



**Toelichting bestemmingsplan  
Vossenweg ong., Liessel**

**Gemeente Deurne  
Juli 2018**



## **Toelichting bestemmingsplan**

**Vossenweg ong., Liessel  
Gemeente Deurne**

In opdracht van:  
EU Architecture & Urbanism

Auteur:  
Mr. A.W.R.A. Verbruggen  
[a.verbruggen@verbruggenadvies.nl](mailto:a.verbruggen@verbruggenadvies.nl)

Imro code:  
NL.IMRO.0762.BP201801-C001

Datum:  
Juli 2018

# Inhoudsopgave

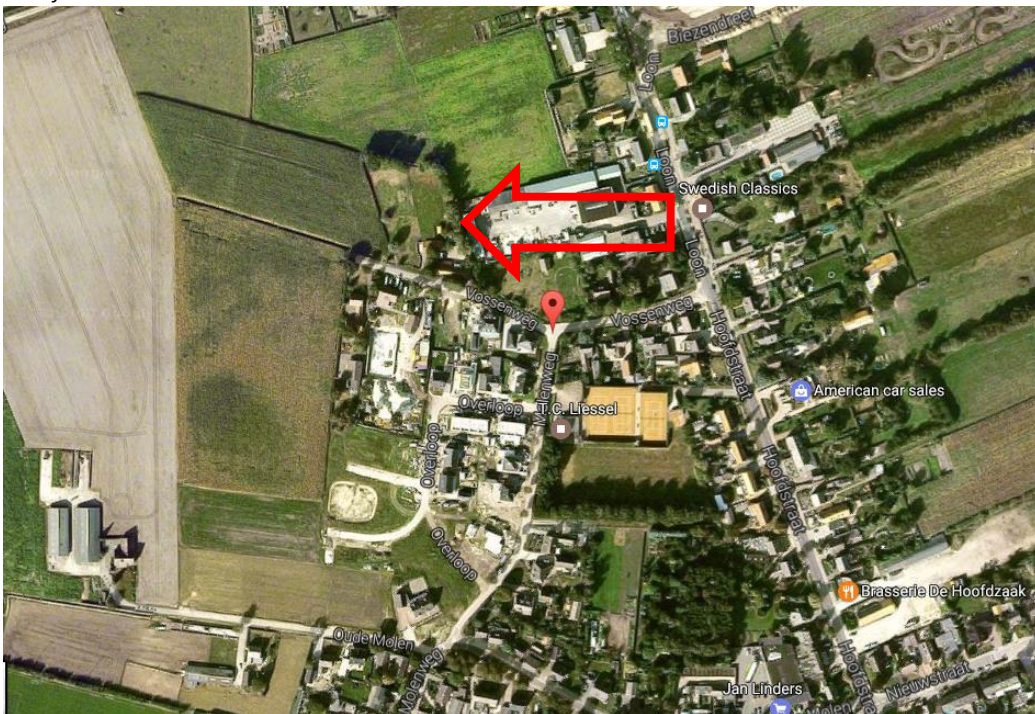
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Aanleiding	4
1.2	Plangebied	5
1.3	Bestemmingsplan ‘Kom Liessel, 2 <sup>e</sup> herziening’	5
1.4	De gewenste ontwikkelingen in relatie tot het geldende bestemmingsplan	7
1.5	Opzet toelichting bestemmingsplan	7
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>8</b>
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>11</b>
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	15
3.4	Conclusie beleidskader	18
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Omgevingsaspecten</b>	<b>19</b>
4.1	Milieu	19
4.2	Ecologie	26
4.3	Archeologie en Cultuurhistorie	29
4.4	Water	30
4.5	Verkeer en parkeren	32
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>(Economische) uitvoerbaarheid</b>	<b>34</b>
5.1	Economische uitvoerbaarheid	34
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
5.3	Conclusie	35
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Juridische planopzet</b>	<b>36</b>
6.1	Algemeen	36
6.2	Vergelijkbare bestemmingsplannen	36
6.3	Bestemmingen	36
6.4	Verbeelding	36
6.5	Bestemmingsregeling	37
6.6	Flexibiliteitsregeling	37
6.7	Vergunningsvrij	37

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Op de planlocatie, plaatselijk bekend als, Vossenweg ongenummerd te Liessel, bevindt zich één woning. Het overgrote deel van het perceel is ingericht als grasland met op de perceelgrenzen hier en daar een boom. De locatie is gelegen ten westen van de kern Liessel en ten noorden van de Vossenweg, een doodlopende weg. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Liessel, sectie R, nummers 287 en 288.

Luchtfoto



Bron: Google earth

Het plangebied heeft een oppervlak van 3.650 m<sup>2</sup>. Initiatiefnemer is voornemens om op een gedeelte van het perceel met een oppervlakte van 2.580 m<sup>2</sup> een viertal seniorenwoningen met een gemeenschappelijk erf te realiseren. De vier percelen krijgen allen een oppervlakte van 385 m<sup>2</sup> (totaal 1.540 m<sup>2</sup>). De gezamenlijke ruimten, waaronder parkeerplaatsen, ontsluiting, ruimte voor beweging, eten en ontmoeten, hebben een totaal oppervlak van 1.040 m<sup>2</sup>. De overige 1.070 m<sup>2</sup> betreft het kavel behorende bij de bestaande woning.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt aangetoond dat de door initiatiefnemer gewenste realisatie van vier seniorenwoningen ruimtelijke, financieel en milieutechnisch mogelijk is.

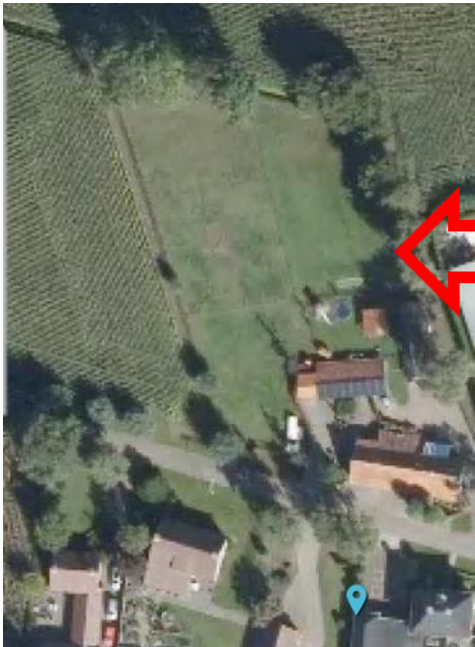
## 1.2 Plangebied

De planlocatie is gelegen aan de noordzijde van de Vossenweg en aan de westelijke rand van de kern Liessel. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Liessel, sectie R, nummers 287 en 288.

Het perceel wordt omsloten door de Vossenweg aan de zuidzijde en een bouwbedrijf aan de oostzijde. Aan de noord- en oostzijde ligt het perceel op de grens met het buitengebied, aan beide zijden bevinden zich weilanden.

In de huidige situatie zijn op de planlocatie één woning met vrijstaande bijbehorende bouwwerken aanwezig. Het perceel is voor het grootste deel in gebruik als grasland met op de perceelgrens bomen.

*Luchtfoto van de planlocatie*



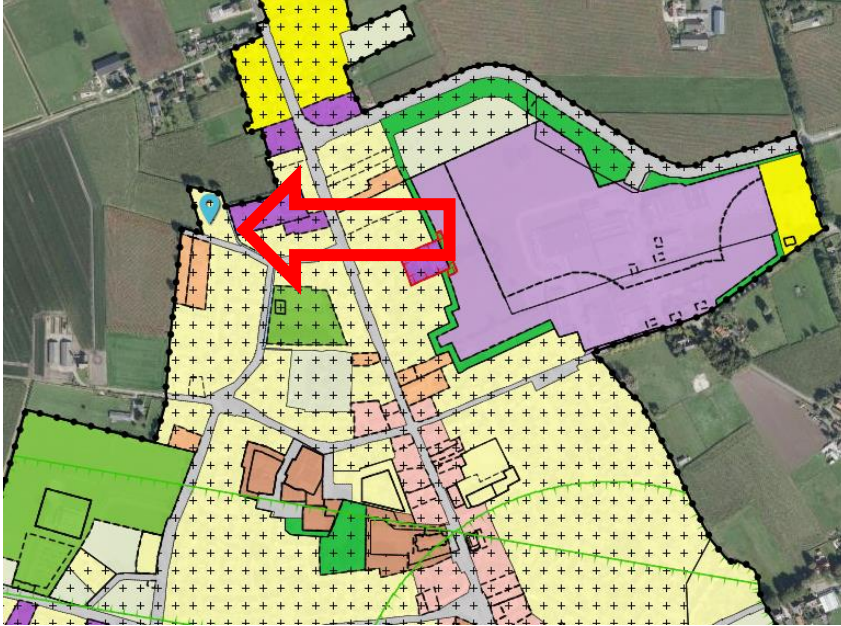
*Bron: Ruimtelijkeplannen.nl*

De Vossenweg is een doodlopende straat. De planlocatie is het laatste perceel aan de noordzijde van de Vossenweg.

## 1.3 Bestemmingsplan 'Kom Liessel, 2e herziening'

De locatie Vossenweg ongenummerd te Liessel is gelegen in het gebied van het geldende bestemmingsplan 'Kom Liessel, 2<sup>e</sup> herziening' (zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2013) van de gemeente Deurne. De locatie heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Woongebied' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie Hoog'. De locatie heeft geen 'bouwvlak'.

Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kom Liessel, 2<sup>e</sup> herziening' met ligging plangebied



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

### Woongebied

De op de verbeelding als 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in bestaande woningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden': nieuwe woningen tot een maximum van het aangegeven aantal;
- c. aan-huis-verbonden beroepen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf': het bestaande bedrijf;
- e. erven en tuinen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. wegen, paden en parkeren;
- i. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de verbeelding is geen aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen. Nieuwbouw van woningen is in het plangebied niet rechtstreeks toegestaan. Het bestemmingsplan kent geen afwijkings- dan wel wijzigingsbevoegdheden die de bouw van de vier seniorenwoningen mogelijk maakt.

### Waarde – Archeologie Hoog

De voor 'Waarde - Archeologie Hoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.



#### **1.4 De gewenste ontwikkelingen in relatie tot het geldende bestemmingsplan**

Het onderhavige initiatief is gelegen binnen de bestemming 'Woongebied' en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Hoog'. Ondanks de woonbestemming is het bouwen van nieuwe woningen in het plangebied niet toegestaan. Het bestemmingsplan biedt geen directe dan wel indirecte (afwijking- of wijzigingsbevoegdheid) oplossing om het initiatief mogelijk te maken. Met dit bestemmingsplan wordt een maatwerk oplossing geboden om de realisatie van vier seniorenwoningen in het plangebied mogelijk te maken.

#### **1.5 Opzet toelichting bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan wordt als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2: Planbeschrijving

Hoofdstuk 3: Beleidskader

Hoofdstuk 4: Omgevingsaspecten.

Hoofdstuk 5: (economische) uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 6: Juridische planopzet

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Op de planlocatie, plaatselijk bekend als, Vossenweg ongenummerd te Liessel, bevindt zich momenteel één woning. Het overgrote deel van het perceel is ingericht als grasland met op de perceelgrenzen hier en daar een boom. De locatie is gelegen ten westen van de kern Liessel en ten noorden van de Vossenweg, een doodlopende weg.

Het plangebied heeft een oppervlak van 3.650 m<sup>2</sup>. Initiatiefnemer is voornemens om op een gedeelte van het perceel met een oppervlakte van 2.580 m<sup>2</sup> een viertal seniorenwoningen met een gemeenschappelijk erf te realiseren. De vier percelen krijgen allen een oppervlakte van 385 m<sup>2</sup> (totaal 1.540 m<sup>2</sup>). Voorts worden er gezamenlijke ruimten, waaronder parkeerplaatsen, ontsluiting, ruimte voor beweging, eten en ontmoeten, gerealiseerd met een totaal oppervlak van 1.040 m<sup>2</sup>. De overige 1.070 m<sup>2</sup> betreft het kavel behorende bij de bestaande woning.

*Impressie nieuwe indeling perceel*



*In kleur de gemeenschappelijke ruimten en parkeerplaatsen*

*Impressie nieuwe indeling perceel*



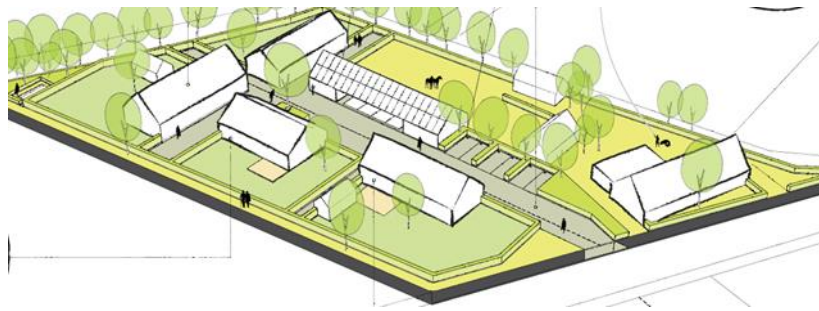
*In kleur de seniorenwoningen  
Het groene vlak rechts met witte bebouwing  
betreft de bestaande huiskavel*

Door de ligging van het perceel in bestaand stedelijk gebied is de realisatie van vier seniorenwoningen mogelijk. De vier seniorenwoningen zullen als een passend ruimtelijk- /stedenbouwkundig ensemble in een open landschappelijke setting /context, direct aansluitend aan het buitengebied, worden gesitueerd. Op deze wijze wonen de senioren dicht bij elkaar en is het mogelijk om voorzieningen te delen. Er komt een bijgebouw dat als (open) garage voor de bewoners dienst doet. In het bijgebouw komt ook een ruimte waar men elkaar kan ontmoeten en /of kan eten. Daarnaast komt er in het bijgebouw een technische ruimte.



Het onderhavige plan komt voort uit de woonwensen van senioren. Deze wensen kunnen als volgt worden omschreven:

- a. wonen in een vertrouwde omgeving
- b. nabij het sociale netwerk
- c. met gelijkgestemden buurtgenoten
- d. zelfstandig en onafhankelijk
- e. financiële zekerheid
- f. lage vaste lasten
- g. weinig onderhoud
- h. toekomstbestendig
- i. duurzaam en energiezuinig
- j. compact en comfortabel
- k. in prettige leefomgeving
- l. hoog kwaliteitsniveau
- m. gemeenschappelijke voorzieningen



*Impressie van het plan*

Door de gekozen opzet van een passend ruimtelijk- /stedenbouwkundig ensemble in een open landschappelijke setting /context, direct aansluitend aan het buitengebied wordt een situatie gecreëerd waar mantelzorg goed mogelijk is. De bewoners kunnen op het perceel, met name in de gemeenschappelijke ruimte, elkaar ontmoeten, waardoor vereenzaming minder voor de hand ligt. Er is juist sprake van een sociale cohesie die interactie van de bewoners bevordert.

Het initiatief beoogt een plek te creëren waar ouderen zo zelfstandig en onafhankelijk mogelijk kunnen blijven leven, ook als (op termijn) de vitaliteit minder wordt. Uit het plan spreekt de ambitie om een gemeenschapje/buurtschapje te ontwikkelen met gelijkgestemde mensen gericht op privacy en onderlinge hulp en ontmoeting. Dit in duurzame, levensloop- en toekomstbestendige woningen, met gemeenschappelijke ruimten.

Om te voorkomen dat de open landschappelijke setting die de overgang moet garanderen van de kern Liessel naar het naast gelegen buitengebied teniet wordt gedaan is in de regels en op de verbeelding een extra bestemming 'Tuin' toegevoegd. Binnen de bestemming tuin zijn geen gebouwen toegestaan. Voorts zijn de gronden

binnen deze bestemming niet aangemerkt als 'erf' zoals bedoeld in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Op deze wijze wordt voorkomen dat er vergunningsvrij bebouwing wordt gerealiseerd die de openheid, zoals die in het en nabij het plangebied aanwezig is, teniet zou doen.

## Hoofdstuk 3                    Beleidskader

### 3.1    Rijksbeleid

#### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. De structuurvisie gaat uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

#### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

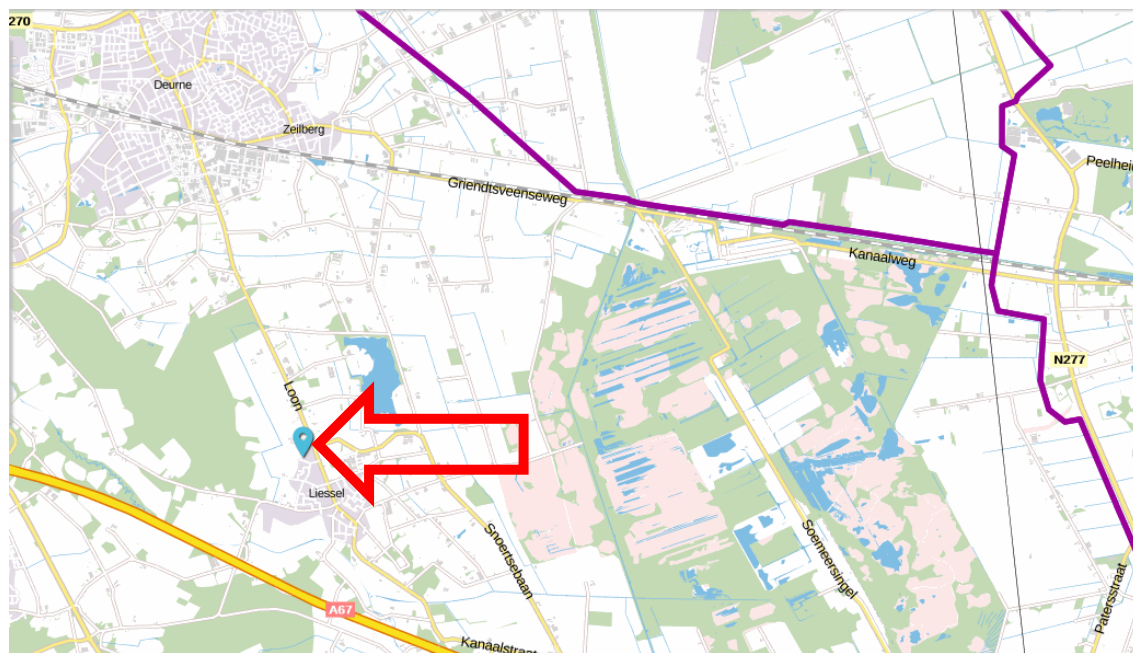
De wetgever heeft in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012.

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de AMvB Ruimte geen consequenties voor voorliggend plan.

### *Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035*

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. Door de gemeente Deurne is één nieuwe buisleiding gepland. Onderstaande kaart verbeeld het tracé van de leiding in relatie tot de ligging van de planlocatie. Uitsnede kaart Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035 met ligging plangebied.



Bron: ruimtelijkeplannen.nl

De zone waar de buisleiding gepland is, ligt op circa 4,6 kilometer van de planlocatie. Derhalve bestaan er geen belemmeringen voor het initiatief vanuit de Structuurvisie Buisleidingen.

### **3.2 Provinciaal beleid**

#### *Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014*

Provinciale Staten (PS) hebben op 1 oktober 2010 nieuw ruimtelijk beleid vastgesteld, de Structuurvisie ruimtelijke ordening. Op 2 juli 2014 is door PS een partiële herziening van de structuurvisie vastgesteld. De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het beleid tot 2025. In de Structuurvisie zijn de kwaliteiten van provinciaal belang aangegeven en op basis hiervan zijn keuzes gemaakt voor het provinciale beleid. In de structuurvisie is het plangebied aangeduid als 'Kernen in landelijk gebied'. Het maakt daarmee onderdeel uit van de Stedelijke structuur van Brabant. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel)grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant.

De doelen van de provincie in deze gebieden zijn:

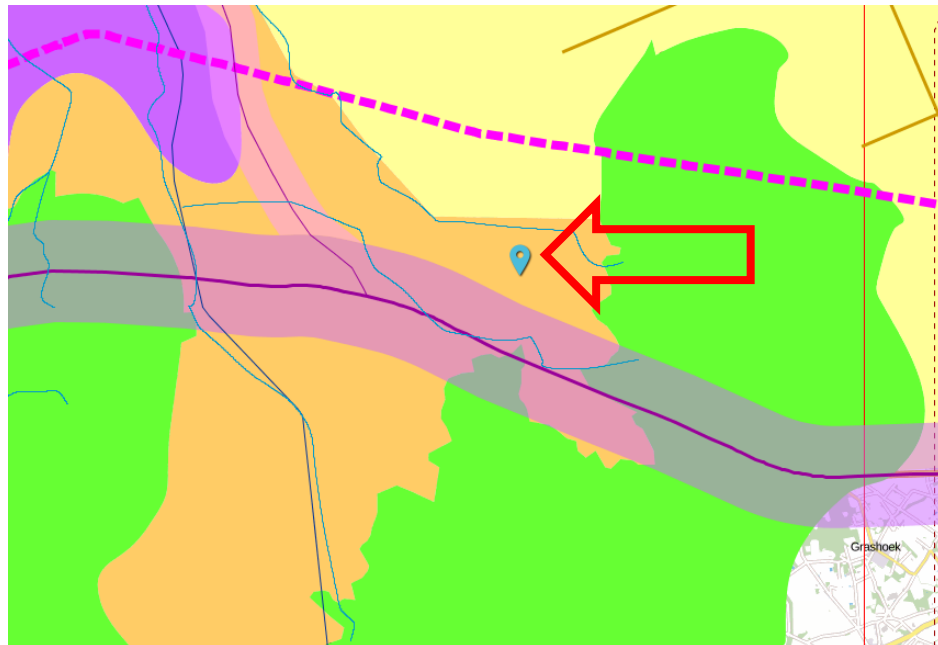
1. Concentratie van verstedelijking

2. Inspelen op demografische ontwikkelingen
3. Zorgvuldig ruimtegebruik
4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
5. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
6. Versterking van de economische clusters

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.

De demografische ontwikkelingen hebben voor vele beleidsterreinen gevolgen. Bij de veranderingen in leeftijdsopbouw springt onder andere de sterke toename van het aantal ouderen (effecten op de 'zorgmarkt') in het oog. De huishoudensamenstelling is van invloed op de kwalitatieve behoefte van de woningvoorraad. (wat is gewenste samenstelling van de woningvoorraad).

*Uitsnede structuurvisie kaart*



*Bron: ruimtelijkeplannen.nl*

Om de hiervoor geschetste doelen te verwezenlijken onderscheidt de provincie binnen de stedelijke structuur twee ontwikkelingsperspectieven: stedelijk concentratiegebied en kernen in het landelijk gebied. 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 kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang.

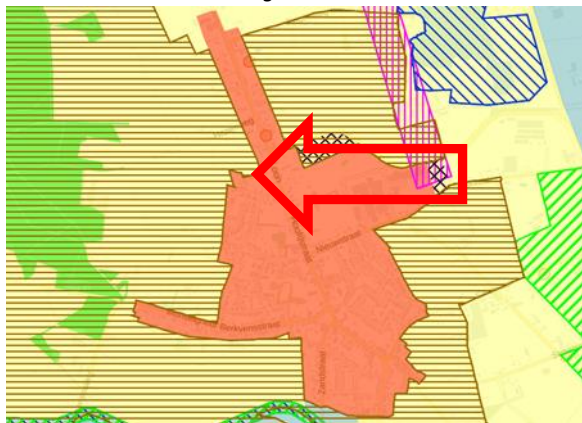
Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie van de provincie Noord-Brabant geen belemmeringen bestaan voor voorliggend initiatief, de bouw van vier seniorenwoningen binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Liessel.

#### *Verordening ruimte Noord-Brabant*

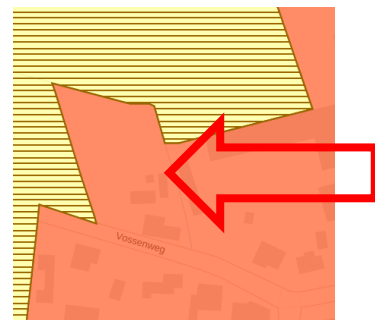
In de Verordening ruimte vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Sinds de laatste wijziging in juli 2017 heet de verordening 'Verordening ruimte Noord-Brabant'.

De locatie van voorliggende ontwikkeling is gelegen in Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied.

*Uitsnede kaart Verordening ruimte Noord-Brabant*



*Bron: ruimtelijkeplannen.nl*



*uitvergroting plangebied*

Binnen het Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied is het mogelijk om te voorzien in een stedelijke ontwikkeling. Het realiseren van vier seniorenwoningen is een stedelijke ontwikkeling.

Conform artikel 4.3 van de Verordening ruimte worden in geval van nieuwbouw van woningen de volgende regels in acht genomen:

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
  - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;



- b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:
  - a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
  - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

De Woonvisie biedt op dit moment ruimte binnen berekende behoefte voor Liessel voor toevoeging van de 4 seniorenwoningen. De berekende behoefte voor de planperiode van 10 jaar betreft 72 woningen. De geplande / bestemmingsplanmogelijkheden betreffen 52 woningen (+ 10 woningen elders in 1e planvorming). Momenteel is er nog ruimte voor de bouw van 10 extra woningen, waarvan dit initiatief, bij een positief besluit op dit principeverzoek, er vier voor haar rekening zal nemen.

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Artikel 3.1 van de – Brabant is derhalve niet van toepassing.

#### *Ladder van duurzame verstedelijking*

Als het gaat om een kleinschalige woningbouw dan volgt uit de jurisprudentie dat de ladder niet van toepassing is. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak blijkt dat de ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing is, gezien de ontwikkeling te kleinschalig is (o.a. ABRvS, 24 december 2014, 201405237/1/R2).

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het beleid zoals opgenomen in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant geen belemmeringen bestaan voor voorliggend initiatief. Het initiatief voorziet in het realiseren van vier seniorenwoningen in bestaand stedelijk gebied.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### *Structuurvisie Deurne*

Op 13 maart 2018 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Deurne 2030 vastgesteld. De structuurvisie is de integrale langetermijnvisie van de gemeente over de noodzakelijke en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en kwaliteiten van Deurne. Ze is opgesteld tegen de achtergrond van een aantal brede maatschappelijke en ruimtelijke vraagstukken en opgaven. Dit zijn de transitie van het landelijk gebied, de klimaataanpassing, de energietransitie, het vormgeven van een nieuwe (circulaire) economie en de ontwikkeling van de Metropoolregio Eindhoven als Mainport voor de nationale economie.

De structuurvisie geeft inzicht in de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van Deurne, en geeft antwoord op de vraag wat de gemeenschappelijke meerwaarde is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Daarvoor zijn in deze structuurvisie kaders en uitgangspunten opgenomen.

De structuurvisie is een uitnodiging aan inwoners, organisaties en ondernemers om initiatieven te ontplooien die bijdragen aan de ontwikkeling van Deurne en het vergroten van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De gemeente ondersteunt waar mogelijk deze ruimtelijke initiatieven en creëert mogelijkheden voor inwoners, organisaties en ondernemers.

Meebewegen, flexibiliteit en netwerken zijn daarbij kernwaarden voor de opstelling van de gemeente. Op deze manier blijft Deurne in beweging en kan Deurne inspelen op de grote maatschappelijke en ruimtelijke opgaven. Daarnaast geeft deze structuurvisie aan inwoners, ondernemers, organisaties en andere overheden duidelijkheid over de doelen en de inzet van de gemeente zelf voor de fysieke leefomgeving. De structuurvisie is immers voor de gemeente zelfbindend.

Het plangebied is in de Structuurvisie van de gemeente gelegen in het gebied aangeduid als: 'Woonkernen'. Een blik op de toekomst leert dat de afronding van de wijken en kernen van Deurne in zicht komt. Er is de komende jaren nog behoefte aan extra woningen, maar deze behoefte neemt af. Elke toevoeging moet dus raak zijn, zowel naar type (doelgroep en prijsklasse) als naar locatie.

Uitgangspunt is het toevoegen van passende kwaliteit en een beperkte kwantitatieve uitbreiding van de woningvoorraad. De noodzakelijke aanvulling van de woningvoorraad richt zich vooral op de kleiner wordende huishoudens door vergrijzing en individualisering. Aan de behoefte van deze kleinere huishoudens (senioren, (her-)starters en jonge (eenouder-) gezinnen) wordt in de bestaande woningvoorraad nog niet voldoende tegemoet gekomen.

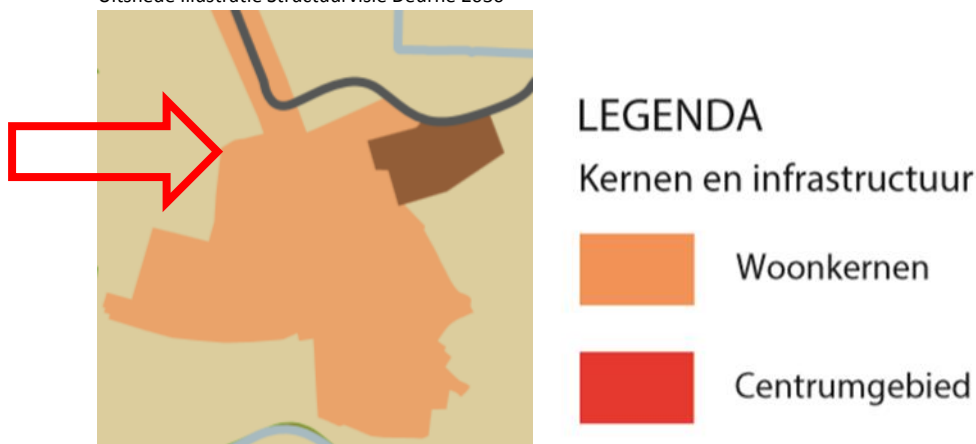
In de structuurvisie worden de volgende keuzes gemaakt:

1. Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied.
2. Woningbouw bij voorkeur nabij voorzieningen.
3. Verbinden van voorzieningen.
4. Aansluiten op behoeften van kernen en wijken.
5. Omzetting van leegstaand vastgoed (leegkomende locaties) naar bijvoorbeeld een woonfunctie. Hierbij kan gedacht worden aan winkels buiten het kernwinkelgebied. Insteek is behoud / versterking van een goede woonomgeving en het behoud van een compact, levendig en veelzijdig centrum in de kern van Deurne.

Voor de structuurvisie betekent dit een nadrukkelijke keuze voor inbreiding in de bestaande kernen. Voor wonen zijn geen zoekgebieden voor uitbreiding van de kernen (meer) opgenomen. Daarnaast worden bestaande, maar nog niet gerealiseerde woningbouwtitels en woningbouwbestemmingen, bij de actualisatie van bestemmingsplannen kwantitatief en kwalitatief heroverwogen door de gemeente. Omzettingen / projecten komen alleen van de grond als er behoefte (vraag) is naar deze extra woningen. Als dit niet het geval is en ze toch gerealiseerd worden, ontstaat elders leegstand. Uitgangspunt is en blijft balans tussen vraag en aanbod.

Onderhavig initiatief voorziet in de bouw van vier hoogwaardige seniorenwoningen waarbij zelfredzaamheid en zo lang mogelijk zelfstandig wonen voorop staan. Het hiertoe op te stellen bestemmingsplan vormt het planologisch /juridische kader dat het initiatief mogelijk moet maken. Het initiatief voldoet aan de uitgangspunten zoals geformuleerd in de Structuurvisie Deurne 2030.

Uitsnede Illustratie Structuurvisie Deurne 2030



Bron: [www.deurne.nl](http://www.deurne.nl)

Gezien het voorgaande bestaan er geen belemmeringen voor het initiatief vanuit het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie Deurne.

#### *Woonvisie*

Op 17 november 2015 heeft de gemeenteraad van Deurne de 'Woonvisie gemeente Deurne 2015 – 2013' vastgesteld. In de Woonvisie wordt onder andere prioriteit gegeven aan woningbouw voor senioren. Voor alle kernen is ruimte gereserveerd om mee te kunnen werken aan de gewenste ontwikkelingen. Voor Liessel is een basisprogramma van 72 woningen voorzien in de periode 2015 – 2025. Omdat de plancapaciteit in de bestaande bestemmingsplannen de bouw van 52 woningen mogelijk maakt en er nog tien woningen buiten de bestemmingsplannen om gerealiseerd worden, is er nog een 'restcapaciteit' van 10 woningen. De vier seniorenwoningen voldoen aan de beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de Woonvisie. Er wordt

gebouwd voor senioren, in een vorm die eraan bijdraagt dat de bewoners lang zelfredzaam zullen zijn. Ook past het aantal woningen nog binnen de ruimte die de Woonvisie biedt.

#### **3.4 Conclusie beleidskader**

De realisatie van vier seniorenwoningen binnen een woonbestemming op een perceel aan de Vossenweg ongenummerd te Liessel, past binnen het gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid. Vanuit de beleidsmatige aspecten bestaan er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

### 4.1 Milieu

#### 4.1.1 Bodemkwaliteit

Wanneer een perceel van bestemming verandert en deze bestemming gevoeliger is voor bodemverontreiniging dan de voorgaande bestemming dan dient er een bodemonderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de bodem niet verontreinigd is.

In onderhavige situatie verandert de bestemming van 'Woongebied' naar 'Wonen'. De bestemming 'Wonen' is voor wat betreft het aspect bodem niet gevoeliger dan de bestemming 'Woongebied'. Beide bestemmingen beogen wonen mogelijk te maken er is daarom sprake van gelijke gevoeligheid.

Om zeker te zijn dat het aspect bodem niet in de wegstaat aan onderhavig initiatief is door G&O Consult een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bodemonderzoek kent de volgende conclusie: "Er kunnen naar aanleiding van de resultaten van het onderzoek geen bezwaren worden opgelegd in relatie tot de milieuhygiënische bodemkwaliteit ten aanzien van de beoogde bouw van woningen op de locatie en de hiermee in verband houdende bestemmingsplanwijziging". Het bodemonderzoek met nummer 3413bo0417 is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat geen restricties gesteld hoeven te worden aan toekomstige bouwactiviteiten op de planlocatie.

Overigens bestaat de mogelijkheid dat de grond rondom de waarschijnlijk asbesthoudende schuur verontreinigd is met asbest. Rondom de bestaande schuur wordt, voordat daar grondwerkzaamheden plaatsvinden en voordat de mogelijk asbesthoudende dakbedekking wordt verwijderd, een bodemonderzoek conform NEN 5707 naar asbest verricht.

#### 4.1.2 Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient er, op basis van de Wet geluidhinder (Wgh), onderzocht te worden of er sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer of bedrijven ten opzichte van geluidgevoelige objecten. De onderhavige ontwikkeling maakt een nieuwe geluidgevoelige bestemming mogelijk, de Wgh is van toepassing op de te realiseren seniorenwoningen. Ook moet worden bekeken of de nieuwe woningen hinder op kunnen leveren voor (uitbreiding van) naastgelegen bedrijven.

Voor wat betreft verkeer is er geen sprake van geluidhinder. De Vossenweg is een 30 km/u zone die doodloopt ter plaatse van het plangebied. Uit de regionale verkeersmilieukaart is af te leiden dat ter plaatsen van de ontwikkellocatie aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan. De Vossenweg is een 30 km/uur weg. Hierdoor is géén verplichte toetsing vanuit de Wet geluidhinder (Wgh), maar wel in het kader van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk. Aangezien het een doodlopende weg is en alleen maar sprake is van bestemmingsverkeer voor een 5 tal woningen, is de verwachting dat ook hier ruimschoots aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan. Derhalve is, voor wat betreft de Wgh sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de ontwikkellocatie.

Naast het plangebied is een bouwbedrijf gesitueerd. Om zeker te zijn dat het aspect geluid niet in de weg staat aan onderhavig initiatief is door G&O Consult een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek kent de volgende conclusie: “De gemelde en besproken bedrijfssituatie situatie voor de inrichting aan Loon 3 te Liessel (het naastgelegen bouwbedrijf) behoeft met in acht name van het gestelde onder 6.2 een goed woon en leefklimaat ter hoogte van de te realiseren woningen niet in de weg te staan en wordt op het aspect akoestiek realiseerbaar geacht.

De inrichting wordt door de realisatie van de woningen niet beperkt in haar activiteiten, er staan immers woningen dicht bij het bedrijf welke bepalend zijn voor het aspect geluid. Het akoestisch onderzoek met nummer 3413ao0617 is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat geen restricties gesteld hoeven te worden aan toekomstige bouwactiviteiten op de planlocatie. Het aspect geluid staat onderhavig initiatief niet in de weg.

#### *4.1.3 Luchtkwaliteit*

##### *4.1.3.1 Het besluit NIBM*

Alle ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het gebied van luchtkwaliteit hebben geleid tot een aanpassing van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteitseisen. Daarnaast zijn het Besluit en de Regeling “Niet In Betekenende Mate bijdrage” (NIBM) op 15 november 2007 in werking getreden.

Het besluit NIBM legt vast, wanneer een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan is NIBM, als aannemelijk is dat het plan een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3 % en is gedefinieerd als 3 % van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof en NO2 .



Als de 3 % grens voor fijn stof of stikstofdioxide niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een plan altijd NIBM is. Indien een plan boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een plan in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een plan tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het plan NIBM is.

De wijziging van het plan voorziet in het realiseren van vier seniorenwoningen binnen een bestaande woonbestemming zonder bouwmogelijkheden. Met de bouw van 4 woningen wordt de grenswaarde van 1.500 woningen bij lange na niet benaderd waarmee het plan geacht wordt niet in beperkende mate bij te dragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Deze ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het kader van de goede ruimtelijke ordening moet ook onderbouwd worden of er ter plaatse van de planlocatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat in relatie tot fijnstof. Op de kaart gemeente Deurne: fijnstof van 1 juli 2017 is de fijnstofconcentratie voor de gemeente Deurne in kaart gebracht. De fijnstofconcentratie is ter hoogte van het planvoornemen gelegen tussen de 0-25 µg/m<sup>3</sup>. De norm bedraagt 32,1 µg/m<sup>3</sup>. In het kader van luchtkwaliteit kan een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

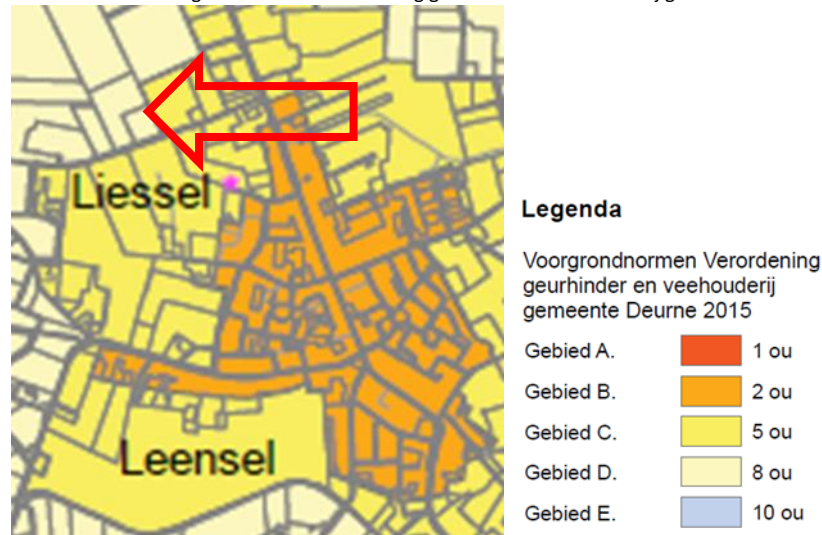
#### *4.1.3.2 Geur*

Vanaf 1 januari 2007 vormt de Wet geurhinder en veehouderij (hierna: Wgv) het toetsingskader als het gaat om geurhinder afkomstig van dierenverblijven van veehouderijen. De geuremissie is afhankelijk van het aantal en soort dieren dat binnen de inrichting aanwezig is. In de aan de Wgv gekoppelde Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is per diercategorie een geuremissiefactor vastgesteld, uitgedrukt in Europese odour units per tijdseenheid per dier (ouE/s/dier). De totale geuremissie van een veehouderij is de som van alle geuremissies van de verschillende diercategorieën die binnen de inrichting aanwezig zijn.

Voor diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, gelden minimaal aan te houden afstanden. Daarnaast zijn minimale afstanden opgenomen vanaf een veehouderij tot een geurgevoelig object behorende bij een (voormalige) veehouderij en vanaf de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object.

In de gemeente Deurne is op 15 september 2015 een geurgebiedsvisie Deurne vastgesteld. In de geurgebiedsvisie is voor bepaalde gebieden opgenomen wat een acceptabele geurbelasting is. In de geurgebiedsvisie is de planlocatie gelegen in het gebied gedefinieerd als gebied "D". Ter plaatse van geurgevoelige objecten die gelegen zijn in dit gebied is een geurnorm van 8 ouE/m<sup>3</sup> (voorgrondbelasting) openomen.

Uitsnede: kaart Voorgrondnormen Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Deurne 2015



Bron: Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Deurne 2015

Bij besluitvorming omtrent (wijziging van) een bestemmingsplan moet worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het plan niet in strijd is met het recht. Ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad; de rechtspositie van de betrokkenen moet worden gehandhaafd. Dat is tevens van belang voor eventuele planschade. In onderhavig geval zijn er in ieder geval twee relevante partijen: de bewoners van de te realiseren seniorenwoningen en de omliggende veehouderijen. De veehouderij heeft twee belangen: voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en indien hij concrete uitbreidingsplannen heeft (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), deze ook te realiseren. De toekomstige bewoners hebben belang bij een goed woon- en leefklimaat.

In het kader van een goed woon- en leefklimaat wordt onderscheid gemaakt tussen voorgrondbelasting en achtergrondbelasting. De voorgrondbelasting betreft de belasting van een individuele veehouderij op een geurgevoelig object. De maximaal toegestane voorgrondbelasting op een geurgevoelig object op Vossenweg ongenummerd is 8 ou/m<sup>3</sup>. De achtergrondbelasting betreft de gebiedsbelasting: cumulatieve geurbelasting in een gebied als

gevolg van de aanwezige veehouderijen. De maximaal toegestane achtergrondbelasting is 20 ou /m<sup>3</sup>.

Ingevolge artikel 5 van de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Deurne 2015, is er een vaste afstand van 50 dan wel 100 meter tussen een melkrundveebedrijf en een geurgevoelig object. Het dichtst bijgelegen grondgebonden agrarisch bedrijf ligt op circa 150 meter, hiermee wordt de maximale afstand van 100 meter ruimschoots gehaald. De dichtst bijgelegen intensieve veehouderij ligt op ruim 500 meter. Het is gezien de grote afstanden niet aannemelijk dat de voorgrondbelasting van 8 ou dan wel de achtergrondbelasting van 20 ou wordt overschreden.

In het kader van de goede ruimtelijke ordening moet ook onderbouwd worden of er ter plaatse van de planlocatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Op de kaart achtergrondbelasting geur van 1 juli 2017 is de achtergrondgeurbelasting voor de gemeente Deurne in kaart gebracht. Met een achtergrondgeurbelasting ter hoogte van de planlocatie van 3-7 ou/m<sup>3</sup> is er sprake van een goede kwaliteit van de leefomgeving en is een goed woon- en leefklimaat derhalve gewaarborgd.

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat in de omgeving van het de realiseren seniorenwoningen aan de Vossenweg ongenummerd te Liessel niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt en in de woningen een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd wordt.

#### *4.1.4 Bedrijven en milieuzonering*

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd.

Voorgaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

Woningen zijn aan te merken als een hindergevoelige functie. Woningen veroorzaken zelf geen hinder voor omwonenden.

In de nabijheid van de planlocatie zijn 3 bedrijven gesitueerd, aan de oostzijde van het plangebied is een bedrijfsbestemming opgenomen waar voorheen een bouwbedrijf was gevestigd (Loon 3), en twee bedrijven aan de zuidzijde van het plangebied, Aarts Elektro (Vossenweg 15). Aarts Elektro is een winkel. Voorts is er Electrotechnisch Bureau Thijs van Hal (Vossenweg 17) gevestigd.

Dit laatste bedrijf betreft een adviesbureau. De VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' deelt de bedrijven als volgt in.

Huisnummer	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	SBI Code
Loon 3	10	30	100	10	100	41,42,43
Vossenweg 15	0	0	30	10	30	47.52
Vossenweg 17	0	0	10	0	10	43.21

De grootste afstand betreft, voor alle drie de omliggende bedrijven, het geluid. De afstand van de twee bedrijven op Vossenweg 15 en 17 tot de te realiseren seniorenwoningen is groot genoeg om geen hinder te veroorzaken voor de te realiseren seniorenwoningen. Daarbij wordt aangetekend dat het bedrijf Aarts Electro achter op het perceel is gesitueerd. Het gebouw aan de Vossenweg betreft de bedrijfswoning. Que geluid zal er van overlast dan ook geen sprake zijn. De afstand van de winkel tot aan de weg bedraagt al meer dan 35 meter.

De te bouwen seniorenwoningen zijn gelegen binnen de geluidzone van 100 meter van het naastgelegen bouwbedrijf op Loon 3 te Liessel. De woningen vormen geen belemmering voor het bouwbedrijf, er staan immers woningen dicht bij het bouwbedrijf die al belemmerend werken voor het bedrijf. Het betreft de woningen, Loon 5a, Loon 7, Vossenweg 2, 2a, 2b en 4.

Zoals in paragraaf 4.1.2 middels een akoestisch onderzoek is onderbouwd, levert het bouwbedrijf geen belemmering op voor de te bouwen seniorenwoningen. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 45 dB(A) etmaalwaarde wordt met de gemelde activiteiten op de nieuwe woningen niet overschreden.

Gezien het voorgaande levert het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering op voor de bouw van de vier seniorenwoningen.

#### 4.1.5 Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid (Regeling externe veiligheid inrichtingen) is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in activiteiten waarin sprake is van veiligheidsrisico's voor de omgeving. De planlocatie is formeel aan te

merken als een kwetsbaar object. Derhalve is de provinciale risicokaart geraadpleegd. In onderstaande afbeelding is een uitsnede hiervan weergegeven.

*Uitsnede Risicokaart*



*Bron: nederland.risicokaart.nl*

Alle risicobronnen bevinden zich op geruime afstand van de projectlocatie, de locaties met de kleinste afstand liggen op circa 1.600 meter direct aan de Rijksweg A67. Het betreft een Texaco tankstation met LPG en een agrarisch bedrijf met een propaantank in Leensel. Andere risicobronnen bevinden zich allen op een afstand groter dan 2 kilometer van de beoogde planlocatie. De projectlocatie bevindt zich ruim buiten de risicosfeer van de risicobronnen.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig initiatief.

#### *4.1.6 Kabels en leidingen*

Bij nieuwe ontwikkelingen dient er te worden onderzocht of er kabels en /of leidingen onder het perceel doorlopen, om te voorkomen dat de leiding bij werkzaamheden wordt beschadigd. Daarnaast kan er een omgevingsvergunning benodigd zijn om bepaalde werkzaamheden uit te voeren.

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen leidingen gelegen met een planologische beschermingszone die een overlap kent met het plangebied.

## **4.2 Ecologie**

### **4.2.1 Flora en fauna**

De bescherming van natuur is in Nederland vastgelegd in nationale wetgeving. De nationale wetgeving is een Nederlandse implementatie van de belangrijkste Europese wetgevingselementen. Per 1 januari 2017 zijn de Flora- en Faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998 vervangen door de Wet natuurbescherming.

Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient tevens onderzocht te worden of deze ingrepen en /of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten in de omgeving. De wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

Om te onderbouwen dat de flora en fauna het onderhavige initiatief niet in de weg staan is door een Quickscan Flora en Fauna uitgevoerd met nummer EP.17.1044.2. Het onderzoek kent de volgende conclusie: "Uit dit onderzoek blijkt dat de werkzaamheden binnen het plangebied geen significant negatief effect hebben op de natuurwaarden binnen het plangebied. Omdat er verwacht wordt dat er geen strikt beschermde flora en fauna in het plangebied verblijven, zal de ingreep geen negatief effect hebben op deze soorten en hun omgeving. Voor het merendeel van de aanwezige of te verwachten beschermde soorten zijn de effecten gering". Een ontheffing of eventuele compensatie is hier niet van toepassing. Wel is het verstandig in het kader van de algemene zorgplicht dat er voor aanvang van de werkzaamheden een broedvogelinventarisatie wordt uitgevoerd om op het gebied van nesten en vogels zoveel mogelijk overtredingen op het gebied van de natuurwetgeving uit te sluiten. De quickscan met nummer EP.17.1044.2 is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

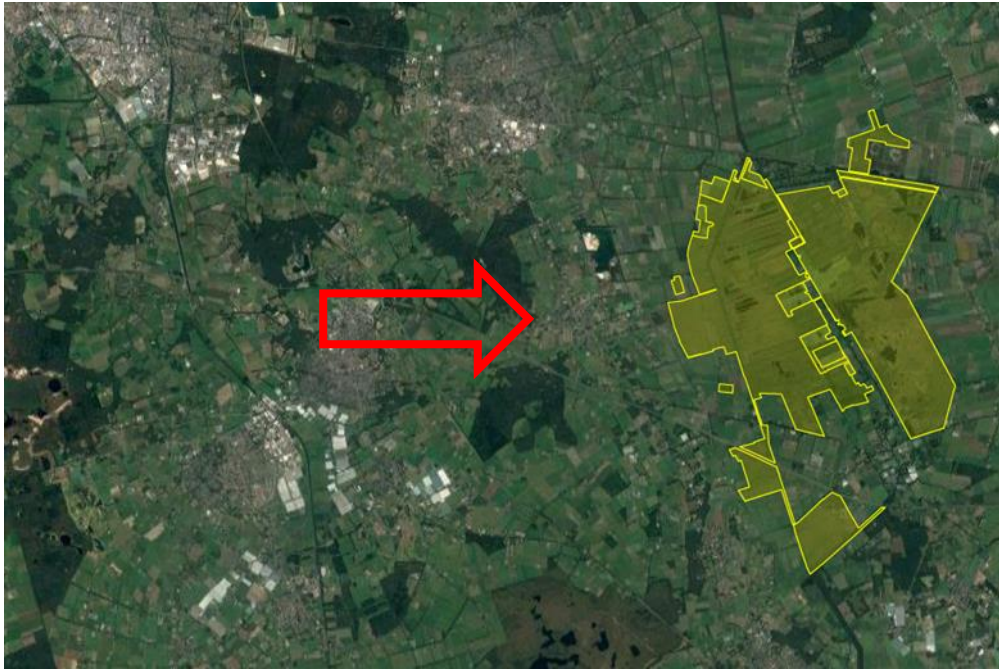
### **4.2.2 Natura 2000**

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, Natura 2000. Hiervoor zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen is Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen. Voor deze aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de ecologische hoofdstructuur, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden moet er getoetst worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden. Sinds 1 januari 2017 vallen ook deze gebieden onder de Wet natuurbescherming.



Onderhavig plangebied is gelegen op circa 3 kilometer afstand van het Natura 2000 gebied Deurnsche en Mariapeel. Dit gebied is ook aangewezen als beschermd natuurmonument. Voorliggend initiatief heeft betrekking op de realisatie van vier seniorenwoningen binnen stedelijk gebied en in een bestemming 'Woongebied'. Op basis van de afstand en het te realiseren plan, worden er geen significant negatieve effecten verwacht op het Natura2000 gebied Deurnsche en Mariapeel.

*Uitsnede interactieve detailkaart*



*Bron: google maps*

Het noordwestelijk deel van de Deurnsche Peel is in het geel op de foto opgenomen.

Het plangebied is voorts niet gelegen binnen de EHS en ook niet binnen een attentiegebied EHS.

#### **4.2.3 Programmatische Aanpak Stikstof (PAS)**

Voor de PAS is het aantal verkeersbewegingen van en naar de planlocatie en de zwaarte van de voertuigen relevant. In het plangebied worden, naast de bestaande woning, vier seniorenwoningen gerealiseerd. De vervoersbewegingen (gemotoriseerd) van en naar het plangebied zal nagenoeg volledig bestaan uit personenwagens.

De stikstofemissie van de maximale verkeersbewegingen van 12 per etmaal (zie paragraaf 4.5 verkeer) zal zodanig beperkt zijn dat een melding in het kader van PAS niet noodzakelijk is. Van het initiatief gaan geen significant negatieve effecten uit voor gevoelige gebieden.

Gezien het voorgaande staat het aspect ecologie niet aan onderhavig initiatief in de weg.

#### 4.3 **Archeologie en cultuurhistorie**

##### 4.3.1 *Archeologie*

In het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie Hoog'. Op basis van artikel 16, lid 16.1 van de regels behorende bij het ter plaatste geldende bestemmingsplan zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

Op basis van artikel 16.2.2 van de regels mag ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) - met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd, dan wel verwijst naar een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch onderzoek, waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op:
  1. het behoud van de archeologische resten in de bodem;
  2. het doen van opgravingen;
  3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

In artikel 16.2.3 van de regels worden de volgende drie uitzonderingen gegeven:

1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
2. een bouwwerk met een oppervlakte van niet meer dan 250 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat in deze oppervlakte een ingreep overeenkomstig het bepaalde in 16.3 wordt meegerekend;
3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 50 cm onder maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

De constructie van de vier seniorenwoningen wordt dusdanig vormgegeven dat de seniorenwoningen geplaatst kunnen worden met graafwerkzaamheden die niet dieper dan 50 cm onder maaiveld gaan en zonder heiwerkzaamheden. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in de dubbelbestemming Waarde-Archeologie.

In onderhavig bestemmingsplan wordt de dubbelbestemming archeologie uit het bestemmingsplan “Kom Liessel 2<sup>e</sup> herziening” onverkort opgenomen. Indien bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de seniorenwoningen blijkt dat niet voldaan kan worden aan hetgeen in deze paragraaf is gesteld, zal als nog met een onderzoek aangetoond worden dat archeologie het initiatief niet in de weg staat.

#### 4.3.2 *Cultuurhistorie*

De Vossenweg is op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant gelegen in “het Brabant van het verdwenen veen”.

De regio Peelkern ontleent zijn cultuurhistorische betekenis in eerste instantie aan de veenwinning. De kanalen, wijken, ontginningsdorpen en wegen met beplanting geven een beeld van de grootschalige vervening die hier vanaf 1850 heeft plaatsgevonden. Op enkele plaatsen komen Peelbanen en veenputjes voor die wijzen op kleinschalige turfwinning. De grote landgoederen die omstreeks 1900 zijn gesticht zijn van cultuurhistorisch belang door de landhuizen, bijgebouwen en pachtboerderijen, parken en laanstructuren. In de regio ligt een groot deel van de Peel-Raamstelling.

De Vossenweg maakt deel uit van de kern Liessel en loopt dood op de rand van de kern met het buitengebied. De kern gaat ter hoogte van het einde van de Vossenweg over in een zeer open buitengebied. Het initiatief wordt zo vormgegeven dat de overgang van kern naar buitengebied zoveel mogelijk behouden blijft en waar mogelijk geaccentueerd wordt.

Gezien het voorgaande hoeft cultuurhistorie niet in de weg te staan aan onderhavig initiatief.

#### 4.4 **Water**

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten.

Ruimtelijke plannen moeten voorzien zijn van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Het waterschap kijkt

of in een plan voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

Voor ruimtelijke plannen is de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) ontwikkeld. Als het plan beperkt is in omvang en voldoet aan het voorkeursbeleid van het waterschap, dan komt het in aanmerking voor de korte procedure en wordt een positief wateradvies afgegeven.

De ontwikkeling dient te voldoen aan het principe van 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' (HNO). Dit wil zeggen: waar het verharde oppervlak toeneemt of verhard oppervlak wordt afgekoppeld, dienen maatregelen te worden genomen om afstromend hemelwater te verwerken. Algemeen dient te worden gestreefd naar het volgen van de trits 'hergebruiken-vasthouden-bergen-afvoeren'. Verder dient versnelde waterafvoer op het oppervlaktewatersysteem te worden voorkomen. De watertoets is ingevuld. Een kopie van de watertoets is als bijlage bij dit principeverzoek gevoegd.

Realisatie van onderhavig plan leidt niet tot negatieve effecten op de aspecten met betrekking tot de waterhuishouding, het verhard oppervlak zal door onderhavig initiatief met 670 m<sup>2</sup> toenemen. In de bestaande en bestemde situatie is er sprake van een woonbestemming met een oppervlakte van 3.650 m<sup>2</sup>. Hiervan is een fractie verhard voor het overige is sprake van grasland met hier en daar een boom. In de nieuwe situatie zullen er vier seniorenwoningen met gezamenlijke voorzieningen worden gerealiseerd met een gezamenlijk oppervlakte van 670 m<sup>2</sup>.

De keur van het waterschap heeft een handleiding opgesteld (Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen) waarmee kan worden bepaald welke waterberging er gerealiseerd moet worden bij ruimtelijke plannen. Omdat de toename van het verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m<sup>2</sup> is, geldt vanuit de Algemene Regel geen verplichting tot de aanleg van een compensatie. Er is geen vergunning vereist. Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater of, in overleg met de gemeente, naar het rioolstelsel (indien aanwezig het hemelwaterriool) worden afgevoerd. De gemeente kan hiervoor voorwaarden stellen. Op vrijwillige basis is de aanleg van een voorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

Aan de westzijde van het plangebied, tussen het plangebied en de naastgelegen bedrijfsbestemming en de naastgelegen woonbestemming is een a-watergang gesitueerd. In het op te stellen bestemmingsplan wordt door middel van een dubbelbestemming een bebouwingsvrije strook van 5 meter

parallel aan de a-watergang in acht genomen. Het hemelwater dat op het perceel valt zal afgevoerd worden naar de a-watergang.

Door de beperkte toename (670 m<sup>2</sup>) van het bebouwd oppervlak (ver onder de grenswaarde van 2.000 m<sup>2</sup>) en het in acht nemen van een bebouwingvrije strook van 5 meter parallel aan de a-watergang zijn er voor wat betreft water geen belemmeringen met betrekking tot het voorgenomen initiatief.

## 4.5 Verkeer en parkeren

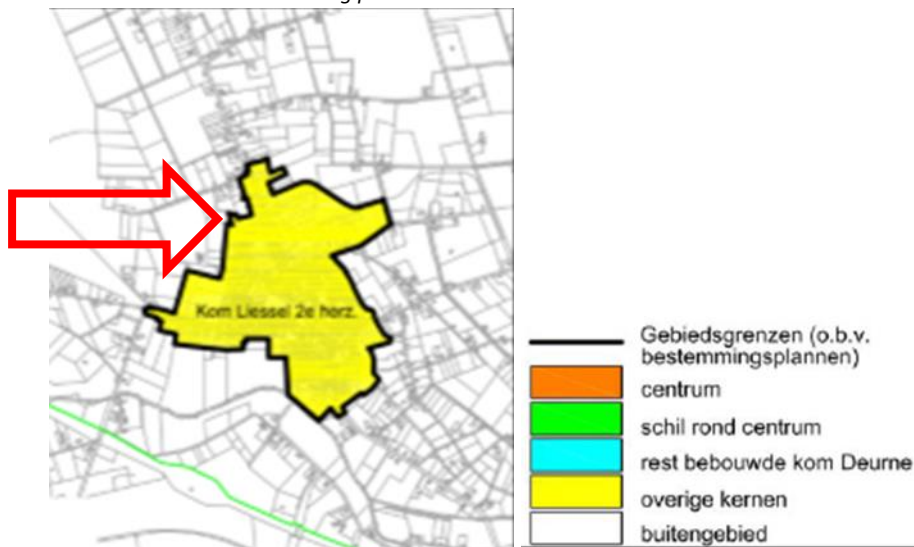
### 4.5.1 Parkeren

Op 14 mei 2013 heeft de gemeenteraad de 'Nota parkeernormen 2013' vastgesteld. Doel van de nota is om bij een gebiedsontwikkeling te bepalen hoeveel parkeerplaatsen voor de geplande functies nodig zijn. Voor een duurzame ontwikkeling is het noodzakelijk dat er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd.

De normen zijn voor de gemeente Deurne verdeeld in vijf typen locaties. Het plangebied is gelegen binnen locatietype 'Overige kernen'.

De parkeernota gaat uit van zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein. Het beleid is van toepassing op nieuwbouw, uitbreiding van een bestaande functie en verandering van de functie van een object (pand of voorziening). Bij de nieuwe parkeernormen wordt uitgegaan van minimum normen. Indien een initiatiefnemer meer parkeerplaatsen wil realiseren dan mag dat, mits op eigen terrein de ruimte beschikbaar is en de parkeerfaciliteit op gepaste wijze kan worden ontsloten.

*Uitsnede kaart Gebiedsindeling parkeernormen*



Bron: deurne.nl

Legenda

Het plan voorziet, naast de bestaande woning, in de realisatie van vier seniorenwoningen in bestaand stedelijk gebied. De toekomstige ontsluiting van de seniorenwoningen zal plaatsvinden via een gemeenschappelijke inrit op de Vossenweg.

Parkeren zal volledig op eigen terrein plaatsvinden. Hiervoor is op eigen terrein voldoende ruimte beschikbaar en maakt als zodanig onderdeel uit van het plangebied. De parkeernorm voor de seniorenwoningen is 2,1 parkeerplaatsen per woning. Het betreft de norm voor vrijstaande woningen in 'overige kernen'. De 2,1 vereiste parkeerplaatsen per woning betekent dat er op eigen terrein 4 maal 2,1 = 8,4 (afgerond 9) parkeerplaatsen vereist zijn.

Het initiatief voorziet voor wat betreft de nieuwbouw in tien parkeerplaatsen op eigen terrein. In het oranje gebouw midden op bovenstaande situatieschets is voor elke seniorenwoning één parkeerplaats voorzien. Direct ten zuiden van het gebouw zijn nog eens zes parkeerplaatsen voor bezoekers gesitueerd.

Met tien parkeerplaatsen op het terrein wordt ruimschoots aan de parkeernorm van 8,4, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen 2013, voldaan.

Voor wat betreft de bestaande woning geldt ook een parkeernorm van 2,1 parkeerplaats. Opgeteld bij de parkeernorm van 8,4 komt de totale parkeernorm voor het plangebied op 10,5, afgerond 11, parkeerplaatsen. Op het terrein bij de bestaande woning is alleen op de oprit al ruimte voor twee auto's. Met de tien nieuwe parkeerplaatsen volstaat één parkeerplaats bij de nieuwe woning en derhalve voldoet het volledige plangebied aan de parkeernormen van de gemeente Deurne.

*Uitsnede situatieschets met geplande parkeerplaatsen*





### *Verkeer*

Het onderhavige initiatief gaat uit van de realisatie van vier seniorenwoningen op het einde van de Vossenweg, een doodlopende straat in de kern Liessel. Om de verkeersgeneratie te bepalen is aansluiting gezocht bij de kengetallen zoals opgenomen in 'Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW uit 2012. Omdat het initiatief de bouw van vier seniorenwoningen betreft is gekeken naar de kengetallen voor een aanleunwoning in matig en weinig stedelijk gebied. Het plangebied is gelegen binnen de "rest van de bebouwde kom". Binnen rest bebouwde kom is de verkeersgeneratie van 1 aanleunwoning in matig /weinig stedelijk gebied 2,1 tot 3,0 verkeersbewegingen. In het geval van onderhavig initiatief betekent dit een toename van verkeer van maximaal 4 (seniorenwoningen) x 3,0 (maximum aantal verkeersbewegingen) = 12 verkeersbewegingen per werkdag.

De Vossenweg is een weg in de kern Liessel waar de maximum snelheid 30 kilometer per uur is. De weg is goed onderhouden. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat de Vossenweg de extra verkeersbewegingen niet kan verwerken.

## Hoofdstuk 5 (Economische) Uitvoerbaarheid

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

De bouw van de seniorenwoningen vindt plaats onder verantwoording van de initiatiefnemers.

Het betreft een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Er moet een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten worden. Daarnaast worden in de exploitatieovereenkomst alle op de initiatiefnemer te verhalen kosten opgenomen met betrekking tot de realisatie van het plan.

Voorafgaand aan de inwerkingtreding van het bestemmingsplan moet door middel van een verhaalcontract de initiatiefnemer zich bereid verklaren om de voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren. Deze planschadeverhaalovereenkomst zal deel uitmaken van de anterieure exploitatieovereenkomst.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 5.2.1 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en Waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het wettelijk verplicht bestuurlijk vooroverleg heeft al op basis van het eerste concept plaatsgevonden.

Op 1 februari 2018 heeft de Provincie Noord-Brabant laten weten, dat de in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten geen aanleiding geven tot het maken van opmerkingen. Daarmee is het wettelijk vooroverleg als afgerond beschouwd.

Het Waterschap AA en Maas heeft op 1 maart 2018 als volgt gereageerd: "In de toelichting is het volgende opgenomen: Aan de westzijde van het plangebied, tussen het plangebied en de naastgelegen bedrijfsbestemming en de naastgelegen woonbestemming is een a-watergang gesitueerd. In het op te stellen bestemmingsplan wordt door middel van een dubbelbestemming een bebouwingsvrije strook van 5 meter parallel aan de a-watergang in acht genomen. Ik zie alleen de strook niet terug op de verbeelding. Graag deze strook opnemen op de verbeelding." De strook is opgenomen op de verbeelding. Voorts is in de regels opgenomen dat in deze strook niet gebouwd mag worden.

### 5.2.2 Zienswijze

Het ontwerpbestemmingplan is gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegd in het kader van de zienswijzeprocedure. Tevens zal het plan via de gemeentelijke website raadpleegbaar zijn. Daarnaast zal het plan worden toegezonden aan diverse overleginstanties. Gedurende de ter inzage legging zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

### 5.3 Conclusie

De financiële uitvoerbaarheid wordt gegarandeerd door initiatiefnemers. Het bestemmingsplan is ook maatschappelijk aanvaardbaar. Er zijn geen zienswijzen ingediend en de opmerkingen van het waterschap zijn in het plan verwerkt.

## Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

### 6.1. Algemeen

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid en kan bovendien dienst doen bij planinterpretatie.

Om inzicht te geven in de juridische opzet zijn hierna de systematiek en de opbouw van het bestemmingsplan toegelicht.

### 6.2 Vergelijkbare bestemmingsplannen

De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Dit om de gewenste vergelijkbaarheid zeker te stellen. De standaarden hebben geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. De toelichting maakt immers - strikt juridisch gezien - geen deel uit van het bestemmingsplan.

De verbeelding van het bestemmingsplan bestaat uit een verzameling geografische bepaalde objecten, die zijn opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem. De objecten zijn voorzien van bestemmingen met bijbehorende doeleinden en regels. Er wordt uitdrukkelijk op gewezen dat de standaarden geen betrekking hebben op de inhoud van een bestemmingsplan.

### 6.3 Bestemmingen

Het centrale onderdeel van een bestemmingsplan zijn de bestemmingen. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden aan de in het plan begrepen grond bestemmingen toegewezen met bijbehorende doeleinden. Aan de bestemmingen zijn regels gekoppeld over het gebruik van de in het plan begrepen grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Dit bestemmingsplan bevat geen dubbelbestemmingen.

Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming nader of specifieker te regelen. Het gaat hierbij om specificaties met betrekking tot het gebruik of de bouwmogelijkheden. De aanduidingen hebben daardoor juridische betekenis en komen ook altijd in de regels van het bestemmingsplan voor.

### 6.4 Verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruik- en bebouwingmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding bestemmingsvlakken en aanduidingen opgenomen. Aan de ondergrondgegevens op de verbeelding, zoals ingetekende gebouwen, kunnen geen rechten worden

ontleend. Daar staat tegenover dat het ontbreken van dergelijke ondergrondgegevens ook niet leidt tot een beperking van rechten. De ondergrondgegevens hebben dus uitsluitend een illustratief karakter. Deze gegevens zijn een hulpmiddel voor het bepalen van bestemmingsvlakken en bouwvlakken.

## **6.5 Bestemmingsregeling**

Opzet regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels);
- de gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels);
- algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels);
- overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- specifieke gebruiksregels.

## **6.6 Flexibiliteitsregels**

Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door de bevoegdheid tot het verlenen van een (binnenplanse) omgevingsvergunning, of het stellen van nadere eisen op te nemen of een wijzigingsbevoegdheid. Het onderhavige bestemmingsplan betreft maatwerk om een specifieke ontwikkeling mogelijk te maken. De flexibiliteitsregels zijn tot een minimum beperkt. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn twee mogelijke afwijkingen opgenomen. In Hoofdstuk 3 een algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen van het gebruik ten behoeve van mantelzorg. Ook zijn algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen met betrekking tot bouwen; een 10% regeling, het bouwen van nutsvoorzieningen en een geringe afwijking van de bestemmingsgrens. Voorts is er één wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woningsplitsing opgenomen. Ontwikkelingen die niet in de regels mogelijk zijn gemaakt, zijn uitsluitend mogelijk via een buitenplanse procedure.

## **6.7 Vergunningsvrij**

Vergunningsvrij bouwen is door de wetgever geregeld in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State<sup>1</sup> kan in een bestemmingsplan worden geregeld dat op aangewezen (onderdelen van) percelen niet vergunningsvrij gebouwd mag worden. Om te voorkomen dat door het realiseren van vergunningsvrije gebouwen aaneengesloten wanden ontstaan die de openheid van

---

<sup>1</sup> O.a. 201609126/1/R2

het plangebied in relatie tot het naastgelegen buitengebied teniet doet is de bestemming 'Tuin' in de regels en op de verbeelding opgenomen. Binnen deze bestemming is opgenomen dat de betreffende gronden niet dienen te worden beschouwd als erf zoals bedoeld in bijlage II van het besluit omgevingsrecht. Hiermee wordt geregeld dat binnen deze bestemming niet vergunningsvrij kan worden gebouwd.