooraf zou moeten worden gekeken naar de aspecten geluid (wegverkeerslawaaï), bodem en ecologie (Flora en Fauna wet).
5. De financieel-economische uitvoerbaarheid dient voldoende te zijn aangetoond (anterieure overeenkomst, en overeenkomst planschade).

In het geval niet kan worden voldaan aan één of meer van deze voorwaarden, dan wordt het initiatief niet opgenomen in dit bestemmingsplan. In dat geval kan te zijner tijd, als wel aan alle voorwaarden is voldaan middels een separate procedure het initiatief mogelijk worden gemaakt.

4.5 Specifieke ruimtelijke ontwikkelingslocatie

In 2008 heeft de gemeenteraad de Woonvisie gemeente Deurne 2008-2020 vastgesteld. Daarin is aangegeven dat de gemeente Deurne haar positie als aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen wil versterken, met behoud van haar eigen identiteit. De gemeente wil daarbij in de eerste plaats voldoen aan de woningbehoefte van de eigen bevolking. Met gezonde ambitie en de inzet van een gedifferentieerd woningbouwprogramma met accenten voor senioren en zorgvragers, starters en (jonge) gezinnen, en potentiële terugkeerders, wil Deurne op het niveau van de gemeente en de kerkdorpen een volwaardige en vitale gemeenschap behouden.

Om deze ambities vorm te geven zet de gemeente in op de realisatie van woningbouw conform de provinciale woningbehoefteprognose (periode 2012 tot en met 2021: 1080 woningen), verhoogd met de te realiseren Ruimte voor Ruimte-woningen en woningbouw ten behoeve van de omzetting van intramurale zorgplaatsen naar extramu-

rale zorg. Dit conform de regionale woningbouwafspraken. Deze afspraken worden jaarlijks gemonitord en geactualiseerd.

De algemene focus voor Deurne ligt, ook gelet op huidige woningvoorraad, op de toevoeging van voor senioren geschikte woningen. Het gaat om geschikt wonen of verzorgd wonen (beide in zelfstandige woningen), aangevuld met beschermd wonen (instellingsplaatsen, groepswoningen).

De aanvullende focus (kansen) ligt gelet op de toename van eenpersoonshuishoudens, de behoeften en uitgestelde woningvraag van m.n. starters en de huidige woningvoorraad bij de 1- en 2-persoonshuishoudens en jonge gezinnen.

Per nieuwbouw- of herontwikkelingslocatie wordt bepaald waar de focus ligt.

Doel van het plaatsen van een focus is:

- duidelijk onderscheid tussen locaties;
- afstemming tussen locaties;
- voorkomen dat plannen door onderlinge concurrentie niet van de grond komen;
- de juiste doelgroep op de juiste locatie: versterken van bestaande voorzieningen en benutten van sterke punten locatie;
- prioriteiten leggen (prioritaire locaties: „actieve houding” en optionele locaties „passieve houding”).

Programmatistische aspecten

In het Centrum worden in een periode van circa 10 jaar ongeveer 200 woningen toegevoegd. Het betreft met name woonlocaties (al dan niet met zorg) en het wijzigen van detailhandel in wonen.

Hieronder wordt kort nader ingegaan op een aantal concrete ontwikkellocaties. Per locatie wordt aangegeven of en op welke wijze die locatie in het voorontwerpplan wordt geregeld.

Locatie Europastraat

Voor de locatie Europastraat ligt de focus zowel op senioren als 1- en 2-persoonshuishoudens en jonge gezinnen, in een combinatie van huur en koop, grondgebonden en gestapeld (maximaal 106 woningen).

De bouwplannen van BOW die al vergund en nog in procedure zijn, zijn op de plankaart vertaald binnen de bestemming 'Wonen'.

Locatie Zandbosweg

Bouwplanontwikkeling door BOW loopt. Planvorming omvat 2 fasen.

Voor fase 1 (8 appartementen en 11 patiowoningen) zal/kan via uitgebreide Wabo-omgevingsvergunningprocedure medewerking worden verleend vooruitlopend op het bestemmingsplan. Fase 1 wordt ook in het bestemmingsplan geregeld. Aan fase 2 (5 patiowoningen) zal in beginsel via het bestemmingsplan medewerking worden verleend. Deze locatie wordt in het plan geregeld binnen bestemming 'Wonen'.

Locatie Posthoek

Het betreft de voormalige locatie terrein Post NL – hoek Hogeweg – Oude Martinestraat – Posthoek. Deze locatie wordt nu te koop aangeboden. Enkele projectontwikkelaars onderzoeken de mogelijkheden voor herinvulling.

Deze locatie wordt voorshands conserverend bestemd.

Locatie Martinetstraat – hoek Wever

Het betreft een ontwikkellocatie. Stedenbouwkundig kan invulling plaats vinden op (voormalig) parkeerterrein BOW met bebouwing met detailhandel op begane grond en wonen op de verdieping. Het hoekpand Wever – Martinetstraat kan op de begane grond tevens de mogelijkheid voor horeca bieden (i.v.m. horecaconcentratie Martinetplein).

De locatie wordt opgenomen binnen de bestemming 'Centrumgebied' met mogelijkheden detailhandel op begane grond (kavel BOW) en detailhandel / horeca op de begane grond en de verdieping (kavel gemeente) en op beide kavels 1 bovenwoning.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de planologische uitvoerbaarheid. De volgende aspecten komen hierbij aan de orde:

- milieueffectrapportage;
- milieuaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid);
- water;
- cultuurhistorie en archeologie;
- flora en fauna;
- economische uitvoerbaarheid.

5.2 Milieuspectrapportage

Besluit m.e.r.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. (uitvoeringswetgeving met betrekking tot de m.e.r.) gewijzigd. De belangrijkste wijziging is dat de drempels voor de m.e.r.-beoordeling gewijzigd zijn van absolute in indicatieve waarden. Dit blijkt uit het aangepaste artikel 2, lid 5, onder b van het Besluit. Onder dit artikelonderdeel vallen alle activiteiten die beneden de voor de m.e.r.-beoordeling gedefinieerde drempelwaarden vallen. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag (in dit geval de gemeenteraad van Deurne) zich er van moet vergewissen of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, waarbij het in het bijzonder moet worden nagaan of sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffect-beoordeling. Beoordeeld moet dus worden of er voor het op een later te nemen besluit een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Voor deze toets, die een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term “vormvrije m.e.r.-beoordeling” gehanteerd. De toetsing van de m.e.r.-beoordeling vindt plaats volgens het nee, tenzij-principe. Dit betekent dat er geen MER hoeft te worden opgesteld, tenzij bij het verlenen van de omgevingsvergunning in de toekomst de vraag aan de orde is of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu op voorhand niet zijn uit te sluiten.

Onderhavige bestemmingsplan is hoofdzakelijk beheersgericht. De ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt liggen gezamenlijk ver beneden de voor de m.e.r.-beoordeling gedefinieerde drempelwaarden. In de navolgende paragrafen van dit hoofdstuk wordt aangetoond dat bij deze ontwikkelingen geen sprake is van negatieve effecten op milieu- en omgevingsaspecten.

Conclusie is dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen, ook geen cumulatieve, zijn te verwachten, waarmee een nadere m.e.r.-beoordeling (ten tijde van de vergunningverlening) niet noodzakelijk wordt geacht.

5.3 Milieuaspecten

5.3.1 Bodem

Algemeen

In het kader van een bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Het bestemmingsplan staat geen nieuwe milieuhindergevoelige functies toe, maar legt voornamelijk de bestaande situatie vast. In het kader van dit bestemmingsplan is dan ook geen verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd. Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen, welke binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt via de bouwverordening in het kader van de omgevingsvergunningverlening zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.

Bestaande situaties

Binnen het plangebied zijn een aantal locaties waar een bodemverontreiniging aanwezig is. Het betreft de volgende locaties:

- *Hogeweg 2*. Op deze locatie is een grond- grondwaterverontreiniging aanwezig. Een bodemsanering is momenteel in uitvoering.
- *Heuvelstraat 3-7*. De locatie bevindt zich net buiten plangebied, bekend is dat er grond- grondwaterverontreiniging aanwezig. Onbekend is of deze verontreiniging perceeloverschrijdend is en zich binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan bevindt.
- *Heuvelstraat 4*. Op deze locatie is een restverontreiniging (onder bebouwing) aanwezig, door een voormalige tank op het aangrenzende perceel Stationsstraat 54-56)

Nieuwe ontwikkelingen

Bij nieuwe ontwikkelingen zal dienen te worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Conclusie

Het aspect 'bodem' is in het kader van dit bestemmingsplan voldoende behandeld.

5.3.2 Geluid

Algemeen

De Wet geluidhinder stelt dat, bij planologisch nieuwe situaties, de geluidsbelasting op de gevel van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen bij wegverkeerslawaai bij voorkeur niet hoger mag zijn dan 48 dB (voorkeursgrenswaarde) en bij industrielaawaai (afkomstig van grote, gezoneerde bedrijventerreinen) bij voorkeur niet hoger dan 50 dB(A). Voor spoorweglawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Indien een bestemmingsplan de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk maakt, zal door een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. 30 km/uur wegen worden niet getoetst aan de Wet geluidhinder. Indien er ondanks de 30 km/uur redelijkerwijs toch overlast te verwachten is moet hier wel rekening mee gehouden worden.

Als, bij planologisch nieuwe situaties, het niet mogelijk is om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde, kan er een hogere grenswaarde overwogen worden. Hiervoor moet er aan de wettelijke criteria en voorwaarden voldaan kunnen worden. Burgemeester en Wethouders zijn hiervoor bevoegd.

Bestaande situaties hoeven niet getoetst te worden bij het vaststellen van een bestemmingsplan. De feitelijke of toekomstige geluidbelasting speelt juridisch geen rol bij het opnieuw vaststellen van de bestaande situaties. De regels voor de geluidisolatie van woningen zijn opgenomen in het Bouwbesluit.

Toetsing

Het onderhavig bestemmingsplan is beheersgericht en er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In het plangebied is in principe alleen sprake van bestaande wegen en bestaande woningen. Overeenkomstig de Wet geluidhinder is in deze gevallen geen akoestisch onderzoek vereist en kan toetsing aan de grenswaarden uitblijven.

Hiernaast zijn binnen het bestemmingsplan op twee manieren nieuwe woningen mogelijk. Allereerst binnen de zogenaamde 'transformatie-bestemmingen'. Hiervoor geldt dat hier reeds wonen toegestaan is en dat in die zin geen sprake zal zijn van een verandering in akoestische zin.

Ten tweede zijn nieuwe woningen mogelijk binnen de uit te werken woonbestemming. Om hier een gunstig akoestisch klimaat te waarborgen is als een van de uitwerkingsregels opgenomen dat aangetoond moet zijn dat sprake is van een gunstig woon- en leefklimaat.

5.3.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 2) is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld. De wet- en regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Kleine projecten hoeven niet langer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit' (NSL) mits overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL; anders moet met projectsaldering worden aangetoond dat de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft. Het begrip 'niet in betekenende mate' is verder uitgewerkt in een gelijknamig AMvB. Deze treedt gelijk met de wet in werking. De grens van 'niet in betekenende mate' wordt gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof.

Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 1,2 µg/m³. In de gelijknamige ministeriële regeling wordt de 3% norm gekwantificeerd voor veel voorkomende ruimtelijke functies als:

- woningen: 1.500 woningen met 1 ontsluitingsweg;
- kantoren: 10 hectare bruto vloeroppervlak (bvo) met 1 ontsluitingsweg;

- landbouwinrichtingen: akkerbouw of tuinbouw met open teelt, teelt van eetbare gewassen in een gebouw of onverwarmde glastuinbouw ongeacht de omvang en verwarmde opstanden van glas of kunststof van maximaal 2 hectare;
- kinderboerderijen.

Tijdens de interim-periode is een grens van 1% gehanteerd (een maximale toename van 0,4 µg/m³). Inmiddels is sinds de inwerkingtreding van de derogatie per 1-8-2009, hier geen sprake meer van.

In bijlage 2 van de Wet Milieubeheer zijn luchtkwaliteitsnormen opgenomen. Onder meer bij het vaststellen van een bestemmingsplan dienen deze normen in acht genomen te worden. Enerzijds mag een bestemmingsplanbesluit niet leiden tot een (verdere) overschrijding van de grenswaarden in betekenende mate. Anderzijds dienen in het kader van een goede ruimtelijke ordening eveneens deze luchtkwaliteitseisen in acht te worden genomen. Uiteraard moet niet alleen bij gevoelige bestemmingen, maar bij alle projecten sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Vanuit dit oogpunt moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Regionaal onderzoek luchtkwaliteit

In deze regionale rapportage (Regionale Rapportage Luchtkwaliteit 2010, SRE Milieudienst, 15 december 2011, definitief) wordt de lokale luchtkwaliteit van 2010 voor de 21 gemeenten binnen het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE Regio) in beeld gebracht. Deze rapportage brengt in kaart op welke plaatsen een te hoge concentratie luchtverontreiniging is.

Voor het rapportagejaar 2010 geldt dat voor een aantal gemeenten in het SRE-gebied één of meer overschrijdingen van de grenswaarden NO₂ voorkomen zoals opgenomen is in de "Wet luchtkwaliteit". Voor PM₁₀ vinden er geen overschrijdingen plaats in het SRE-gebied van de grenswaarden met uitzondering van een aantal agrarische bedrijven. Wel vindt er voor de gemeente Eindhoven een overschrijding plaats van de grenswaarde daggemiddelde concentratie PM₁₀. Algemeen kan gesteld worden dat in 2010 het aantal knelpunten ongeveer hetzelfde is gebleven ten opzichte van vorige jaar.

Binnen de regio is bij een 5-tal gemeenten (Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Valkenswaard en Waalre) overschrijdingen van de plandrempeel/grenswaarde geconstateerd. Binnen deze gemeenten is in 2005 gestart met het opstellen van een lokaal luchtkwaliteitplan om in 2015 te voldoen aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Voor de gemeente Deurne zijn geen overschrijdingen van de plandrempeel/grenswaarde geconstateerd.

Toetsing

Binnen het plangebied zijn geen locaties waar op dit moment (peiljaar 2010) de normen voor de luchtkwaliteit worden overschreden. Ook in de toekomstige peiljaren (2015 en 2020) zijn geen overschrijdingen voorzien. Voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de normen voor de luchtkwaliteit.

5.3.4 Bedrijven en milieuzonering

Vestiging nieuwe gevoelige functies

Indien door middel van een bestemmingsplan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de milieuzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie. In de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering worden op basis van onderzoeks- en ervaringsgegevens richtafstanden aanbevolen tussen bedrijvigheid en milieuhindergevoelige functies.

Bij onderhavig plangebied dient voor de gebieden buiten het centrumgebied de systematiek te worden gehanteerd voor rustige woonwijken of eventueel gemengde gebieden. Hier is de reguliere bedrijvenlijst met indicatieve te hanteren afstanden per bedrijfscategorie van toepassing.

Voor een belangrijk deel van het historische centrum kan echter de werkwijze worden gehanteerd voor gebieden met functiemenging. In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gebieden desgewenst ook milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. Hiervoor wordt in de VNG-brochure een specifieke bedrijvenlijst gehanteerd, de zogenaamde ABC-lijst.

Binnen dit bestemmingsplan worden nieuwe hindergevoelige functies niet rechtstreeks mogelijk gemaakt. Op basis van het beheersgerichte karakter wordt de bestaande situatie vastgelegd en voorzien van een ruimtelijk-juridisch kader.

Vestiging nieuwe hindergevende functies

Binnen het bestemmingsplan worden eveneens geen nieuwe hindergevende functies mogelijk gemaakt. Het is wel mogelijk dat op de bestaande bedrijfspercelen zich nieuwe bedrijven vestigen. In de regels is echter vastgelegd dat alleen de bestaande bedrijfstypologie toegestaan is. Deze staan op de verbeelding specifiek aangeduid. Hiermee wordt in principe voorkomen dat de bedrijfshinder toeneemt.

Nieuwe ontwikkelingen

Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen, door middel van een andere planologische procedure, dient uiteraard rekening te worden gehouden met de gevestigde bedrijvigheid en milieuhindergevoelige functies.

Bestaande milieusituatie

Er zijn in de bestaande situatie geen gevallen bekend van problematische milieuhinder door bedrijven of andere functies.

Een locatie die wel bijzondere aandacht verdient is Kerkstraat 3-5. Hier is een broodbakkerij gelegen. Deze leidt momenteel niet tot bekende hinder op de omgeving, maar is toch belangrijk om te noemen. De bakkerij valt conform de categorisering van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' binnen de categorie 'Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen' (SBI2008-code 1071.02. Dit is een categorie 3.2-bedrijf met een indicatieve hinderzone van 100 m. Gezien de ligging in een gemengd gebied, kan één afstandsstap worden teruggegaan en is een reële indicatieve hinderzone van 50 m van toepassing. Het bedrijf is gezien de ligging in het centrum van Deurne, met veel omringende woonfuncties, niet passend. Om die reden wordt uitsluitend het bestaande bedrijf toegestaan en wordt aan het bedrijf geen uitbreidingsmogelijkheid geboden. Er is geen ander bedrijf toegestaan dan het bestaande bedrijf.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de eisen die vanuit het aspect bedrijvigheid worden gesteld.

5.3.5 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woon-omgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

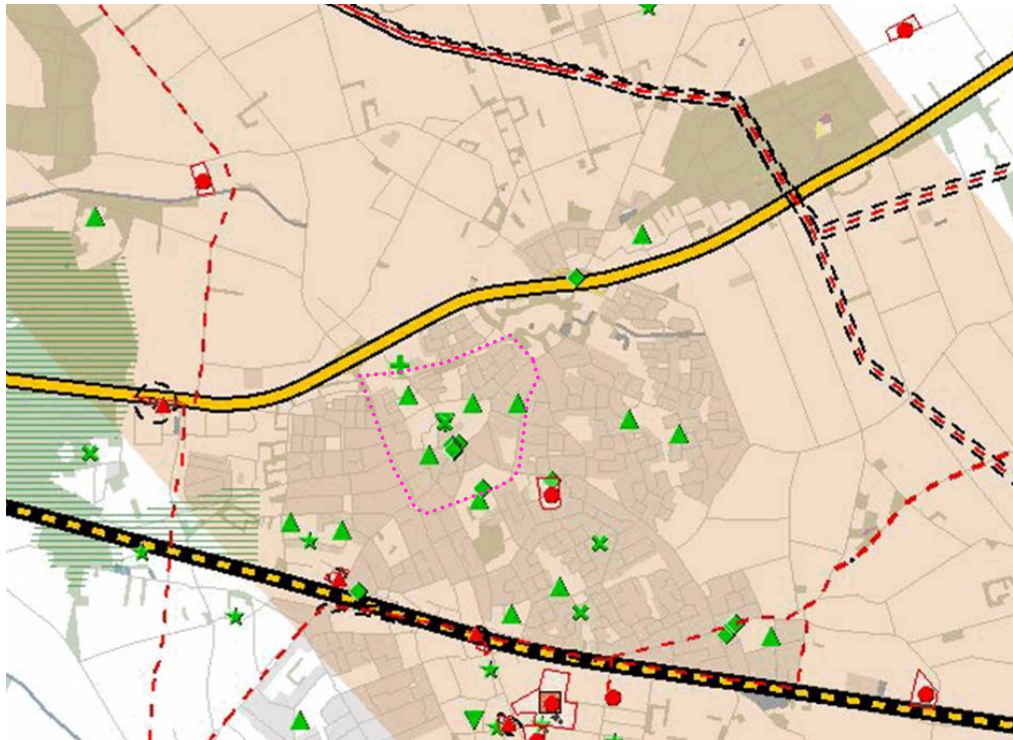
Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing

De risicokaart is geraadpleegd voor het betreffende plangebied. Op de hiernavolgende afbeelding is een uitsnede uit deze kaart opgenomen.



Uitsnede uit risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)
met globale contour plangebied (roze stippellijn)

Uit de kaart blijkt dat er ter plaatse van het plangebied geen bijzondere elementen bevinden die van belang zijn voor het externe risico. Alleen de provinciale weg N270 aan de noordzijde van het plangebied alsmede Zwembad De Wiemel aan de zuidwestzijde van het plangebied zijn eventueel van belang. Deze zijn echter dermate ver van het plangebied gelegen, dat niet hoeft te worden verwacht dat er sprake is van belemmeringen als gevolg van externe veiligheidsaspecten binnen het plangebied. Hiernaast betreft het zwembad geen Bevi-inrichting.

Ook is er ten zuiden van het plangebied (op circa 600 m van het plangebied) nog een tankstation met LPG aanwezig (Tankstation Obers, Tramstraat 65). Gezien de bestaande doorzet, vallen de plaatsgevonden risicocontour en het beïnvloedingsgebied van het groepsrisico buiten het onderhavige plangebied.

Ten slotte kan worden gesteld dat er binnen het plangebied momenteel geen problematische situaties wat betreft externe veiligheid bekend zijn.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

5.4 Water

Algemeen

Voor ruimtelijke plannen geldt dat als een wijziging van de bestemming na januari 2001 heeft plaatsgevonden en de toegekende functie wordt gerealiseerd dit hydrologisch neutraal moet plaatsvinden. Om dat te bereiken geldt voor de waterafvoer de trits vasthouden-bergen-afvoeren en voor de waterkwaliteit de trits schoonhouden-scheiden-schoonmaken. Ten behoeve van de realisatie van de functies worden geen

maatregelen getroffen die leiden tot een structurele verlaging van de grondwaterstand. Overlast door grondwater bij gebouwen moet worden voorkomen door ophoging of door kruipruimteloos te bouwen. Op grond van het kostenveroorzakersbeginsel maakt de bekostiging van de maatregelen onderdeel uit van de plannen.

Over de bekostiging van maatregelen voor de afvoer en berging van water uit gebieden waarvan de bestemming vóór februari 2001 is bepaald zijn binnen het Nationaal Bestuursakkoord Water afspraken vastgelegd. Zijn voor die gebieden nog maatregelen nodig voor de waterafvoer en waterberging dan is de waterkwantiteitbeheerder verantwoordelijk voor de bekostiging.

In het door de gemeenteraad vastgestelde waterplan voor Deurne zijn streefbeelden voor water aangegeven. Om die te realiseren worden binnen de locaties waarbinnen geen sprake is van wijziging van de bestemming of waar een wijziging geen aanleiding geeft voor compenserende maatregelen de kansen voor herstel en verbetering benut. Zo wordt bij vervanging van de riolering de haalbaarheid van scheiding van regenwater en afvalwater afgewogen en worden de mogelijkheden om regenwater te infiltreren gebruikt.

Door het gebruikmaken van de mogelijkheden voor afkoppelen, vasthouden en infiltreren van regenwater is er ruimte voor het opvangen van de autonome groei van verharde oppervlakken binnen de huidige bestemmingen en is compensatie mogelijk, indien maatregelen in verband met hydrologisch neutraal bouwen binnen een locatie binnen het bestemmingsplan niet mogelijk blijken.

Beleid waterschap

Het waterschap hanteert onderstaande uitgangspunten ten aanzien van nieuwe bouwplannen.

- Hydrologisch neutraal bouwen. Conform het beleid van het waterschap Aa en Maas (Waterbeheersplan 2) dienen nieuwe plannen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen. Dit wil zeggen dat de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden. Hydrologisch neutraal bouwen heeft betrekking op de afvoer van water uit het gebied maar heeft ook betrekking op grondwater, waterkwaliteit en bescherming tegen wateroverlast door grond- en oppervlaktewater. Middels dit bestemmingsplan wordt bescherming geboden aan woningen en laanbomen binnen het gebied tegen ongewenste beïnvloeding van het grondwaterpeil in het gebied.
- Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering afvoer'. In aansluiting op het landelijke beleid (Vierde Nota waterhuishouding, Waterbeleid 21e eeuw) hanteert het waterschap Aa en Maas het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met hemelwater. Hierbij dient de genoemde voorkeursvolgorde doorlopen te worden. Onderdeel van de planvoorbereiding van nieuwe bouwlocaties is een bodemkundig geohydrologisch onderzoek. Dat onderzoek moet uitsluitsel geven over de haalbaarheid van infiltratie van regenwater. De verwachting is dat gemeenten de zorg voor het stedelijke grondwater krijgen opgedragen.

- Scheiding van vuil water en (schoon) regenwater. Bij alle nieuwbouwplannen en ingrijpende verbouwingsplannen wordt gescheiden afvoer van regen- en afvalwater voorgeschreven. Dit is ook het geval indien in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is. Door bij de bouwplannen de waterstromen te scheiden kunnen als het rioolstelsel wordt vervangen het regenwater en het afvalwater maximaal worden gescheiden. Daarmee wordt de maximale bijdrage aan de realisatie van de rijksdoelstellingen mogelijk.
- Water als kans. Water kan bij een plan meerwaarde geven aan de inrichting en het gebruik. In combinatie met toegankelijk groen geeft het mogelijkheden voor recreatief medegebruik.
- Meervoudig ruimtegebruik. Door meervoudig ruimtegebruik, bijvoorbeeld bij groenvoorzieningen of recreatief medegebruik is het ruimteverlies binnen het plangebied vanwege waterberging te beperken.
- Voorkomen van vervuiling. Bij de planvorming, inrichting, realisatie en beheer van de gebieden moet waar mogelijk rekening gehouden worden met maatregelen ter voorkoming van aantasting van de waterkwaliteit.
- Wateroverlastvrij bestemmen. Bij locatiekeuze voor nieuwe ontwikkelingen moet worden gezocht naar plekken die 'hoog en droog genoeg' zijn. Indien dit niet mogelijk is moet compensatie plaatsvinden.
- Waterschapsbelangen. Binnen het plangebied spelen in ieder geval de volgende waterschapsbelangen:
 - watergangen legger;
 - riooltransportleiding;

Waterparagraaf

De waterparagraaf wordt verder ingevuld nadat de watertoets heeft plaatsgevonden. Hiervoor wordt in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro het voorontwerp-bestemmingsplan ter beoordeling toegezonden aan het waterschap.

5.5 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Algemene cultuurhistorische waarden

Het centrum van Deurne heeft cultuurhistorische waarde. De kern van Deurne is één van de oudste in Nederland. In de stedenbouwkundige structuur is de markt nog steeds herkenbaar als het historische knooppunt waar zes wegen samenkomen bij de Sint-Willibrorduskerk. Ook nu is dit nog een belangrijke plek die de stedenbouwkundige structuur van het centrum bepaalt. Aan de Markt liggen de kerk, horeca en het gemeentehuis. De middeleeuwse toren van de Sint-Willibrorduskerk fungeert als een baken voor de wijde omgeving.

Ook cultuurhistorisch waardevol zijn de historische linten, die worden gekenmerkt door een kleinschalige verkaveling- en bebouwingstructuur en een menging van functies. Er is een grote variatie in ouderdom van de bebouwing. Het behoud van die structuur en variatie is belangrijk voor de identiteit van het centrum.

De bebouwing aan weerszijden van de Lindenlaan en het perceel Stationsstraat 51 – Lage Kerk hebben een bijzondere waarde door het gaaf gebleven bebouwingsbeeld. Aan de oostzijde van de Lindenlaan staat een reeks eenlaags arbeiderswoningen uit het begin van de 20ste eeuw. Aan de westzijde van de Lindenlaan staat een rij

tweelaags arbeiderswoningen uit de jaren '50 opgetrokken in een traditionele baksteenarchitectuur. Het gave karakteristieke bebouwingsbeeld in combinatie met het smalle wegprofiel, maken dit gebied waardevol. Op het perceel Stationsstraat 51 - Lage Kerk bevindt zich een historisch pand met monumentale waarde, de Villa Rozenberg.

Ten slotte bevinden zich binnen het centrum veel gebouwen met een karakteristieke uitstraling en een cultuurhistorische waarde.

Omgang met cultuurhistorie in dit bestemmingsplan

De cultuurhistorische waarden worden met ingang van 1 januari 2012 meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Artikel 3.1.6, tweede lid onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening vormt hiervoor de wettelijke basis.

Bij onderhavig plangebied zijn de cultuurhistorische waarden te algemeen om binnen dit bestemmingsplan te kunnen vertalen in een regeling. Gesteld kan worden dat middels de welstandsnota sprake is van een bescherming van cultuurhistorische waarden. Wel wordt in dit bestemmingsplan een specifieke regeling opgenomen ter bescherming van het bebouwingsbeeld van de Lindenlaan.

Voor wat betreft de bescherming van de monumenten en archeologische waarden, wordt verwezen naar de navolgende paragrafen.

Monumenten

Rijksmonumenten

Binnen het plangebied zijn de volgende rijksmonumenten gelegen:

- Nederlands-Hervormde Kerk Deurne-centrum, Helmondseweg 5, Deurne, nummer 12369
- Voormalige pastorie "de Wan", Kerkstraat 17, Deurne, nummer 12371
- Gemeentehuis, Markt 1, Deurne, nummer 517787
- Voormalig postkantoor, Markt 2, Deurne, nummer 517788
- Sint-Willibrorduskerk (Deurne), Markt 9, Deurne, 12372
- Kerkhofmuur met Poorten bij Markt 9, Deurne, nummer 517790
- Voormalig fraterhuis, Visser 25, nummer 517791
- Voormalige drogisterij Peerbooms, Stationsstraat 4a, Deurne, nummer 517789



Voormalige pastorie De Wan



N-H Kerk

Gemeentelijke monumenten

Binnen de gemeente zijn de volgende gemeentelijke monumenten gelegen.

- Woonhuis, Burgemeester van Beekstraat 5, Deurne
- Woonhuis, Burgemeester van Beekstraat 7, Deurne

- Woonhuis, Burgemeester van Beekstraat 9, Deurne
- Langgevelboerderij, Haageind 3, Deurne
- Langgevelboerderij, Haageind 27, Deurne
- Voormalige bioscoop Bio Vink, Helmondseweg 2-2a, Deurne
- Baarhuisje en/op N.H. kerkhof, Bij Helmondseweg 5, Deurne
- Voormalige N.H. pastorie, Helmondseweg 20, Deurne
- Voormalige brouwerij de Zon, Lage Kerk 8, Deurne
- Pomp aan de Lage Kerk, Lage Kerk, Deurne
- Woonhuis en bakkerij, Lindenlaan 47, Deurne
- Voormalige herberg de Zwaan met stalling, Markt 8, Deurne
- Kerkhof Deurne-centrum, Bij Markt 9, Deurne
- Woonhuis, Martinetstraat 11, Deurne
- Woonhuis, Martinetstraat 30, Deurne
- Voormalige brandweerkazerne, Martinetstraat 32-34, Deurne
- Woonhuis met bedrijfsruimte, Stationsstraat 40, Deurne
- Villa Rozenberg, Stationsstraat 51, Deurne



Baarhuisje bij NH Kerk



Burgemeester van Beekstraat 9

Omgang met monumenten in dit bestemmingsplan

De monumenten worden niet op de verbeelding aangegeven. Voor deze systematiek wordt gekozen, omdat de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening een eigen beschermingsregime kennen via een vergunningensysteem. Het opnemen van monumentenbestemmingen op de plankaart zou betekenen dat van iedere mutatie in het monumentenregister een bestemmingsplantraject in gang moet worden gezet. Dit wordt niet doelmatig geacht.

Archeologie

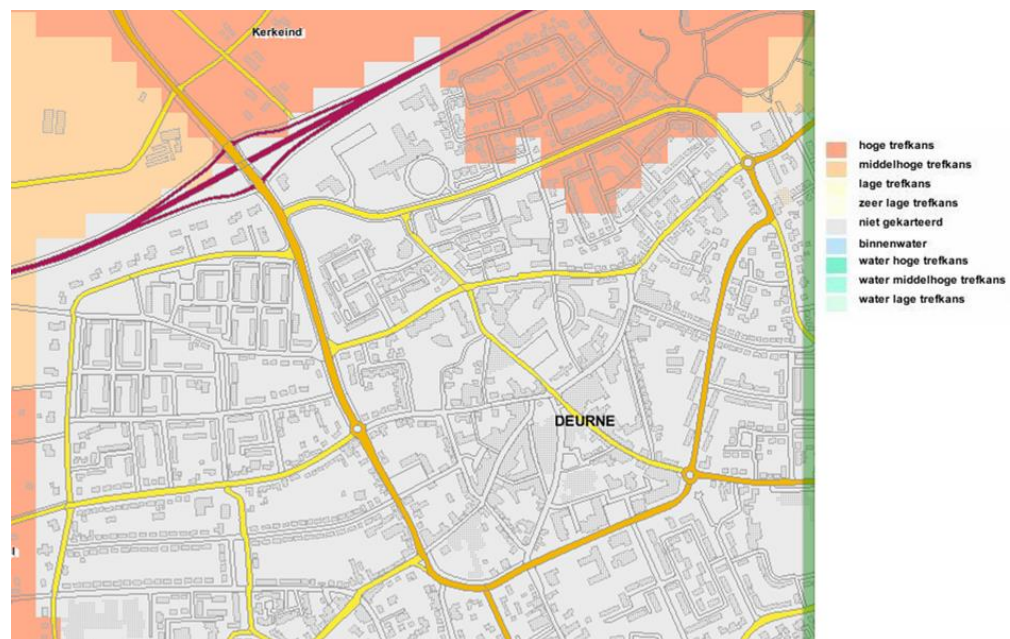
Algemeen

Het Verdrag van Malta, ook wel Conventie van Valletta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het Verdrag van Malta is de opvolger van een eerder Europees verdrag uit 1969 waarin vooral de bescherming van archeologische monumenten werd geregeld. Uitgangspunt van het nieuwe verdrag is dat het archeologische erfgoed al voordat het tot monument is verklaard, integrale bescherming nodig heeft en krijgt. In het kader van het verdrag van Malta dient bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Van gemeenten wordt gevraagd om hun bestemmingsplannen op te stellen in lijn met het verdrag van Malta. De Monumentenwet zal hiervoor de provincie het instrument van de aanwijzing van zogenaamde attentiegebieden bieden, om gebieden bij voorrang planologische bescherming te bieden tot gemeenten de bescherming hebben verankerd in het bestemmingsplan.

Indicatieve kaart archeologische waarden

Op de indicatieve kaart archeologische waarden, waarvan hieronder een uitsnede is opgenomen, is voor het grootste deel van het plangebied geen verwachtingswaarde aangegeven. Voor een deel geldt een hoge indicatieve waarde. Hiernaast grenst het plangebied aan gebieden met een hoge indicatieve archeologische waarde. Ten slotte kan, gezien de historische wordingsgeschiedenis van Deurne, worden verwacht dat mogelijk sprake is van archeologische waarden.



Uitsnede indicatieve kaart archeologische waarden

Gemeentelijk archeologisch beleid

Algemeen

De gemeente Deurne heeft specifiek archeologisch beleid opgesteld (Nota archeologische monumentenzorg gemeente Deurne, Vestigia, 21 april 2008, definitief). Uitgangspunt van de nota is te voldoen aan de wettelijke basisvereisten, maar het beleid aan te vullen met een aantal eigen cultuurhistorische accenten en prioriteiten die de gemeente bij ruimtelijke planvorming en ontwikkeling voldoende zelfstandige beslissingsbevoegdheid bieden. De gemeente stelt zich daarbij concreet ten doel steeds een verantwoorde afweging te maken tussen wat in de bodem bewaard moet blijven, onderzocht dient te worden of verloren mag gaan. Centraal daarbij staat het behoud van representatieve delen van het verleden landschap en de archeologische vindplaatsen die daarin verborgen liggen.

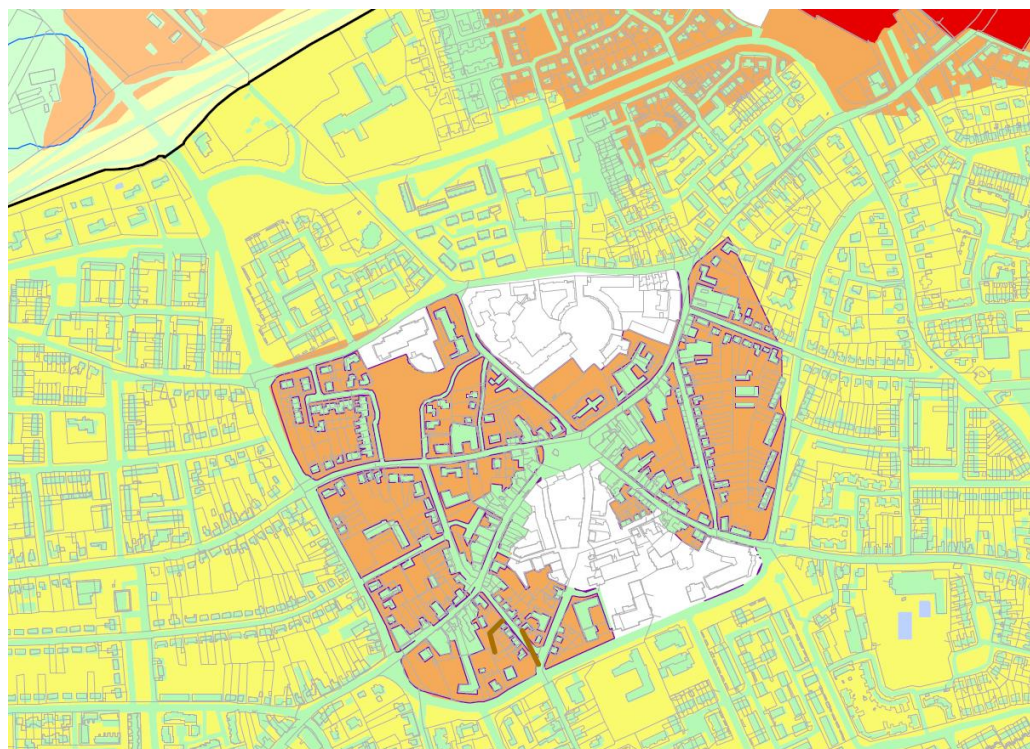
Opzet

In de nota is het gemeentelijk grondgebied onderverdeeld in vijf zones met een verschillende waarderingen van het bodemarchief (zgn. 'archeologische verwachtingsgebieden'). Voor deze gebieden zijn vrijstellingsgrenzen vastgesteld waarbinnen ruimtelijke ingrepen en bodemingrepen (tot een bepaalde diepte en/of oppervlakte) worden vrijgesteld van AMZ-eisen. Gezien de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente is het integraal hanteren van de in de Monumentenwet genoemde ondergrens van 100 m² niet voor alle zones werkbaar, noch noodzakelijk.

Archeologische beleidskaart

De archeologische beleidskaart is hieronder afgedrukt. Hieruit blijkt dat het plangebied binnen een aantal gebieden ligt. Deze worden hieronder benoemd:

- Gebied of terrein met hoge archeologische verwachting:
Een deel van het historische centrum ligt binnen dit gebied (aldaar: categorie 3) waarvan op basis van geologische en bodemkundige opbouw een hoge dichtheid aan archeologische sporen/vindplaatsen wordt verwacht.
Een vrijstelling van de AMZ-eisen (het vooraf verrichten van archeologisch onderzoek) geldt voor bouwplannen dieper dan 50 cm onder maaiveld met een omvang van minder dan 250m².



LEGENDA

	Beschermde archeologisch monument (categorïe 1)		Geen archeologische verwachting
	Terein van archeologische waarde (categorïe 2)		Water
Bebouwde kom		Buitengebied	
	Hoge archeologische verwachting (categorïe 3)		Aangewezen archeologische terreinen conform monumentenverordening
	Gematigde archeologische verwachting (categorïe 4)		Begrenzing 50 meter buffer om 'bebouwing bouwblokken buitengebied'
	Lage archeologische verwachting (categorïe 5)		Grens buitengebied
			gemeentegrens

- Gebied met gematigde archeologische verwachting:
Een deel van het plangebied direct rondom het historische centrum ligt binnen dit gebied (aldaar: categorie 4) waarvan op basis van geologische en bodemkundige opbouw een middelhoge dichtheid aan archeologische sporen/vindplaatsen wordt verwacht.
Een vrijstelling van de AMZ-eisen (het vooraf verrichten van archeologisch onderzoek) geldt voor bouwplannen dieper dan 50 cm onder maaiveld met een omvang van minder dan 1000m².
- Gebied met lage archeologische verwachting:
Het overige deel van het plangebied ligt binnen het gebied (aldaar: categorie 5) waarvan op basis van geologische en bodemkundige opbouw een lage dichtheid aan archeologische sporen/vindplaatsen wordt verwacht.
Een vrijstelling van de AMZ-eisen (het vooraf verrichten van archeologisch onderzoek) geldt voor in principe alle bouwplannen (exclusief m.e.r.-plichtige projecten).

In algemene zin geldt overal dat in alle zones bij bodemingrepen tot 50 cm onder maaiveld een vrijstelling van de AMZ-eisen van toepassing is.

Omgang met archeologie in dit bestemmingsplan

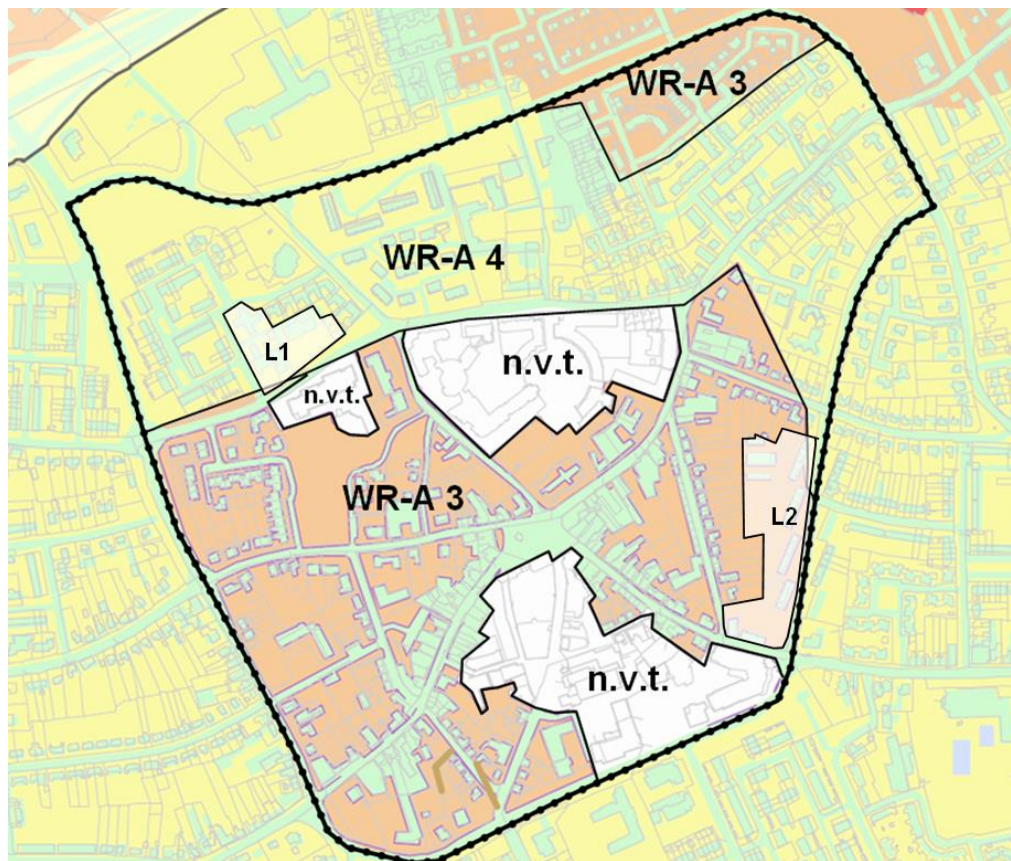
In onderhavig bestemmingsplan is het archeologische beleid van de gemeente vertaald. Er is een dubbelbestemming 'Waarde archeologie' opgenomen. De bestemming is verdeeld in twee verschillende aanduidingsgebieden:

- Waarde – Archeologie 3 (WR-A 3): Deze aanduiding geldt voor gebieden met hoge verwachtingswaarde categorie 3. Bij bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 50 cm is vooraf archeologisch onderzoek nodig.
- Waarde – Archeologie 4 (WR-A 4): Deze dubbelbestemming geldt voor gebieden met hoge verwachtingswaarde categorie 3. Bij bodemingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 50 cm is vooraf archeologisch onderzoek nodig.

De overige gebieden hebben geen archeologische bescherming gekregen. Het betreft de gebieden waarvoor geen archeologische verwachting geldt en waarvoor op basis van eerdere onderzoek in combinatie met uitgevoerde werkzaamheden geen archeologische waarde geldt.

Voor de gebieden met een lage archeologische verwachting (categorie 5, de groene gebieden) geldt dat steeds de aangrenzende waarde van toepassing is.

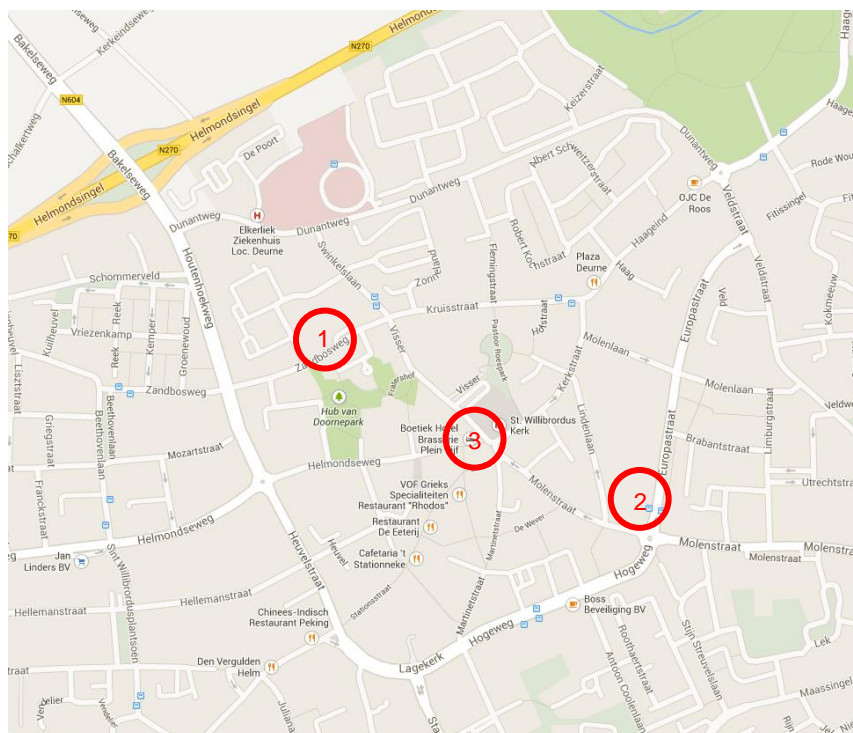
In onderstaande kaart is verbeeld hoe dit is uitgewerkt op de verbeelding.



Kaart archeologische dubbelbestemming met beide aanduidingen in bestemmingsplan

Specifieke gevallen

Op navolgende kaart zijn drie locaties aangegeven waarvoor een specifieke situatie van toepassing is. De drie locaties worden hierna toegelicht.



3 specifieke locaties

Locatie 1. Zandbosweg

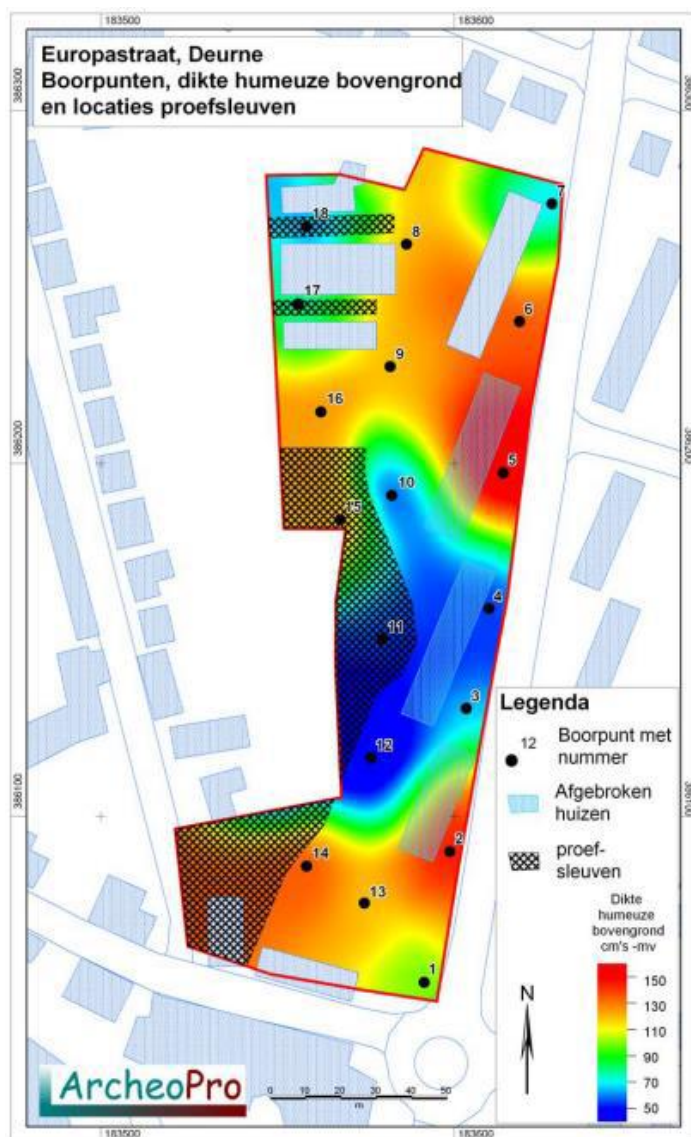
Voor deze locatie (1 op kaart) is een onderzoek uitgevoerd, het onderzoek is op 18 december goedgekeurd door het bevoegd gezag, en de archeologische waarde is bijgesteld naar Categorie 5. Hieronder een uitsnede van het plangebied van het uitgevoerde onderzoek.



Kaartbeeld locatie Zandbosweg

Locatie 2. Europastraat

In tegenstelling tot voorgaande kaart is op de locatie Europastraat (2 op de kaart) geen archeologische dubbelbestemming gelegd, aangezien hier reeds archeologisch onderzoek is uitgevoerd waaruit geen bijzonderheden zijn gebleken. De locatie is globaal aangeduid op voorgaande kaart.



Kaartbeeld locatie Europastraat

Locatie 3. Plangebied "de Visser"

In dit plangebied (3 op de kaart) heeft een archeologisch bureauonderzoek plaatsgevonden. De resultaten hiervan leiden tot een toekenning van een hoge archeologische verwachtingswaarde aan het onderzoeksgebied. In het daaropvolgende veldonderzoek (een inventariserend archeologisch veldonderzoek, april 2005) is dit getoetst. Op basis van het veldonderzoek is, ondanks de afwezigheid van archeologische indicatoren, het gebied gekenmerkt door een hoge specifieke verwachting vanwege de ligging in de oude dorpskern van Deurne. De archeologisch interessante laag wordt immers afgedekt door een pakket recent opgebrachte grond.

Ondanks dat een PVE is opgesteld en goedgekeurd ten behoeve van het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek, is het onderzoek nog niet uitgevoerd. De hoge archeologische waarde van het gebied is dan ook niet bijgesteld.

5.6 Flora en fauna

Algemeen

Bij ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden ter plaatse en in de directe omgeving van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Bij gebiedsbescherming zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van toepassing. Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn de reeds bestaande staatsnatuurmonumenten ook opgenomen. Doel van de EHS is het realiseren van een netwerk van natuurgebieden door middel van natuurbehoud en natuurontwikkeling, waar de natuur (plant en dier) voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. Het streven is om in Nederland in 2020 meer dan 750.000 hectare aan EHS-gebieden te hebben. Het grootste deel daarvan zijn bestaande bossen en natuurgebieden.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Hiervoor is de Flora- en faunawet bepalend. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en voor de Nederlandse situatie toegepast. Deze bescherming is als volgt in de Flora- en faunawet opgenomen:

- het is verboden beschermde plantensoorten te plukken, verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen (artikel 8);
- het is verboden beschermde diersoorten te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen (artikel 9), opzettelijk te verontrusten (artikel 10) en hun nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren (artikel 11).

De procedurele consequenties zijn afhankelijk van de soorten die door de ingreep worden beïnvloed. Kortweg kunnen drie beschermingsregimes worden onderscheiden:

1 Beschermingscategorie 1:

Een groot aantal beschermde soorten is in Nederland algemeen voorkomend. Op basis van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten uit de Flora-

en faunawet mogen ruimtelijke ingrepen worden uitgevoerd die tot effect hebben dat de verblijfsplaatsen van deze soorten worden aangetast;

2 Beschermingscategorie 2:

Voor beschermde soorten die minder algemeen zijn en extra aandacht verdienen, kan een vrijstelling (behalve voor het opzettelijk verontrusten) verkregen worden als de initiatiefnemer een goedgekeurde gedragscode heeft. Indien dit niet het geval is dient voor deze categorie een ontheffing aangevraagd te worden.

Als wordt gehandeld volgens een goedgekeurde gedragscode geldt deze naast de bovengenoemde soorten ook voor vogels. In zo'n gedragscode worden gedragslijnen aangegeven die men volgt om het schaden van beschermde soorten zo veel mogelijk te voorkomen. Ontheffing is, als wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode, voor deze soorten alleen nog nodig als werkzaamheden afwijkend van de gedragscode worden uitgevoerd;

3 Beschermingscategorie 3:

Voor ongeveer honderd zeldzame soorten geldt géén vrijstelling als het gaat om ruimtelijke ingrepen. Ontheffingen voor deze groep soorten worden slechts verleend wanneer er geen andere bevredigende oplossing voor de ingreep bestaat, de ingrepen vanwege dwingende redenen van groot openbaar belang dienen plaats te vinden en de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt. Deze uitgebreide toets geldt ook voor alle vogelsoorten.

Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het plan in strijd zijn met de Flora- en faunawet. Voor aantastingen van verblijfplaatsen en belangrijke (onderdelen) van leefgebieden van meer strikt beschermde soorten, is ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet nodig van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Verder geldt altijd artikel 2 van de Flora- en faunawet, een zorgplichtbepaling. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving.

Toetsing

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard, er worden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen voorgestaan. Er wordt derhalve geen afbreuk gedaan aan een gunstige instandhouding van een beschermde soort in het plangebied. Via een wijzigingsbevoegdheid worden enkele ontwikkelingen wel mogelijk gemaakt. Hiervoor zal afzonderlijk een flora en fauna toets uitgevoerd moeten worden.

5.7 Economische uitvoerbaarheid

Voor zover er in het plan via wijzigingsbevoegdheden ontwikkelingen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro mogelijk zijn gemaakt, beperken deze zich tot particuliere initiatieven. Voor deze ontwikkelingen behoeven door de gemeente geen kosten te worden gemaakt: de ontsluiting van de nieuwe woningen kan direct op de bestaande infrastructuur plaatsvinden (bovengronds (wegen) en ondergronds (riolering en leidingen)). Deze kosten voor de aansluitingen zijn kosten voor de initiatiefnemer. Een exploitatieplan behoeft derhalve niet als randvoorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheden opgenomen te worden.

Alle ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt zullen hiernaast worden getoetst aan de Nota Kostenverhaal, behorend bij de Structuurvisie Deurne, en vastgesteld door de raad d.d. 6 december 2011. Mocht een ontwikkeling aansluiten bij de in de structuurvisie genoemde ontwikkelingen voor de komende 10 tot 20 jaar, dan wordt in de nota Kostenverhaal in de structuurvisie welke kostenverhaalinstrumenten zullen worden ingezet om de ruimtelijke investeringsprojecten te bekostigen en waar bovenplanse verevening wordt toegepast.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft verder een bestaand bebouwd gebied en heeft een conserverend karakter. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is derhalve geen exploitatieplan benodigd.

6 Wijze van bestemmen

6.1 Algemeen

6.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
 - het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

6.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

6.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

6.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de be-

weegredenen, de eventuele onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

6.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

- Artikel 3: Bedrijf
- Artikel 4: Centrum
- Artikel 5: Detailhandel
- Artikel 6: Dienstverlening
- Artikel 7: Gemengd
- Artikel 8: Groen
- Artikel 9: Horeca
- Artikel 10: Kantoor
- Artikel 11: Maatschappelijk
- Artikel 12: Verkeer - Verblijfsgebied
- Artikel 13: Wonen
- Artikel 14: Waarde - Archeologie 3
- Artikel 15: Waarde - Archeologie 4

Hieronder wordt kort op de bestemmingen ingegaan.

Artikel 3: Bedrijf

Deze bestemming is gelegd op de bestaande bedrijvigheid in het plangebied. Er bevinden zich weinig bedrijven binnen het plangebied. Deze zijn allemaal specifiek aangeduid. De volgende aanduidingen zijn van toepassing:

- Garagebedrijf;
- Nutsbedrijf;
- Nutsvoorziening;
- Zend/ontvanginstallatie.

De gebouwen moeten zijn gesitueerd binnen de bouwvlakken. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Als de bestaande hoogtes afwijken van die maatvoering, mag bij herbouw de bestaande maat als maximum worden aangehouden.

Artikel 4: Centrum

Dit is de bestemming die is gelegd op het kernwinkelgebied. Dit is de ruimste bestemming binnen dit plan, die beoogt ruimte te bieden aan de dynamiek die kenmerkend is voor een centrumgebied. Binnen de doeleindenomschrijving zijn detailhandel (uitsluitend op de begane grond), dienstverlening met baliefuncties en publieksverzorgende ambachten (uitsluitend op de begane grond), daghoreca (uitsluitend op de begane grond, tenzij gelegen binnen een aangewezen concentratiegebied horeca) en wonen (in principe uitsluitend op de verdieping) overal toegestaan. Ter plaatse van een specifieke aanduiding zijn ook centrumfuncties op de verdieping toegestaan.

Hiernaast is ter plaatse van enkele specifieke aanduidingen in verband met horeca:

- Ter plaatse van de aanduiding ‘concentratiegebied horeca 1’ is avondhoreca en verblijfshoreca toegestaan op de begane grond en verdieping. Deze aanduiding geldt ter plaatse van de noordelijke en westelijke pleinwand van de Markt, waar een horecaconcentratie wordt beoogd;
- Ter plaatse van de aanduiding “concentratiegebied horeca 2” kan er middels aan afwijkingsbevoegdheid medewerking worden verleend aan avond-, en/of verblijfs-horeca op de begane grond en de verdieping. Deze aanduiding geldt voor het Martinetplein en panden aan de zuid- en oostzijde van de Markt;
- Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van horeca - avondhoreca’ is eveneens avondhoreca toegestaan, echter uitsluitend op de begane grond.
- Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van horeca - nachthoreca’ is nachthoreca toegestaan, echter uitsluitend op de begane grond, met uitzondering van de nachthoreca die is gelegen binnen ‘concentratiegebied horeca 1’. Daar is de nachthoreca ook op de verdieping toegestaan.

Wonen is mogelijk in de bestaande woningen. Nieuw te bouwen woningen alleen ter plaatse van een specifieke aanduiding. Voor de locatie Martinetstraat 11 geldt een aparte regeling. Deze maakt het mogelijk om, ondanks het feit dat dit geen bestaande situatie betreft, op de verdieping te wonen.

In de regels zijn drieafwijkingsbepalingen opgenomen:

- Ten eerste is er een afwijkingsmogelijkheid opgenomen die de vestiging van nieuwe nachthoreca in het concentratiegebied horeca 1 (noord/westelijke wand Markt). Deze afwijkingsmogelijkheid geldt niet voor horecaconcentratiegebied 2 (Martinetplein).
- Ten tweede is er een afwijkingsbepalingen opgenomen die het toestaan van een centrumfunctie op de verdieping mogelijk maakt.
- Ten derde is er een afwijkingsbepaling opgenomen die het mogelijk maakt om binnen het “concentratiegebied horeca 2” avond- en verblijfshoreca op de begane grond en verdieping toe te staan.

De gebouwen moeten worden gesitueerd binnen de bouwvlakken. De maximale goot- en bouwhoogte zijn algemeen bepaald in de regels. Als de bestaande hoogtes afwijken van die maatvoering, mag bij herbouw de bestaande maat als maximum worden aangehouden.

Artikel 5: Detailhandel

Deze bestemming is van toepassing op de bestaande detailhandelbedrijven in het plangebied. Binnen de bestemming zijn detailhandelsbedrijven toegestaan (zowel de bestaande als eventueel te hervestigen detailhandelsbedrijven). Voor zover deze detailhandelsbedrijven zijn gelegen binnen de aanduiding “concentratiegebied horeca 2” kan er middels een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid medewerking worden verleend aan de vestiging van dag-, avond-, en verblijfshoreca op de begane grond en de verdieping. Wonen is mogelijk in de bestaande woningen alsmede ter plaatse van beëindigde bestaande detailhandel. Nieuw te bouwen woningen alleen ter plaatse van een specifieke aanduiding.

Ook is een specifieke regeling opgenomen voor detailhandelsvestigingen die worden beëindigd. Als ter plaatse gedurende zes maanden geen detailhandelsvestiging meer

aanwezig is, is een gebruik voor een woning toegestaan. Wanneer ter plaatse al een woning aanwezig is, is er naast deze woning dus nog een woning toegestaan zodat er op het perceel twee woningen kunnen ontstaan. In het geval er ter plaatse nog niet gewoond wordt, ontstaat er één woning.

De gebouwen moeten zijn gesitueerd binnen de bouwvlakken. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Als de bestaande hoogtes afwijken van die maatvoering, mag bij herbouw de bestaande maat als maximum worden aangehouden.

Artikel 6: Dienstverlening

Deze bestemming is van toepassing op de bestaande dienstverlenende bedrijven in het plangebied, voor zover gelegen buiten het kernwinkelgebied en de aanloopstraten. Verder is maximaal één woning op de verdieping toegestaan ter plaatse van een specifieke aanduiding 'wonen'.

De gebouwen moeten zijn gesitueerd binnen de bouwvlakken. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Als de bestaande hoogtes afwijken van die maatvoering, mag bij herbouw de bestaande maat als maximum worden aangehouden.

Artikel 7: Gemengd

Deze bestemming is van toepassing op de zogenaamde aanloopstraten van het centrumgebied. Binnen deze bestemming zijn dienstverlening en maatschappelijke doeleinden toegestaan (uitsluitend op de begane grond) en wonen (uitsluitend op de verdieping). Detailhandel is alleen toegestaan waar dit is aangeduid.

Dag avond- en verblijfshoreca op zowel de begane grond als de verdieping is mogelijk binnen het "concentratiegebied horeca 2" middels een afwijking.

Wonen is mogelijk in de bestaande woningen. Nieuw te bouwen woningen alleen ter plaatse van een specifieke aanduiding.

Middels een afwijking is het mogelijk om centrumfuncties op de verdieping toe te staan of wonen op de begane grond.

De gebouwen moeten worden gesitueerd binnen de bouwvlakken. De maximale goot- en bouwhoogte zijn algemeen bepaald in de regels. Als de bestaande hoogtes afwijken van die maatvoering, mag bij herbouw de bestaande maat als maximum worden aangehouden.

Artikel 8: Groen

De bestemming 'Groen' is bestemd voor het structuurgroen binnen het plangebied: de grotere groenvoorzieningen die een belangrijke betekenis hebben. Kleinere groenelementen bevinden zich ook in andere bestemmingen, zoals 'Verkeer' en 'Verkeerverblijfsgebied'.

Artikel 9: Horeca

De bestemming 'Horeca' is van toepassing op de bestaande horecabedrijven, voor zover deze niet zich bevinden in het kernwinkelgebied of de aanloopstraten. Toegestaan is dag- en avondhoreca en verblijfshoreca op zowel de begane grond als de verdieping.

De gebouwen moeten zijn gesitueerd binnen de bouwvlakken. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Als de bestaande hoogtes afwijken van die maatvoering, mag bij herbouw de bestaande maat als maximum worden aangehouden.

Artikel 10: Kantoor

De bestemming 'Kantoor' is van toepassing op de bestaande kantoren, voor zover gelegen buiten het kernwinkelgebied en de aanloopstraten. Toegestaan zijn kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen.

De gebouwen moeten zijn gesitueerd binnen de bouwvlakken. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Als de bestaande hoogtes afwijken van die maatvoering, mag bij herbouw de bestaande maat als maximum worden aangehouden.

Artikel 11: Maatschappelijk

De bestemming 'Maatschappelijk' is van toepassing op de bestaande maatschappelijke functies (zoals voorzieningen op het gebied van openbaar bestuur en overheidsdiensten; levensbeschouwelijke organisaties, onderwijs, gezondheidszorg, veterinaire diensten, sociaal-medische, sociaal-culturele en culturele voorzieningen, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste hiervan). Ook zijn rouw- en dienstencentra toegestaan (m.u.v. crematoria). Een begraafplaats is toegestaan ter plaatse van de specifieke aanduiding. Op één specifieke locatie is binnen de bestemming een nieuwe woning toegestaan. Tevens is op één specifieke locatie detailhandel toegestaan op de begane grond.

Wat betreft horeca geldt de volgende regeling:

- Overal in de bestemming Maatschappelijk is ondergeschikte horeca toegestaan;
- Ter plaatse van de aanduiding "concentratiegebied horeca 2" kan er middels aan afwijkingsbevoegdheid medewerking worden verleend aan de vestiging van dag-, avond-, en verblijfshoreca op de begane grond en de verdieping;
- Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – avondhoreca' is avondhoreca toegestaan, uitsluitend op de begane grond;
- Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca – nachthoreca" is nachthoreca toegestaan, uitsluitend op de begane grond.

De gebouwen moeten zijn gesitueerd binnen de bouwvlakken. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Als de bestaande hoogtes afwijken van die maatvoering, mag bij herbouw de bestaande maat als maximum worden aangehouden.

Artikel 12: Verkeer – Verblijfsgebied

Deze bestemming is van toepassing op alle wegen en straten binnen het plangebied. Zowel het doorgaande als het bestemmingsverkeer vallen hieronder. Evenementen en terrassen zijn in de bestemming eveneens toegestaan. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd in de vorm van nuts- en verkeersvoorzieningen.

Artikel 13: Wonen

Deze bestemming is van toepassing op de bestaande woonfuncties in het plangebied. Naast wonen zijn overal aan-huis-verbonden beroepen toegestaan.

Geregeld is dat alleen de bestaande hoofdgebouwen toegestaan zijn. Nieuwe woningen zijn alleen mogelijk waar dit is aangeduid. Ook wordt ruimte geboden voor herbouw van bestaande woningen.

Bij afwijking zijn grotere aan-huis-verbonden beroepen alsmede aan-huis-verbonden bedrijven mogelijk.

In de bouwregels is een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. In artikel 1 zijn deze begrippen nader omschreven. Omdat op de verbeelding ruimte woonvlakken zijn aangegeven worden de bouwmogelijkheden in de bouwregels nader ingekaderd.

Ter plaatse van de Europalaan is voor één locatie geregeld dat hier maatschappelijke, dienstverlening, kantoren en daghoreca op de begane grond en verdieping ter ondersteuning van de woonfunctie toegestaan zijn. Deze functies zijn reeds mogelijk in de vergunde vrijstelling voor deze locatie en om deze reden is deze mogelijkheid overgenomen in dit bestemmingsplan.

Artikel 14 en 15: Waarde - Archeologie 3 en 4

Ter bescherming van de archeologische waarden zijn dubbelbestemmingen in dit bestemmingsplan opgenomen. Via bouwverboden en vergunningplichten voor werken en werkzaamheden worden de archeologische waarden beschermd. Het verschil tussen Waarde – Archeologie 3 en Waarde – Archeologie 4 is gelegen in drempelwaarde voor de uitzonderingsregeling: 250 m² respectievelijk 1.000 m².

6.2.2 *Algemene regels*

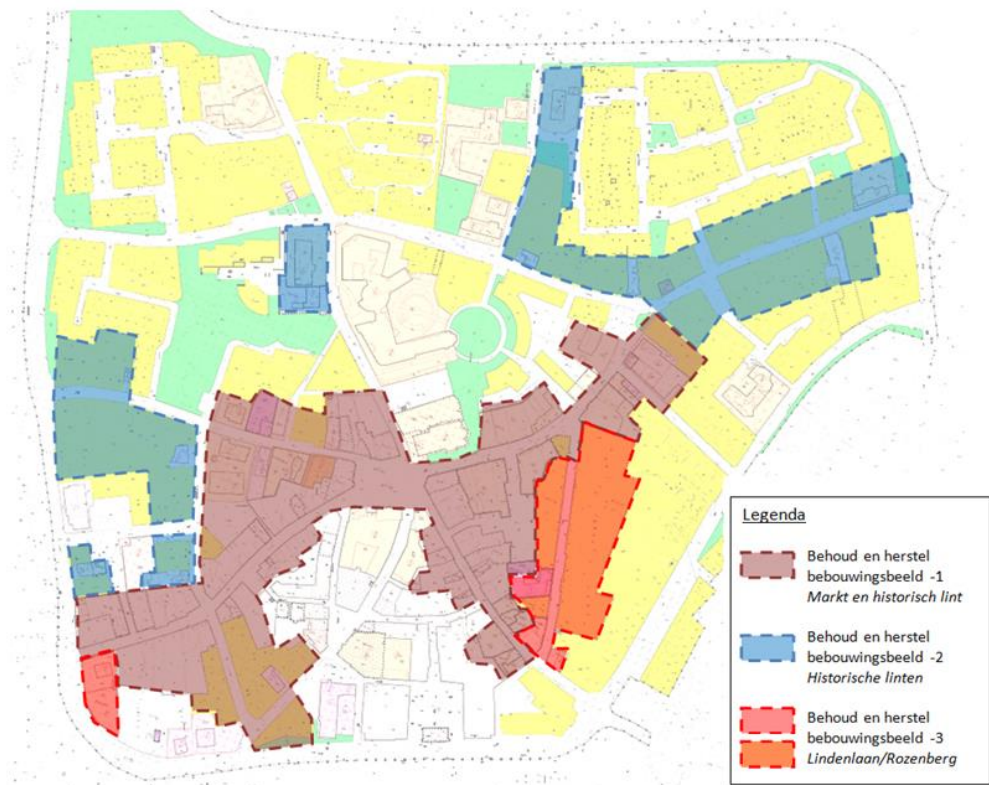
Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht, op de volgende onderdelen na.

Artikel 17: Algemene bouwregels

in de algemene bouwregels is een bepaling opgenomen die regelt dat bij nieuwe ontwikkelingen dient te worden voldaan aan de parkeernorm.

Artikel 19: Algemene aanduidingsregels

Ter bescherming van de bestaande stedenbouwkundige structuren en bebouwingsbeelden zijn in dit bestemmingsplan de Markt, de historische linten, de historische dorpslinten, de Lindenlaan en het perceel Stationslaan 51 (Villa Rozenberg) aangeduid met “specifieke bouwaanduiding – behoud en herstel van het bebouwingsbeeld 1/ 2/3”. De ligging van deze gebieden is aangeduid op de onderstaande tekening.



Tekening "overzicht specifieke bouwaanduiding"

7 Procedure

7.1 Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Centrum Deurne' heeft van 14 mei tot 25 juni 2012 voor de inspraak ter inzage gelegen. Tevens zijn de plannen aan een aantal (overheids-)instanties voorgelegd in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro.

Op het voorontwerp bestemmingsplan zijn inspraakreacties en vooroverlegreacties ingediend. Deze zijn besproken in de 'Nota inspraak, vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro en ambtshalve aanpassingen', die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan 'Centrum Deurne' heeft van 17 december 2012 tot 27 januari 2013 tervisie gelegen. Binnen deze periode hadden belanghebbenden de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen. Er zijn in totaal 25 zienswijzen ingediend. Deze worden de besproken in de 'Nota Zienswijzen'. Deze is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

8 Tussenuitspraak

Aanleiding

Op 25 juni 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Centrum Deurne vastgesteld. Tegen dit besluit tot vaststelling is beroep aangetekend. Op 5 november 2014 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) een (definitieve) uitspraak en een tussenuitspraak gedaan. In deze tussenuitspraak wordt de gemeenteraad opgedragen om enkele gebreken in het vaststellingsbesluit (bestemmingsplan) te herstellen via de zogenaamde bestuurlijke lus:

- de planregeling voor de percelen Markt 12 en Markt 14 moet worden aangepast;
- de planregeling voor het perceel Molenstraat 14 moet worden aangepast.

In onderhavig bestemmingsplan is voorzien in de benodigde aanpassingen. Deze worden hieronder toegelicht. In de bijlagen zijn verder de bijbehorende stukken (het raadsbesluit en -voorstel en de tussenuitspraak) opgenomen.

Aanpassen regeling voor de percelen Markt 12 en Markt 14

Bestemming “Centrum”

Op 6 juli 2010 is de Detailhandelsvisie vastgesteld. Hoofdconclusie uit deze visie is dat de detailhandelsstructuur van het centrum van Deurne nu nogal langgerekt is. Er moet worden gestreefd naar een compacter winkelcentrum met een aantrekkelijk (recreatief) verblijfsklimaat. Voorkomen moet worden dat er gaten in de winkelstructuur ontstaan. Om tot een compacte winkelstructuur te komen is een kernwinkelgebied aangewezen.

Het kernwinkelgebied wordt gekenmerkt door een concentratie van centrumvoorzieningen, met name detailhandel en op bepaalde locaties horeca. Daarnaast zijn diverse andere functies toegestaan. Vanwege de diversiteit aan functies is voor het kernwinkelgebied één bestemming Centrum opgenomen. Binnen deze bestemming zijn detailhandel, daghoreca, dienstverlening en wonen in bestaan de woningen toegestaan. Daarnaast zijn zwaardere vormen van horeca toegestaan binnen het horecaconcentratiegebied en op locaties waar nu reeds horeca is gevestigd.

Het adres Markt 12-14 ligt aan het begin van de Oude Martinetstraat en valt in het kernwinkelgebied. Daarnaast behoort de locatie tot het “horecaconcentratiegebied 2”. Vanwege de ligging binnen het kernwinkelgebied en het horecaconcentratiegebied krijgt de locatie Markt 12-14 de bestemming “Centrum” met de aanduiding “horecaconcentratiegebied 2”.

Maatschappelijke doeleinden

Op dit moment is de bibliotheek gevestigd aan de Markt 12-14. Bestaand gebruik dient bij de herziening van een bestemmingsplan in principe positief te worden bestemd. Wanneer voldoende aannemelijk is dat het bestaande gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd is een positieve bestemming niet aan de orde. Er is geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat het gebruik voor maatschappelijke doeleinden (dat hoeft niet perse een bibliotheek te zijn) binnen de planperiode zal worden beëindigd. Het perceel is dus ook bestemd voor maatschappelijke doeleinden.

Kantoor

Vanaf 2007 is de verdieping van het pand bijna geheel in gebruik als een zelfstandig kantoor. Bestaand gebruik dient bij de herziening van een bestemmingsplan in principe positief te worden bestemd. Eigenaar wil de verdieping (laten) gebruiken als kantoor (staat nu als zodanig te huur). Het is niet aannemelijk dat het bestaand gebruik als zelfstandig kantoor, binnen de planperiode zal worden beëindigd. Een positieve bestemming is dus aan de orde.

Aanpassen regeling Molenstraat 14 voor wat betreft wonen

Het perceel Molenstraat 14 ligt ingevolge de Detailhandelsvisie in het kernwinkelgebied en is daarom bestemd tot "Centrum".

In de tussenuitspraak van de ABRS staat dat het pand op het perceel Molenstraat 14 een bestaande woning is. De ABRS vindt ook dat wonen op de begane grond hier mogelijk moet zijn. De ABRS gebruikt hiervoor de volgende argumenten:

- er staat vast dat het pand lange tijd door de eigenaar is bewoond en daarna geruime tijd als woning verhuurd is geweest;
- tijdens de zitting is gebleken dat het pand nog maar kort feitelijk als woning annex bedrijf in gebruik voor woninginrichting;
- het bedrijfsmatige gebruik vindt plaats in een inpandige werkplaats achter de woonkamer;
- op basis van artikel 1, lid 1.19 van het bestemmingsplan wordt onder bestaande woning verstaan: een woning die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestond of in uitvoering was krachtens een onherroepelijke bouwvergunning, thans omgevingsvergunning geheten, of een woning die nog gebouwd kan worden krachtens een onherroepelijke bouwvergunning of waarvoor de verleende bouwvergunning nog onherroepelijk wordt.

Op basis van de dwingende uitspraak van de ABRS moet geconcludeerd worden dat er voor wat betreft de locatie Molenstraat 14 reeds sprake is van een bestaande woning. Ingevolge de regels is wonen toegestaan in bestaande woningen. In bestaande woningen mag echter alleen op de verdieping worden gewoond. Om wonen op de begane grond mogelijk ook te maken heeft de locatie een aanduiding gekregen die dit toestaat.