

Bestemmingsplan “Eendracht 5, Deurne”

Gemeente Deurne

Vastgesteld



Bestemmingsplan “Eendracht 5, Deurne”

Gemeente Deurne

Vastgesteld

Identificatienummer:	NL.IMRO.0762.BP202001-C001
Rapportnummer BRO:	P02018_6
Datum:	14 september 2021
Opdrachtgever:	VDA Architecten B.V.
Projectteam BRO:	HLe
Ontwerp:	Januari 2021
Vaststelling:	26 oktober 2021
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Eendracht, woningbouw, levensloopbestendig, Deurne, gemeente Deurne.
Bron foto kافت:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Toelichting ten behoeve van de ontwikkeling van drie levensloopbestendige woningen ter hoogte van Eendracht te Deurne.

BRO
Vestiging Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl

TOELICHTING

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Ligging en grens van het plangebied	6
1.3 Vigerend juridisch-planologisch kader	6
1.4 Leeswijzer	7
2. PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Toekomstige ontwikkeling	8
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	10
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	12
3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	12
3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2 Provinciaal beleid	13
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	13
3.2.2 Interim omgevingsverordening	14
3.2.3 Brabantse Agenda Wonen	15
3.3 Regionaal beleid	16
3.3.1 Regionale woonvisie 2011-2020 SRE	16
3.3.2 Regionale Agenda Wonen 2016 regio Zuidoost-Brabant	17
3.4 Gemeentelijk beleid	17
3.4.1 Structuurvisie Deurne	17
3.4.2 Woonvisie gemeente Deurne 2019-2040	19
3.4.3 Welstandsnota gemeente Deurne 2016	20
3.4.4 Vigerende beheersverordening	20
4. UITVOERINGSASPECTEN	23
4.1 Uitvoerbaarheid	23
4.1.1 Economische uitvoerbaarheid	23
4.1.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
4.2 Milieuaspecten	23
4.2.1 Bodem	23
4.2.2 Geluidhinder	24

4.2.3 Luchtkwaliteit	25
4.2.4 Externe veiligheid	26
4.2.5 Milieuzonering	30
4.2.6 Geurhinder	32
4.2.7 M.e.r.-plicht	33
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	35
4.4 Leidingen en infrastructuur	36
4.5 Ecologie	37
4.6 Verkeer en parkeren	38
4.7 Waterhuishouding	39
 5. JURIDISCHE PLANOPZET	 42
5.1 Algemeen	42
5.2 Toelichting op de verbeelding	42
5.3 Toelichting op de regels	42
5.3.1 Inleidende regels	42
5.3.2 Bestemmingsregels	43
5.3.3 Algemene regels	44
5.3.4 Overgangs- en slotregels	45
 6. OVERLEG EN INSPRAAK	 46
6.1 Vooroverleg	46
6.2 Participatie	46
6.3 Zienswijzenprocedure	46
 7. PROCEDURE	 47
7.1 Algemeen	47
7.2 Ontwerp bestemmingsplan	47
7.3 Vastgesteld bestemmingsplan	47
 SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Kwaliteitseisen nieuwbouw levensloopgeschikte woningen	
Bijlage 2: Schetsontwerp planvoornemen	
Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage 5: AERIUS-berekening	
Bijlage 6: Quicksan Flora en Fauna	
Bijlage 7: Krantenartikel Eindhovens Dagblad & Rondgang	
Bijlage 8: Nota van zienswijzen en wijzigingen	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om drie levensloopbestendige woningen te realiseren ter hoogte van Eendracht in Deurne. Bij de realisatie van de levensloopbestendige woningen wordt een braakliggend perceel ingevuld met kwalitatief hoogwaardige woningen. Het is een geschikte ontwikkellocatie aangezien er sprake is van een inbreidingslocatie binnen de kern Deurne. Op basis van de vigerende beheersverordening 'Zeilberg' is de beoogde ontwikkeling niet mogelijk.



Topografische kaart met globale ligging plangebied (rode pijl)

De gemeente Deurne wil deze ontwikkeling mogelijk maken door middel van een herziening van het juridisch-planologisch kader. In voorliggend bestemmingsplan worden de nieuwe woningen binnen het plangebied wettelijk geregeld. Hierbinnen wordt de beoogde ontwikkeling mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en grens van het plangebied

De projectlocatie is gelegen aan Eendracht, gelegen op een binnenterrein tussen de Deltasingel, Zeilbergsestraat en Eendracht in het zuidoosten van Deurne. De projectlocatie, met een omvang van circa 1.370 m², staat kadastraal bekend als kadastraal perceel Deurne, sectie L, nummer 7184. Op dit moment is er sprake van een grasveld waarbij enkele heesters aanwezig zijn. Het perceel grenst in totaal rondom aan acht percelen met woningen.



Uitsnede kadastrale kaart met rood gearceerd de projectlocatie

1.3 Vigerend juridisch-planologisch kader

Voor het plangebied geldt de beheersverordening 'Zeilberg', zoals vastgesteld op 7 juli 2015. In deze beheersverordening zijn de gronden bestemd tot 'Woongebied'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Gematigd'.

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor bestaande woningen, een beroep aan huis met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, parkeervoorzieningen, water, voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven. Het voorliggende initiatief betreft de re-

alisatie van drie nieuwe levensloopbestendige woningen en komt hierdoor niet overeen met de geldende bestemming van het perceel. De realisatie van de drie woningen is op basis van de vigerende beheersverordening niet mogelijk, omdat uitsluitend bestaande woningen zijn toegestaan.

Daarnaast is het plangebied gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'. In paragraaf 3.4.4. wordt nader ingegaan op het aspect molenbiotoop.

Op basis van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Gematigd' geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemingrepen die dieper gaan dan 50 cm onder maaiveld en groter zijn dan 1.000 m². In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan wordt gevormd door de regels en de verbeelding tezamen. De toelichting is een beschrijving van hetgeen middels het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast onderbouwt het de haalbaarheid van de planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 wordt allereerst een beschrijving van zowel de bestaande situatie als de toekomstige ontwikkeling gegeven. De hoofdlijnen van beleid zijn vervolgens beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de uitvoeringsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische planopzet wordt beschreven. In hoofdstuk 6 en hoofdstuk 7 vindt tot slot een beschrijving van het (voor)overleg, inspraak en van de procedure plaats.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

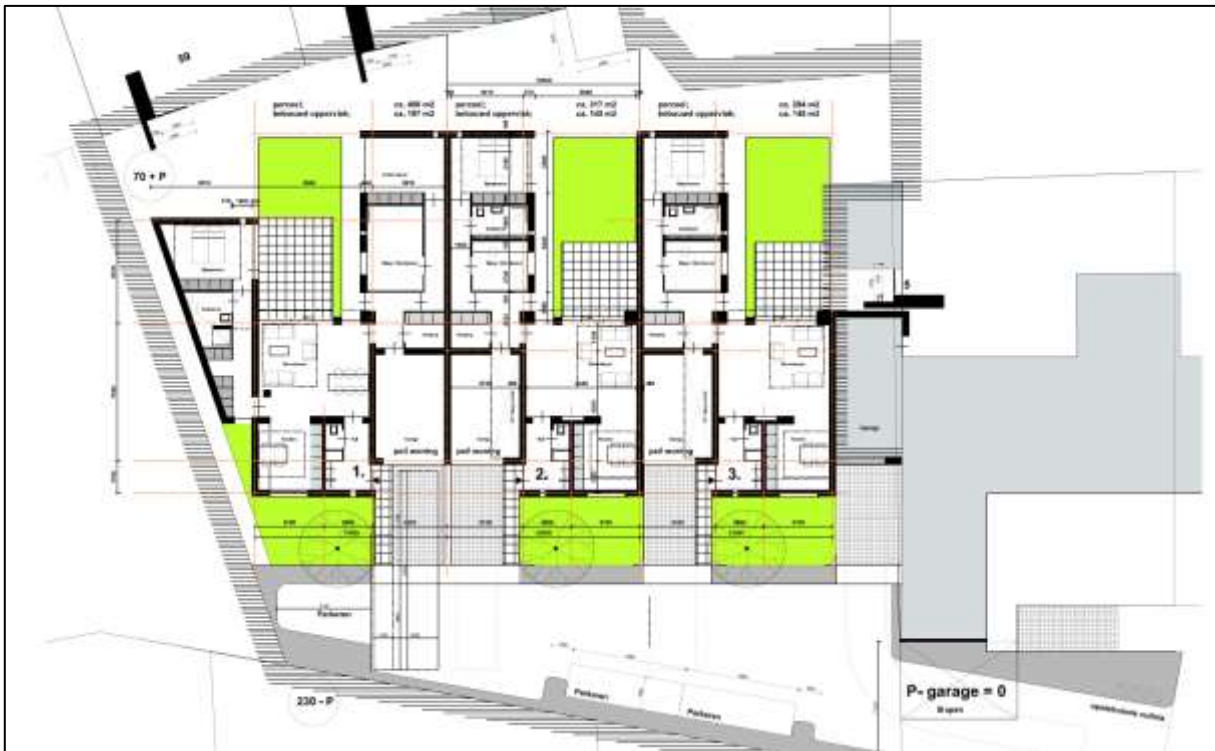
Het plangebied is gelegen aan Eendracht, gelegen op een binnenterrein tussen de Deltasingel, Zeilbergsestraat en Eendracht. Op dit moment is er sprake van een grasveld waarbij enkele heesters aanwezig zijn. Daarnaast is binnen het plangebied een garage van een woning gelegen (Eendracht 5). De garage van de woning “blokkeert” de toekomstige inrit van de levensloopbestendige woningen. De projectlocatie grenst aan acht percelen met woningen. In de verdere omgeving zijn vooral woningen gelegen. Ten zuidoosten van de projectlocatie liggen diverse gemengde functies (kleinschalige detailhandel en dienstverlening) aan de Zeilbergsestraat. Ten zuiden van het plangebied ligt de spoorlijn Venlo-Eindhoven.



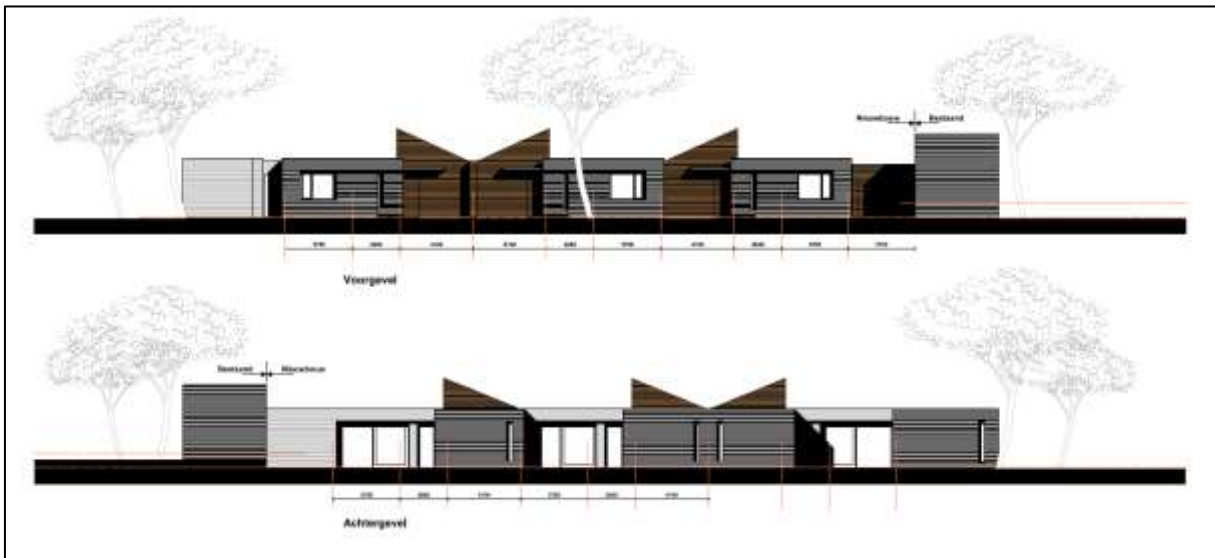
Luchtfoto van de projectlocatie en de directe omgeving met de projectlocatie rood omlijnd weergegeven.

2.2 Toekomstige ontwikkeling

In het plangebied is de ontwikkeling van 3 levensloopbestendige woningen met inpandige garage / bergruimte, alsmede tuinen en parkeervoorzieningen voorzien. De woningen worden aan de oostzijde van het plangebied geprojecteerd in de vorm van patiowoningen.



Plattegrond planvoornemen (Van Den Acker Architecten BV Deurne, 3 woningen Eendracht te Deurne, d.d. 28 april 2021)



Gevels planvoornemen (Van Den Acker Architecten BV Deurne, 3 woningen Eendracht te Deurne, d.d. 28 april 2021)

De ontwikkeling van de levensloopbestendige woningen sluit aan op en voldoet aan de kwaliteitseisen van levensloopgeschikte woningen, zie bijlage 1. De 3 levensloopbestendige woningen zullen bestaan uit één bouwlaag waarbij de woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer goed toegankelijk zijn.

Hierdoor zijn de woningen geschikt voor elke bewoner, ook als deze gebruik moet maken van een loophulpmiddel of van een rolstoel.

De woningen zijn plat afgedekt met een maximale bouwhoogte van 3,4 meter, gemeten vanaf peil. Op een gedeelte van de inpandige garages en berging is een dakopbouw voorzien, in de vorm van een lessenaarsdak. De totale bouwhoogte van de inpandige garages met dakopbouw bedraagt 5 meter, gemeten vanaf peil. De dakopbouw is beoogd als bergruimte.

Aan de westzijde van het plangebied wordt ruimte gereserveerd voor parkeren en groen. In totaal worden 6 parkeerplaatsen gerealiseerd. In het kader van onderhavig initiatief wordt bij iedere woning een parkeerplaats gerealiseerd. Bovendien worden drie parkeerplaatsen gerealiseerd aan de toegangsweg in de nabijheid van de woningen. Ten behoeve van de bereikbaarheid van de woningen wordt de garage van woning Eendracht 5 (kadastraal bekend als kadastraal perceel Deurne, sectie L, nummer 4571) gesloopt, zodat er sprake is van een ruime doorgang van minimaal 6 meter. Hierdoor wordt het plangebied goed ontsloten op Eendracht. Een verdere gedetailleerdere uitwerking van de openbare ruimte vindt plaats bij de uitwerking van het plan in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit bouwen en de overeen te komen anterieure overeenkomst.

De te slopen garage wordt gecompenseerd binnen onderhavig plangebied doordat deze aan de achterzijde van Eendracht 5 wordt herbouwd. De garage functioneert als bijgebouw ten behoeve van Eendracht 5.

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

De voorgenomen woningen passen goed in de omgeving, aangezien in de omgeving hoofdzakelijk grondgebonden woningen aanwezig zijn. Er is sprake van een inbreidingslocatie binnen het stedelijk gebied, geheel in lijn met de beleidsuitgangspunten van zowel de provincie Noord-Brabant als de gemeente.

Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig opzicht worden de woningen zorgvuldig ingepast. De nieuwe woningen worden georiënteerd op het westen. De tuinen achter de woningen zullen aansluiten op de tuinen van de omliggende woningen, die het plangebied aan de oostzijde begrenzen. Voor een impressie van het planvoornemen zie de situatietekening in bijlage 2.

Eendracht 5 had reeds een garage in het bezit. Echter deze garage wordt in het kader van het planvoornemen gesloopt ten behoeve van de bereikbaarheid van de drie levensloopbestendige woningen. Door de sloop van de garage ontstaat er een doorgang van minimaal 6 meter. Initiatiefnemer zal deze garage herbouwen aan de achterzijde van het woonhuis Eendracht 5 (kadastraal bekend als kadastraal perceel Deurne, sectie L, nummer 4571), aansluitend op de drie levensloopbestendige woningen. De nieuw te bouwen garage wordt op gepaste afstand achter de voorgevelrooilijn van de drie levensloopbestendige geplaatst. Er kan kortom geconcludeerd worden dat het plan vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt goed inpasbaar is in de omgeving.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen voor onderhavig project zijn als volgt:

- bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;

- realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Afweging

Met het planvoornemen wordt ingespeeld op de geformuleerde nationale belangen. Bovendien geldt voor het plangebied dat er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding zijn, mede gezien de kleinschaligheid en de aard van het project.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de AMvB als bijlage bij de SVIR gepubliceerd. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Natuurnetwerk Nederland, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament, het IJsselmeergebied en de Ruimtereservering Parallele Kaagbaan.

Afweging

Geen van de bovengenoemde belangen is bij de ontwikkeling in het plangebied in het geding. De beoogde ontwikkeling is kortom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De Rarro is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende gebieden en objecten worden aangewezen, waar gemeenten bij vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. Wel is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringgebied vliegbasis Volkel. Gelet op de toegestane hoogtes is dit planvoornemen geen probleem.

Afweging

Vanuit het Rarro bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze is verankerd in artikel 3.1.6., tweede lid, van het Bro. Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6 als volgt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Afweging

In het voorliggende geval is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat in lijn met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 (201608869/1/R3, ECLI:NL:RVS:2017:1724) geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. In het voorliggende geval worden 3 levensloopbestendige woningen toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is gezien deze beperkte toename niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Met deze omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk. De omgevingsvisie bevat de ambities voor de Brabantse leefomgeving tot 2050. Daarnaast zijn mobiliserende tussendoelen opgesteld voor de periode tot 2030.

De basisopgave van de omgevingsvisie is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast zijn de volgende vier hoofdoelstellingen geformuleerd:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De provincie blijft inzetten op duurzame verstedelijking door middel van herbestemming en transformatie in het bestaand bebouwd gebied. Hier liggen tevens kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en woningbouw. De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave van circa 120.000 woningen, daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. De provincie ziet deze opgave als kans om invulling te geven aan de energieopgave in het stedelijk gebied, het stedelijk gebied klimaatbestendig te maken en de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen.

Afweging

Voorgestane ontwikkeling betreft de realisatie van drie levensloopbestendige woningen op een braakliggend terrein binnen bestaand stedelijk gebied. Er is hierdoor sprake van inbreidingslocatie binnen bestaand bebouwd gebied, waarmee wordt aangesloten bij het principe van duurzame verstedelijking. Het planvoornemen is een voorbeeld van een kleinschalige inbreiding, waarbij in lijn met de huidige vraag naar woningen, wordt voorzien in nultredenwoningen voor (ouderen) 1- en 2 persoonshuishoudens. Hierdoor wordt invulling gegeven aan de woningbouwopgave voor de komende tien jaar. De ontwikkeling is dan ook in lijn met het door de provincie Noord-Brabant voorgestane beleid.

3.2.2 Interim omgevingsverordening

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. Provinciale Staten hebben op 25 november 2019 deze verordening vastgesteld. Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening (bijvoorbeeld bij de opbouw en de digitale vormgeving). De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening ruimte 2014.

In de omgevingsverordening staan onderwerpen uit de provinciale omgevingsvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Afweging

De Interim omgevingsverordening heeft het plangebied aangewezen als landelijke kern in Stedelijk gebied (artikel 3.42).

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*

- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied waardoor stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan. De Interim omgevingsverordening bepaalt dat het initiatief moet voorzien in de ruimtelijke kwaliteit en bij een stedelijke ontwikkeling de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen te worden.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in nieuwbouw van woningen in bestaand stedelijk gebied. De te realiseren woningbouwaantallen passen binnen de regionale en lokale woningbouwkaders (zie paragraaf 3.3 en 3.4). Er is derhalve sprake van zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik. Daarmee is dit planvoornemen in lijn met de Interim omgevingsverordening.

3.2.3 Brabantse Agenda Wonen

In september 2017 is de Brabantse Agenda Wonen vastgesteld. Met deze agenda geeft de provincie aan welke accenten er de komende jaren liggen bij het bouwen en wonen en hoe zij zich hiervoor gaat inzetten. De Brabantse Agenda Wonen is een agenda op hoofdlijnen en stippelt een koers uit voor (verdere) regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. De provincie heeft hiertoe de volgende vier actielijnen geschetst en zes leidende principes geformuleerd.

Actielijnen

1. Accent op duurzame verstedelijking;
2. Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad;
3. Inzetten op een vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen;
4. Versterken van de regionale samenwerking en vernieuwen van regionale woningbouwafspraken.

Leidende principes

1. Inzet in het woningbouwprogramma op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbestemmen van leegstaand en leeg komend kantoor-, winkel- en ander vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat;
2. Mogelijk maken van ‘goede woningbouwplannen’ binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen;

3. Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag;
4. Ontwikkeling van vraaggerichte woningbouwplannen, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad;
5. Realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen;
6. Versterken van de samenwerking op de regionale woningmarkt, met de gemeenten als eerste aan zet. Hierbij dienen de regionale woningbouwafspraken te worden vernieuwd, met een groter accent op de kwalitatieve samenstelling van het planaanbod en de inzet van het woningbouwprogramma voor bredere, vaak ruimtelijk-kwalitatieve doelen en met specifiek aandacht voor de regionale afweging van de meer grootschalige gebiedsontwikkelingen en uitbreidingslocaties.

Afweging

Het voorliggende plan past binnen de bovengenoemde leidende principes van de Brabantse Agenda Wonen. Er vindt woningbouw plaats op een braakliggend terrein binnen bestaand stedelijk gebied die omringd wordt door woonpercelen. De woningen zijn bovendien passend binnen de behoefte in de kern Deurne aan levensloopbestendige seniorenwoningen. Het voorliggende plan hoeft niet op regionaal niveau afgestemd te worden, omdat hierbij per saldo slechts 3 wooneenheden worden toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Afstemming is namelijk pas noodzakelijk bij plannen vanaf 25 woningen.

Conclusie provinciaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met het provinciale beleid, aangezien er woningen worden toegevoegd op een herstructureringslocatie die is aangewezen als bestaand stedelijk gebied.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonvisie 2011-2020 SRE

De Regionale woonvisie 2011-2020 van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE, tegenwoordig Metropoolregio Eindhoven geheten) is een ambitiesdocument en richt zich op de uitdagingen die de 21 SRE-gemeenten gezamenlijk kunnen en moeten oppakken. Er zijn drie thema's die aandacht vragen van het regionaal woonbeleid en de daarin samenwerkende woningmarktpartijen:

1. Oog voor kenniswerkers en lage-lonen-arbeidsmigranten;
2. Naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied;
3. Duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande voorraad.

Afweging

Voor dit plan is met name thema 3 van belang, en daarbinnen met name het uitgangspunt van het kleinschalig toevoegen van kwaliteit aan de bestaande voorraad door middel van nieuwbouw. Veruit het grootste deel van de woningbouwprojecten vindt op inbreidingslocaties plaats.

Onderhavig initiatief betreft de realisatie van drie levensloopbestendige woningen op een braakliggend terrein binnen bestaand stedelijk gebied. Het planvoornemen is een voorbeeld van een kleinschalige inbreiding, waarbij in lijn met de huidige vraag naar woningen, wordt voorzien in nultredenwoningen voor (ouderen) 1- en 2 persoonshuishoudens. De beoogde seniorenwoningen sluiten aan bij de toenemende behoefte aan geschikte woningen voor deze doelgroep, die groeit als gevolg van de vergrijzing. Hiermee is het plan in lijn met de Regionale Woonvisie 2011-2020 van het SRE.

3.3.2 Regionale Agenda Wonen 2016 regio Zuidoost-Brabant

In de Regionale Agenda Wonen 2016 voor de regio Zuidoost-Brabant is afgesproken dat de gemeente Deurne in de periode van 2016 t/m 2025 nog 1.090 woningen mag toevoegen aan de woningvoorraad. Het voorliggende plan, waarbij sprake is van een netto toename van 3 wooneenheden, wordt passend geacht binnen deze regionale afspraken.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Deurne

Op 13 maart 2018 heeft de gemeenteraad van Deurne de 'Structuurvisie Deurne 2030' en de 'Nota Kostenverhaal 2018' vastgesteld. In de structuurvisie wordt de visie per functie beschreven. Op de kaart 'Visie op verdeling van functies' van de structuurvisie, is het plangebied gelegen in een zone die is aangeduid als 'woonkernen'. Hieronder is de visie van de gemeente Deurne op de 'woonkernen' beschreven.

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. Deze afnemende behoefte aan toevoegingen hangt samen met:

- 1. De verwachte bevolkingsontwikkelingen (lokaal en regionaal).*
- 2. De regionale woningbouwafspraken.*

De regionale woningbouwafspraken zijn voor Deurne (en de overige landelijke gemeenten) gebaseerd op het bouwen voor de eigen behoefte. Uit de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose 2017 blijkt dat de groei van het aantal huishoudens in Deurne afneemt, rond 2030 stabiliseert en daarna (op termijn) overgaat in krimp.

Verwacht wordt dat in de gemeente Deurne in de periode 2017 – 2030 nog een toevoeging van 900 tot 1200 woningen noodzakelijk is.

De Deurnese woningvoorraad moet aansluiten bij de huidige en toekomstige behoeften van de Deurnese bevolking. Woningen en woningbouw kunnen daarnaast een belangrijke rol spelen in het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit kan alleen als de toevoeging aan de woningvoorraad niet leidt tot leegstand en verpaupering in de bestaande woningvoorraad en panden. Daarnaast zijn uitgangspunten bij woningbouw: verduurzaming van woningen, energieneutraal bouwen, onafhankelijk van fossiele brandstoffen en levensloopbestendig bouwen.

Uitgangspunt is dus 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 tegemoetgekomen.

Om prettig in Deurne te kunnen (blijven) wonen is meer nodig dan alleen een passende woning. Daarvoor zijn ook een goede inrichting van de openbare ruimte, voldoende voorzieningen en een veilige woonomgeving nodig. Het is dan ook belangrijk dat de sterke punten van de gemeente zoals het detailhandelsniveau in het centrum, het scholenvierkant, het station en de binding van bewoners met kernen en wijken behouden en waar mogelijk versterkt worden.

Hieruit volgen deze beleidsuitgangspunten en -keuzen:

- 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 woningbouwinitiatieven en woningbouwbestemmingen, bij de actualisatie van bestemmingsplannen kwantitatief en kwalitatief heroverwogen door de gemeente.

Doel hiervan is behoud van flexibiliteit om ook op de langere termijn omzettingen van leegstaand vastgoed, goede initiatieven en kleinschalige oplossingen van actieve inwoners en ontwikkelaars mogelijk te maken. 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.

Hiermee wordt aangesloten bij de landelijke, provinciale en regionale aandacht voor de noodzaak van een duurzame verstedelijking. Kwantitatieve afspraken zijn ook (sub)regionaal niet langer voldoende. Kwalitatieve aspecten als inbreiding–uitbreiding, woonmilieu en transformatie spelen een steeds belangrijkere rol.

Afweging

Het planvoornemen is een voorbeeld van een kleinschalige inbreiding, waarbij in lijn met de huidige vraag naar woningen, wordt voorzien in levensloopbestendige seniorenwoningen. Doelgroepen voor deze woningen zijn met name ouderen en één- en tweepersoons huishoudens. Hiermee wordt aangesloten bij speerpunten als het bieden van ruimte aan de woningbehoefte van de inwoners van Deurne, met name voor kleinere huishoudens, en levensloopbestendig bouwen. De toevoeging van woningen op deze locatie is bovendien passend, omdat ter plaatse sprake is van een woongebied volgens de structuurvisie. De voorgenomen ontwikkeling past kortom binnen de beleidskaders zoals deze in de structuurvisie ten aanzien van het thema 'woonkernen' geschetst zijn.

3.4.2 Woonvisie gemeente Deurne 2019-2040

Op 3 juli 2019 is de 'Woonvisie gemeente Deurne 2019-2040' vastgesteld door de gemeenteraad van Deurne. In de woonvisie zet de gemeente in op het stimuleren van woningbouwinitiatieven in bestaand stedelijk gebied, die aansluiten bij de veranderende woonbehoeften. Tot 2030 blijft het aantal huishoudens in de gemeente Deurne stijgen, vooral als gevolg van de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. Daarnaast blijft het aantal senioren stijgen als gevolg van de vergrijzing. Gelet op deze veranderende behoeften en de tekorten in de bestaande woningvoorraad zijn senioren, (her)starters en jonge gezinnen, jongeren en kwetsbare doelgroepen de prioritaire doelgroepen voor Deurne. Door maximaal in te zetten op 'goede plannen' binnen bestaand stedelijk gebied wil de gemeente Deurne alle kansen benutten om de ruimtelijke kwaliteit te verhogen en in de woningbehoeften te voorzien.

De gemeente hanteert het volgende afwegingskader voor woningbouwlocaties binnen bestaand stedelijk gebied:

Inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en leegstaand vastgoed (inclusief monumenten en beeldbepalende panden) binnen bestaand stedelijk gebied: ja, mits:

- *Stedenbouwkundig en planologisch passend en milieutechnisch mogelijk (inclusief omgekeerde werking), en*
- *Passend binnen afwegingskader woningbouwkwaliteiten.*

Op basis van het afwegingskader woningbouwkwaliteiten wordt de prioriteit gelegd bij:

- *Levensloopgeschikte woningen (huur en koop);*
- *Koopwoningen tot € 200.000;*
- *Koopwoningen tussen € 200.000 en € 250.000;*
- *(Midden)huurwoningen;*
- *(Kleine) sociale huurwoningen;*
- *Onzelfstandige woonvormen (kamergewijze verhuur);*
- *Woonvormen met een koppeling met zorg.*

Afweging

Voor het plangebied ligt de focus op woningbouw voor senioren. De nadruk ligt op grondgebonden, levensloopbestendige woningen en kleine kavels. De beoogde ontwikkeling van 3 woningen past

daarmee binnen de bovenstaande uitgangspunten van de Woonvisie gemeente Deurne 2019-2040, aangezien sprake is van een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij invulling gegeven wordt aan de bestaande kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte.

3.4.3 Welstandsnota gemeente Deurne 2016

Het doel van de welstandzorg is de kwaliteit van de individuele architectuur en van het totale straatbeeld op peil te houden en waar nodig en mogelijk te verbeteren. Uitgangspunt daarbij is de karakteristiek van het gebied waarin een bouwwerk staat of wordt opgericht. Een goede balans tussen individueel en algemeen belang staat hierbij centraal. Daartoe heeft de gemeente Deurne welstandsbeleid opgesteld.

Het gemeentelijk welstandbeleid is geactualiseerd in de door de gemeenteraad op 15 november 2016 vastgestelde Welstandsnota 2016. De reden om een nieuwe Welstandsnota op te stellen is een verdere deregulering en vereenvoudiging van het welstandsbeleid en een versnelling van de verguningsprocedure door invoering van een ambtelijke welstandstoets. Tegelijkertijd blijft de zorg voor de kwaliteit van onze gebouwde omgeving belangrijk – daar waar dat nodig en wenselijk is. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de eerdere welstandsnota zijn:

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

Het plangebied is gelegen in een zone die is aangeduid onder de categorie 'Welstandsvrij'. De woningen zullen aansluiten bij de basiskwaliteit van het bestaande straatbeeld, waarmee aan de Welstandsnota zal worden voldaan.

3.4.4 Vigerende beheersverordening

Voor het plangebied geldt de beheersverordening 'Zeilberg', zoals vastgesteld op 7 juli 2015. In deze beheersverordening zijn de gronden bestemd tot 'Woongebied'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Gematigd'.

Op basis van de bestemming 'Woongebied' zijn de gronden bestemd voor wonen in bestaande woningen, aan huis verbonden beroepen, speelvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen, wegen, paden en parkeervoorzieningen en bijbehorende voorzieningen (zoals groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen

en waterhuishoudkundige voorzieningen). De realisatie van de drie woningen is op basis van de vigerende beheersverordening niet mogelijk, omdat uitsluitend bestaande woningen zijn toegestaan. Het toevoegen van drie nieuwe woningen is derhalve niet toegestaan

Op basis van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Gematigd' geldt een archeologische onderzoekspllicht bij bodemingrepen die dieper gaan dan 50 cm onder maaiveld en groter zijn dan 1.000 m². In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.



Uitsnede uit de vigerende beheersverordening 'Zeilberg' met rood omlijnd de projectlocatie.

Tot slot, ligt binnen het plangebied ook de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotop'. De planlocatie is gelegen binnen de 400 meter zone van molenbiotop (Molen 'Maria-Antoinette'). Op deze gronden mag alleen gebouwd worden, indien de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de maximaal toelaatbare hoogte, zoals berekend met de biotoopformule $H(x) = x * (1/30) + \text{hoogte onderste punt van een verticaal staande wiek}$, waarbij x staat voor de afstand vanaf de molen.

Binnen deze zone geldt dat de bouwhoogte van nieuw op te richten bouwwerken niet meer mag bedragen dan 1/30 van de afstand tussen bouwwerken en de molen, gerekend vanaf de onderste punt van een verticaal staande wiek. De afstand bedraagt 190 meter en de hoogte van de belt bedraagt

3,15 meter. Op de gronden binnen het plangebied mag dus alleen gebouwd worden, indien de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de maximaal toelaatbare hoogte van 9,48 meter ($= 190 * (1/30) + 3,15$).

In het kader van het planvoornemen bedraagt de goot- en bouwhoogte maximaal 5 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de maximaal toelaatbare hoogte van 9,48 meter op basis van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'.

4. UITVOERINGSASPECTEN

4.1 Uitvoerbaarheid

4.1.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt onder andere aangewezen een bouwplan voor de bouw van een of meer woningen. Er is in dit geval dus sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waardoor een verplichting tot kostenverhaal geldt. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente worden hiertoe een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst afgesloten.

4.1.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is met de direct omwonenden overleg gevoerd over het planvoornemen. Zie voor meer informatie paragraaf 6.2 'Participatie'.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem

In het kader van een bestemmingswijziging dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Het plangebied is op basis van de geldende beheersverordening reeds bestemd tot 'Woongebied'. Aangezien de ontwikkeling voorziet in het realiseren van woningen, is er geen sprake van een bestemmingswijziging naar een voor de bodem gevoeliger gebruik. Feitelijk is het uitvoeren van een bodemonderzoek derhalve niet noodzakelijk. Echter, op basis van de gemeentelijke Bouwverordening geldt dat in het kader van een toekomstige omgevingsvergunning aanvraag

voor de activiteit bouwen een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 is vereist. Dit onderzoek is inmiddels uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 3.

Bij de veldwerkzaamheden zijn in de ondergrond bij twee boringen bijmengingen met baksteen en kooldeeltjes aangetroffen. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond (plaatselijk) licht verhoogd is met cadmium, zink en minerale olie. De ondergrond is licht verhoogd met cadmium, lood, zink en Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK). Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium, cadmium en sterk verhoogd met zink.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven strikt genomen aanleiding tot het verrichten van nader onderzoek naar de sterke verhoging met zink in het grondwater. Aangezien er geen duidelijke aanwijsbare bron op de onderzoekslocatie aanwezig is en door natuurlijke bodemprocessen ook een verhoogde concentratie aan zink kan voorkomen, wordt het uitvoeren van een nader grondwateronderzoek niet zinvol geacht. Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Conclusie

Op basis van het verkennend bodemonderzoek kan geconcludeerd worden dat de milieu hygiënische conditie van de bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen planontwikkeling (woningbouw). De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond kunnen wel bij grondafoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Wat betreft het grondwater wordt afgeraden om het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater

4.2.2 Geluidhinder

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van geluidsgevoelige objecten, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidzone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidbelasting op deze gebouwen of terreinen. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidzone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt.

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten. Aangezien het plangebied binnen de onderzoekszone van de Zeilbergsestraat ligt, dient een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai uitgevoerd te worden. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 4.

De geluidbelasting vanwege de Zeilbergsestraat bedraagt ten hoogste 45 dB inclusief aftrek. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hiermee gerespecteerd. De omliggende 30 km-wegen worden als niet relevant beschouwd. In het kader van de Wet geluidhinder vormt de geluidbelasting vanwege de omliggende wegen geen belemmering van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen. Een hogere waarde procedure en het bepalen van geluidwerende voorzieningen is derhalve niet nodig.

Conclusie

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.2.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1). Als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Getalsmatige grenzen Regeling NIBM

De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van een drie levensloopbestendige woningen. Met de beoogde ontwikkeling wordt ruimschoots onder de aantallen voor woningen gebleven, zoals genoemd in de ‘Regeling niet in betekenende mate’. De Wet luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van be-

lang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Grenswaarden Wlk

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het bouwplan. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) lag de concentratie PM_{2,5} in 2018 ter plaatse tussen de 12 en 14 µg/m³, de concentratie PM₁₀ tussen de 20 en 22 µg/m³ en de concentratie NO₂ in tussen de 15 en 20 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Daarnaast draagt het project niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Daarmee voldoet het plangebied aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Kortom, de voorgenomen ontwikkeling is niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

4.2.4 Externe veiligheid

Beleidskader

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Basiswet voor vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Op 1 april 2015 is de Wet Basiswet in werking getreden. De Wet Basiswet voegt een nieuw hoofdstuk

toe aan de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Deze toevoeging omvat regels voor het vaststellen van het maximaal toegestane risico door het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het Basisnet heeft als doel een evenwicht voor de lange termijn te creëren tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de hoofdwegen, binnenwateren en de hoofdspoorwegen en de bebouwde omgeving die hierlangs ligt en de veiligheid van omwonenden. Het Basisnet stelt verder regels aan het vaststellen en beheersen van de risico's voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (vervoerskant). De Wet Basisnet is een aanvulling op de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, dat gaat over de vervoerskant.

In de Regeling Basisnet (Stcrt 2014, 8242) zijn de basisnetafstanden voor de weg, het spoor en het water vastgelegd. Verder is de afstand van het plasbrandaandachtsgebied vastgelegd. De basisnetafstand geeft aan voor welke afstand een risicoplafond geldt. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen een PR-plafond en een GR-plafond.

Een PR-plafond is in de Regeling Basisnet omschreven als de plaats waar het plaatsgebonden risico maximaal 10^{-6} per jaar is. Het GR-plafond is in dezelfde regeling omschreven als de plaats waar het plaatsgebonden risico maximaal 10^{-7} of 10^{-8} per jaar is.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

In de Bevi, Bevt en Bevb is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Dit houdt in dat over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico verantwoording moet worden afgelegd (de zogeheten verantwoordingsplicht). Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de Veiligheidsregio.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Woningen zijn kwetsbare objecten. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook vereist.

Risicovolle activiteiten



Uitsnede risicokaart met globale ligging plangebied (paars omcirkeld)

Inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat er in en in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen, waarmee in het kader van de voorliggende ontwikkeling rekening mee dient te worden gehouden. In de onderstaande tabel zijn de inrichtingen in de omgeving weergegeven inclusief afstanden tot aan het onderhavige plangebied.

Afstand (m)	Adres	Functie	Activiteit	Risicoafstand (PR 10-6) (m)
900	Voltstraat 5	Driessen United Blenders BV	Laad, los en overslag activiteiten	50
1100	Voltstraat 2	Habek Snacks	Groothandel in voeding en genotsmiddelen	35
990	Energiestraat 22	Attero Zuid BV	Afvalbehandeling	25
1060	Amperestraat 3	Metabel BV	Voorbereiding recycling metaalafval	BRZO 2015 Lage-drempelinrichting
1100	Amperestraat 7	Gebr. Aldenzee VOF	Bovengrondse propaan-tank (13.000 l)	25

1200	Leembaan 55	Benzineservice station	LPG-vulpunt, LPG-tank ondergronds, LPG-afleverinstallatie	35
675	Indumastraat 14	Gasdrukregel- en meetstation	Productie en distributie van elektriciteit, aardgas, stoom en warm water	15

Op basis van de risicokaart ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van Driessen United Blenders BV. Echter gelet op de grote afstand en het geringe aantal woningen in het kader van onderhavig planvoornemen zal het groepsrisico nagenoeg gelijk blijven. Kortom, gezien de afstand van het plangebied tot Driessen United Blenders BV, de overige inrichtingen en het feit dat het plangebied niet is gelegen binnen risicocontouren van deze inrichtingen leidt dit niet tot belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

Buisleidingen

Volgens de risicokaart en het vigerende bestemmingsplan ligt op 410 meter ten zuiden van het plangebied een hogedruk aardgastransportleiding van Gasunie. Gezien deze grote afstand ligt het plangebied buiten het invloedsgebied van de betreffende weg. Kortom, in het kader van de voorliggende ontwikkeling vormt de ligging ten opzichte van deze buisleidingen geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water

Er vindt in de wijde omgeving van het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over wegen of waterwegen, dat een belemmering kan vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor

Volgens de risicokaart en het vigerende bestemmingsplan liggen de transportroutes van gevaarlijke stoffen over spoor in de nabijheid van het plangebied. Het betreft de transportroute Eindhoven – Venlo. Het plangebied is gelegen op circa 415 meter van deze spoor transportroute.

Het invloedsgebied van de spoorlijn bedraagt 460 meter. Omdat het plan op 415 meter afstand is gelegen, mag worden gesteld dat het groepsrisico niet toeneemt. Wel is een beperkte verantwoording van het groepsrisico nodig.

Alleen de effecten van een explosie (warme of koude BLEVE) reiken tot het plangebied. Bij een BLEVE binnen 290 of 450 meter afstand treed lichte schade op. Circa een kwart van de aanwezigen in de buitenlucht loopt kans op lichte verwondingen. Eventuele gebouwschade blijft beperkt tot het afbladderen van verf. Het effect van een fakkelbrand als gevolg van een calamiteit op het spoor is beperkt tot 200 meter afstand. Het plan is buiten deze afstand gelegen. Calamiteiten op het spoor zijn in stedelijk gebied relatief eenvoudig te benaderen door de hulpdiensten. De blusvoorzieningen worden verondersteld op orde te zijn. Wanneer de situatie dit toelaat is het plan goed te ontvluchten in richtingen van de calamiteit af. Omdat de levensloopbestendige woningen zijn uitgevoerd als enkele laag met kap zijn deze ook voor bewoners met beperkte zelfredzaamheid goed te ontvluchten, eventueel begeleid door hulpdiensten.

Advies Veiligheidsregio

Het plangebied ligt op 415 meter afstand van het spoor. Het plangebied ligt daarmee binnen het invloedsgebied van het spoor, die 460 meter bedraagt. Conform artikel 7 van het Bevt dient advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio over de bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

De Veiligheidsregio heeft voor ontwikkelingen op grote afstand van risicobronnen en voor kleine ontwikkelingen een standaard advies opgesteld. Samengevat luidt dit advies:

- Breng afsluitbare mechanische ventilatie aan in de woningen;
- Pas de beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening toe;
- Pas risicocommunicatie toe.

Hieronder wordt ingegaan op het advies.

Mechanische ventilatie

De woningen moeten voldoen aan het Bouwbesluit 2012. Als de woningen worden voorzien van een mechanische ventilatie dient deze conform artikel 3.31 van het Bouwbesluit uitgezet te kunnen worden.

Beleidsregels

Het betreft een bestaand perceel, waar alleen een functie wijzigt. Aan de bereikbaarheid of bluswatervoorziening vinden geen aanpassingen plaats.

Risicocommunicatie

Deurne sluit zich aan bij de landelijke risicocommunicatie.

Conclusie

Externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde woningbouw. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van waterwegen en buisleidingen. Op basis van de risicokaart ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van Driessen United Blenders BV en de Voltweg. Echter gelet op de grote afstand en het geringe aantal woningen in het kader van onderhavig planvoornemen zal het groepsrisico nagenoeg gelijk blijven. Vanwege de ligging binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Venlo-Eindhoven heeft een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaatsgevonden en is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio.

4.2.5 Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan goede ruimtelijke ordening gerealiseerd worden. Het is aan

de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. In de onderstaande tabel zijn de richtafstanden van milieucategorie 1 tot en met 3.2 weergegeven, zoals deze gelden voor een rustige woonwijk en voor een gemengd gebied. In dit geval dient te worden uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. In de directe omgeving van het plangebied komen immers verschillende vormen van gebruik voor, waaronder wonen, maatschappelijke functies, sport en bedrijvigheid.

Milieucategorie	Richtafstand tot gevoelige functies in een rustige woonwijk	Richtafstand tot gevoelige functies in gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter

De beoogde levensloopbestendige woningen zijn geen functies die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dienen te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan dit project is pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd is en de nieuwe woonfuncties bedrijven in de omgeving niet in hun activiteiten frustreert.

Ten zuidoosten van de projectlocatie liggen diverse gemengde functies (kleinschalige detailhandel en dienstverlening) aan de Zeilbergsestraat. Het betreffen allen functies in de milieucategorie 1 tot 2. De maximale richtafstand (worstcase) bedraagt 30 meter. De dichtstbijzijnde gelegen functie ligt op 75 meter ten opzichte van onderhavig initiatief. De levensloopbestendige woningen liggen op ruimschoots voldoende afstand ten opzichte van deze omliggende bedrijfsactiviteiten. Daarnaast liggen in het voorliggende geval reeds diverse woningen in de omgeving dicht bij deze bedrijven, waardoor de realisatie de beoogde extra woningen ons inziens inpasbaar wordt geacht. Deze woningen kunnen als maatgevend worden beschouwd.

Derhalve kan worden geconcludeerd dat in de toekomstige situatie voor de beoogde levensloopbestendige woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat en worden de bestaande bedrijfsactiviteiten in de omgeving niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Conclusie

Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er voor het initiatief geen belemmeringen.

4.2.6 Geurhinder

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geur-gevoelige objecten. Er dient voor deze objecten sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mag geen inbreuk ontstaan op de milieuruimte van omliggende veehouderijen.

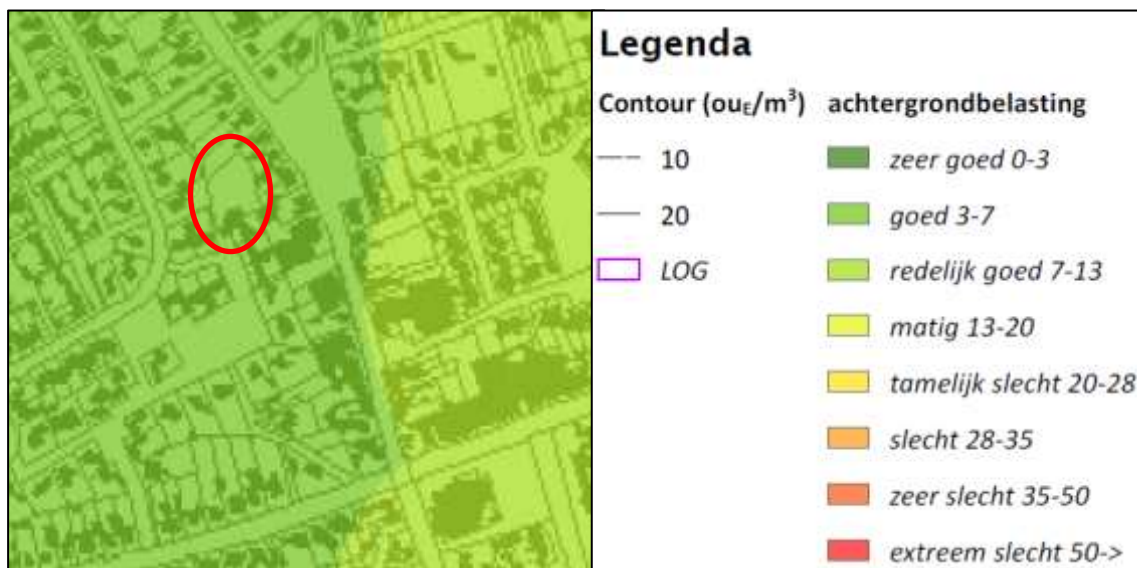
Volgens de definitie van de Wgv is een geurgevoelig object een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen en menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt. Woningen zijn geurgevoelige objecten, waardoor toetsing aan het aspect geurhinder van veehouderijen vereist is. De gemeenteraad van Deurne heeft op 17 november 2015 de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Deurne 2015' vastgesteld. Deze verordening betreft een actualisatie van de geurverordening uit 2011. In de geurverordening zijn geurnormen voor de voorgrond- en achtergrondbelasting per deelgebied vastgelegd, zoals hieronder is weergegeven.

Gebied	Voorgrondbelasting (ouE/m ³)	
	Oud (2011)	Nieuw (2015)
Kern Deurne (gebied A)	1	1
Overige Kernen (gebied B)	3	2
Kernrandzones (gebied C)	6/14	5
Buitengebied (gebied D)	14	8
Deel Walsberg en Zeilberg (E)	14	10
Primag (E)	14	10

Geurnormen voorgrondbelasting Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Deurne 2015

Wat betreft de voorgrondbelasting (geurbelasting veroorzaakt door individuele veehouderijen) is het plangebied volgens de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Deurne 2015 gelegen binnen het gebied 'Kernrandzones (gebied C)'. Ter plaatse geldt voor de voorgrondbelasting een norm van 5 OuE/m³. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen gelegen. De meest dichtbij gelegen intensieve veehouderij ligt op een afstand van circa 680 meter ten oosten van het plangebied. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstand van 100 meter tussen een veehouderij en een geurgevoelig object op basis van de Wgv. Gezien de grote tussenliggende afstand en de aard en omvang van deze veehouderij kan redelijkerwijs worden aangenomen dat wordt voldaan aan de norm voor de voorgrondbelasting van 5 OuE/m³.

Wat betreft de achtergrondbelasting (de totale geurbelasting van alle veehouderijen in de omgeving van het geurgevoelige object) ligt het plangebied volgens de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Deurne binnen het gebied 'kernrandzones plangebieden'. Voor deze zone geldt voor de achtergrondbelasting een toetswaarde van maximaal 13 Ou en een streefwaarde van maximaal 8 Ou.



Geurnormen achtergrondbelasting in 2019

Op basis van de kaart 'Achtergrondbelasting geur' geldt ter plaatse van het plangebied een achtergrondgeurbelasting tussen de 3-7 ou/m³ waardoor sprake is van goed woon- en leefklimaat. Hiermee wordt voldaan aan de toetswaarde van maximaal 13 Ou. Voor het plangebied wordt daarnaast ook voldaan aan de streefwaarde van 8 Ou.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat zowel voor de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting wordt voldaan aan de normen volgens de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Deurne 2015. Vanuit geurhinder van veehouderijen bestaan er hiermee geen belemmeringen voor de beoogde woningbouw. Bovendien worden de veehouderijen in de omgeving niet beperkt als gevolg van deze ontwikkeling, omdat andere woningen in de omgeving dicht bij de veehouderijen zijn gelegen.

4.2.7 M.e.r.-plicht

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van woningbouw mogelijk. Dit kan leiden tot een m.e.r.-plicht.

Ontwikkeling van woningen

De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2)

van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: “*de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.*” De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het voorliggende initiatief betreft de ontwikkeling van 3 levensloopbestendige woningen met tuinen en parkeervoorzieningen in Deurne. Blijkens jurisprudentie¹ dient niet iedere mogelijk gemaakte wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt als een wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom I, van categorie 11.2, van onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. en artikel 2, onderdeel A, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Dat hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging of uitbreiding van de stedelijke ontwikkeling een rol.

In het voorliggende geval is sprake van de ontwikkeling van drie wooneenheden binnen een bestaande woonwijk. Gezien de omvang van het project, mede afgezet tegen de oppervlakten en aantallen die worden genoemd in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r., is sprake van een kleinschalig project. Daarnaast is er geen sprake is van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en is ook geen sprake van een ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied (zie hoofdstuk 4). Op basis van het bovenstaande dient de voorliggende ontwikkeling niet aangemerkt te worden als (de uitbreiding van) een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom I van categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

Wet natuurbescherming (passende beoordeling en plan-m.e.r.-plicht)

Naast het Besluit m.e.r. is de Wet natuurbescherming van belang om te bepalen of een plan-MER noodzakelijk is. In de Wet natuurbescherming is opgenomen dat wanneer significante effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten een plan-MER in procedure dient te worden gebracht. Wanneer aangetoond kan worden dat er geen significante effecten zijn te verwachten is een plan-MER niet noodzakelijk. Uit paragraaf 4.5 ‘Ecologie’ blijkt dat van significante effecten die kunnen leiden tot een noodzaak tot het uitvoeren van een passende beoordeling of plan-m.e.r.-plicht geen sprake is.

Conclusie

De voorgenomen woningbouwontwikkeling betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage, vanwege de aard en schaal van het project, het feit dat geen sprake is van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en ook geen sprake is van ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

Het bestemmingplan heeft geen significante gevolgen op een Natura 2000-gebied. Er hoeft derhalve geen passende beoordeling te worden uitgevoerd en vanuit de Wet natuurbescherming geldt geen m.e.r.-plicht.

¹ O.a. ABRS 22 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1668) en Rechtbank Amsterdam 6 februari 2018 (ECLI:NL:RBAMS:2018:648).

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Sinds de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) per 1 september 2007 is de gemeente verantwoordelijk voor het archeologiebeleid en heeft de provincie zich hiervan teruggetrokken.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect archeologie in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt: de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard; er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect archeologie.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Een aantal onderdelen van de Monumentenwet 1988 gaat over naar de Omgevingswet. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijven deze onderdelen van kracht binnen het overgangsrecht van de Erfgoedwet. Voor archeologie gaat het onder meer om:

- het meewegen van het archeologische belang bij het opstellen van bestemmingsplannen;
- de mogelijkheid om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning ter bescherming van archeologie;
- de mogelijkheid van de Minister van OCW om bij (dreigende) schade aan archeologische monumenten na een toevalsvondst voorschriften te stellen aan de uitvoering de werkzaamheden of die stil te leggen;
- de mogelijkheid van het bevoegd gezag of de Minister van OCW om toegang tot een terrein af te dwingen om archeologisch onderzoek te kunnen doen.

Beleid

Op basis van de archeologische beleidskaart 2010 geldt een gematigde archeologische verwachtingswaarde (categorie 4) ter plaatse van het plangebied. Dat wil zeggen dat het gebied of terrein zich bevindt in de zone die op de archeologische beleidskaart 2010 als zodanig is aangeduid en waarvan op basis van geologische en bodemkundige opbouw een middelhoge dichtheid aan archeologische sporen/vindplaatsen wordt verwacht. In de vigerende beheersverordening is voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Gematigd' opgenomen. Op basis van de archeologische beleidskaart en dubbelbestemming geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemingrepen die dieper gaan dan 50 cm onder maaiveld en groter zijn dan 1.000 m².

Toetsing

In totaal bedraagt het plangebied 1.370 m². Het bebouwde oppervlak van de woningen, waar in ieder geval bodemingrepen plaats zullen vinden, bedraagt voor de drie levensloopbestendige woningen 432 m². Daarnaast zullen er nog enkele bodemingrepen plaatsvinden ten behoeve van infrastructurele voorzieningen. Doordat er onzekerheid is of dat de bodemverstorende activiteiten de geldende normen overschrijden wordt de vigerende archeologische dubbelbestemming gehandhaafd in onderhavig bestemmingsplan. Voor meer informatie zie paragraaf 5.3.2.

Mochten tijdens graafwerkzaamheden toch archeologische sporen of resten worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister van OCW of bij de gemeente Deurne conform Artikel 5.10 (Archeologische toevalsvondst) en Artikel 5.11 (Waarneming) van de Erfgoedwet 2016.

Cultuurhistorie

In de nabijheid van het projectgebied is cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig. De belangrijkste bebouwing betreft het rijksmonument aan de Zeilbergsestraat 98: de beltmolen 'Maria-Antoinette'. De molen is op 190 meter van het projectgebied Eendracht 5 gelegen. Het plangebied valt dus binnen de zogenaamde molenbiotoop. Deze aanduiding is ook als zodanig opgenomen in de vigerende beheersverordening door middel van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'. Zoals is onderbouwd in paragraaf 3.4.4 vormt de molenbiotoop, behorende bij de molen 'Maria-Antoinette', geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. De maximaal toelaatbare bouwhoogte wordt gerespecteerd.

Onderhavige projectlocatie grenst voor het overige aan de achtertuinen van de woningen aan de doorgaande ontsluitingsweg van de Zeilberg, de Zeilbergsestraat. Vanuit de cultuurhistorie is de Zeilbergsestraat een waardevolle historische lijn met historische bebouwing. Onderhavige ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de cultuurhistorisch waardevolle elementen in de omgeving. Ten slotte is het projectgebied een landschappelijke hoogtelijn aanwezig. De maximaal toelaatbare bouwhoogte wordt gerespecteerd en in het kader van onderhavige ontwikkeling blijven de bouwhoogtes onder maximale bouwhoogtes van de omliggende panden. Derhalve wordt in het kader van onderhavig initiatief geen negatieve invloed uitgeoefend op de landschappelijke hoogtelijn.

Op basis van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart zijn er binnen het plangebied en in de directe omgeving geen andere monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig, waarop met de voorliggende ontwikkeling invloed wordt uitgeoefend.

Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er kortom geen belemmeringen voor de voorliggende ontwikkeling.

4.4 Leidingen en infrastructuur

Er zijn blijkens het geldende bestemmingsplan en de risicokaart op of rond het plangebied geen kabels of leidingen gelegen met een bestemmingsplanplichtige beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Ecologie

Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Deze wet vormt een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS), dat op provinciaal niveau in structuurvisies en verordeningen is vastgelegd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, “Deurnsche Peel & Mariapeel”, bevindt zich op circa 3,7 kilometer afstand ten zuidoosten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van 3 woningen betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten, met name tijdens de aanlegfase maar ook door een toename aan verkeersbewegingen in de toekomstige situatie. Een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied tijdens de sloop- en/of de aanlegfase is niet uit te sluiten. Derhalve is er een vervolgonderzoek in de vorm van een AERIUS-berekening (bijlage 5) uitgevoerd of er een toename van stikstofdepositie plaatsvindt.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura-2000 gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. Voor meer informatie wordt verwezen naar de notitie en stikstofdepositieberekeningen in de bijlage van deze toelichting.

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNB. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt ongeveer 2,1 kilometer ten noorden van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Beschermde houtopstanden

Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Soortenbescherming

Het plangebied bestaat momenteel uit een grasveld te midden van een woonwijk, met hierbij twee bijgebouw en een hondenhok. Deze bijgebouwen worden gesloopt. Het plangebied is aan alle zijdes omringd door woningen en tuinen. Door een ecooloog van BRO is een Quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport in bijlage 6.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht wordt genomen:

- Met betrekking tot de sloop zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van nestlocaties van huismus en verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitel te geven;
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Kortom, de sloop van de bebouwing binnen het plangebied aan Eendracht kan negatieve gevolgen hebben voor nestlocaties van huismus en verblijfplaatsen van een vleermuissoort, wat een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming betreft. Daarom zal middels soortgericht vervolgonderzoek eerst inzichtelijk moeten worden of in de huidige situatie nest - of verblijfplaatsen aanwezig zijn van de betreffende soort(groep)en:

- Een vervolgonderzoek conform het vleermuisprotocol loopt van half mei tot en met eind september.
- Een onderzoek conform het kennisdocument huismus begint echter al eerder en loopt van april tot half mei.

Doordat het vervolgonderzoek in specifieke tijdsperiode plaats dient te vinden, wordt in onderhavig bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van de instandhouding van de bijgebouwen van Eendracht 5 tot na afronding van de aanvullende onderzoeken. Dit betekent dat de sloop van deze panden pas mogelijk is, indien eventuele maatregelen in het kader van faunabescherming zijn uitgevoerd. Pas daarna mag de sloop van de bijgebouwen en de bouw van de drie levensloopbestendige woningen doorgang vinden.

Conclusie

Vanuit het aspect ecologie bestaan er belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling, met inachtneming van de op te nemen voorwaardelijke verplichting.

4.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt in het zuidelijke deel van het plangebied ontsloten via de weg Eendracht. Eendracht is verder weer ontsloten op de Deltasingel. Deze wegen betreffen allemaal 30 km/uur-wegen.

Als gevolg van de woningbouw zal er sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Volgens CROW-rekentool 'Verkeersgeneratie en Parkeren' zullen de woningen een verkeersgeneratie van circa 23 motorvoertuigbewegingen per etmaal tot gevolg hebben op een gemiddelde weekdag. Hierbij is uitgegaan van drie koopwoningen (tussen/hoek) in het gebiedstype 'rest bebouwde kom' in Deurne. Eendracht, Deltasingel, Zijpe en omliggende wegen kunnen deze beperkte verkeerstoename goed verwerken.

Parkeren

De gemeentelijke 'Regeling parkeernormen Deurne 2019' is van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling. Het plangebied is gelegen in het deelgebied 'zone 1' in Deurne. Voor koopwoningen tussen/hoek/patio (overeenkomend qua gebruik wat betreft levensloopbestendige woningen) geldt in deze zone een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woning, waarbij altijd minimaal 0,3 parkeerplaatsen per woning op openbaar terrein (bezoekersdeel) dienen te worden gerealiseerd. Er dienen dus minimaal ($1,5 * 3 = 4,5$) 5 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden voor de toekomstige woningen.

In het kader van onderhavig initiatief wordt bij iedere woning een parkeerplaats gerealiseerd. Bovendien worden drie parkeerplaatsen gerealiseerd aan de toegangsweg in de nabijheid van de woningen. Hiermee wordt voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd op basis van de 'Regeling parkeernormen Deurne 2019' van de gemeente Deurne.

4.7 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beschrijving van waterrelevant beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021, het Waterbeheersplan van waterschap Aa en Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Het belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drierupsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden – bergen – afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen – scheiden – zuiveren (waterkwaliteit).

In de Keur van drie Brabantse waterschappen Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta is aangegeven dat bij een toename van het verhard oppervlak en het afkoppelen van hemelwater, het uitgangspunt geldt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem, hemel- en afvalwater.

Grondwater

De bodem bestaat tot 1,5 m á 2,0 m beneden maaiveld voornamelijk uit matig tot sterk siltig, matig fijn zand en is bovendien tot op wisselende diepten zwak humeus en zwak grindig. De ondergrond bestaat uit sterk grindig matig grof zand en zwak tot sterk zandig matig grof grind.

Op basis van de beschikbare literatuur- en veldgegevens wordt voor de planlocatie vooralsnog ingeschat dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) is gelegen op circa 27,0 m +NAP. Hiermee zou de GHG zich op $\pm 2,0$ m -mv bevinden.

De planlocatie ligt niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingebied.

Oppervlaktewater

Op basis van de leggerkaart van waterschap Aa en Maas zijn binnen het plangebied en in de directe omgeving geen oppervlaktewateren gelegen.

Afvalwater

In de rondom de planlocatie gelegen wegen en de weg het Eendracht is een traditioneel vrij verval gemengd rioolstelsel gelegen.

Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal in overleg met de gemeente besproken moeten worden. Tevens zal voor de aansluiting een vergunning aangevraagd moeten worden.

Hemelwater

Op basis van de Keur van de drie Brabantse waterschappen Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta, het waterschap Aa en Maas, geldt voor plannen met een verhardingstoename kleiner dan 2.000 m², dat deze zijn vrijgesteld van compensatie. In het voorliggende geval is sprake van een totaal projectgebied van circa 1.370 m². Ondanks het verhardingstoename van het perceel ten opzichte van de bestaande situatie, is er sprake van een verhardingstoename van minder dan 2.000 m².

Het hemelwater zal niet worden afgevoerd via het riool, maar afgekoppeld. Op eigen terrein worden infiltratievoorzieningen gerealiseerd voor de afkoppeling van het hemelwater. Conform richtlijnen van het gemeentelijke rioleringsplan (GRP) dient een infiltratievoorziening gerealiseerd te worden. Het infiltratiesysteem dient dusdanig robuust te zijn dat een situatie waarbij in een korte tijd 60 mm neerslag valt, geborgen kan worden.

De manier waarop het hemelwater wordt geïnfiltreerd is in dit stadium nog niet voldoende uitgewerkt om dit uitgebreid te kunnen beschrijven. De richtlijnen, zoals hierboven beschreven, dienen in elk geval in acht te worden genomen, zodat de infiltratievoorzieningen voldoende capaciteit hebben om de maatgevende buien op te vangen en te infiltreren in de bodem. Dit betekent dat de te realiseren waterbergingsruimte berekend wordt door de toename van het afvoerend verhard oppervlak (m^2) te vermenigvuldigen met 0,06 m.

Op basis van het actuele stedenbouwkundige plan is een inschatting gemaakt van het toekomstig verhard oppervlak. Het verhard oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt circa 821 m^2 . De minimale waterberging/-infiltratiecapaciteit dient ($821 \text{ m}^2 \times 0,06 =$) $49,26 \text{ m}^3$ te bedragen. De exacte wijze waarop het hemelwater zal worden geïnfiltreerd, zal nader worden uitgewerkt in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Indien de infiltratievoorziening vol is, bijvoorbeeld door een zwaardere bui dan maatgevend, dan is een voorziening getroffen in de vorm van een overstort op de bestaande riolering, zodat geen wateroverlast ontstaat op de naburige percelen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande zijn er ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied geen belemmeringen voor de beoogde woningbouw.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De regels en verbeelding zijn opgesteld op basis van de landelijk geldende standaarden (SVBP 2012) en de beheersverordening 'Zeilberg', zoals vastgesteld op 7 juli 2015.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen aanduidingen zijn aangegeven, waaraan in de regels voorwaarden zijn verbonden. De opgenomen verklaring is niet juridisch bindend en is op de verbeelding opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding.

5.3 Toelichting op de regels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

5.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels behelzen de begrippen en de wijze van meten.

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvolgende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten.

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Woongebied

De bestemming 'Woongebied' is opgenomen voor het gehele plangebied. Binnen deze bestemming zijn zowel de beoogde woningen incl. tuinen als de benodigde openbare ruimte, wegen, parkeerplaatsen, groen en waterbergingsvoorzieningen toegestaan. Voor de beoogde locaties van de woningen zijn bouwvlakken opgenomen, waarbij binnen het bouwvlak van het plangebied maximaal 3 aaneen gebouwde woningen zijn toegestaan. De maximaal toegestane goot- en bebouwingshoogte bedraagt 3,4 meter, gemeten vanaf peil. Op een deel van de garage en de berging is een dakopbouw voorzien

in de vorm van een lessenaarsdak. De maximale bouwhoogte van de garage inclusief de dakopbouw bedraagt 5 meter, gemeten vanaf peil. Deze dakopbouw is opgenomen op de verbeelding en er is een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding- lessenaarsdak' aan toegekend tot een maximale bouwhoogte van 5 meter.

Daarnaast is het maximum bebouwingspercentage op de verbeelding aangeduid van 70% per bouwperceel.

Eendracht 5 had reeds een garage in het bezit. Echter deze garage wordt in het kader van het planvoornemen gesloopt ten behoeve van de bereikbaarheid van de drie levensloopbestendige woningen. Door de sloop van de garage ontstaat er een doorgang van minimaal 6 meter. Initiatiefnemer zal deze garage herbouwen aan de achterzijde van het woonhuis Eendracht 5 (kadastraal bekend als kadastraal perceel Deurne, sectie L, nummer 4571), aansluitend op de drie levensloopbestendige woningen.

De sloop van de bebouwing binnen het plangebied aan Eendracht kan negatieve gevolgen hebben voor nestlocaties van huismus en verblijfplaatsen van een vleermuissoort, wat een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming betreft.

Derhalve geldt ter plaatse van de reeds aanwezige bijgebouwen een voorwaardelijke verplichting ten behoeve van de instandhouding van de bijgebouwen van Eendracht 5 tot na afronding van de aanvullende onderzoeken. Dit betekent dat de sloop van deze panden pas mogelijk is, indien eventuele maatregelen in het kader van faunabescherming zijn uitgevoerd conform de adviezen in bijlage 6 in de toelichting van het bestemmingsplan. Pas daarna mag de sloop van de bijgebouwen en de bouw van de drie levensloopbestendige woningen doorgang vinden.

Op de verbeelding, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw', is een garage ten behoeve van Eendracht 5 toegestaan. Een garage betreft een stallingsruimte hoofdzakelijk bedoeld voor het stallen van een auto, motor of ander vervoermiddel op het maaiveld (niet onder de grond), alsmede een berg- en/of bewaarplaats voor niet bedrijfsmatige opslag van particuliere goederen.

Waarde – Archeologie Gematigd

Deze bestemming voorziet in het behoud en de bescherming van de in de grond mogelijk aanwezige archeologische waarden. In onderhavig bestemmingsplan zijn voorwaarden opgenomen voor het bouwen- en het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, op de gronden waarop deze dubbelbestemming geldt.

5.3.3 Algemene regels

In de algemene regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de antidubbelregel, algemene bouw-, gebruiks- en afwijkingsregels en overige regels.

Anti-dubbelregel

In de anti-dubbelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze

bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande maten en ondergeschikte bouwonderdelen.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is een bepaling omtrent strijdig gebruik opgenomen en zijn enkele bevoegdheden om af te wijken van de gebruiksregels opgenomen. Hierin zijn onder andere de parkeerregels opgenomen.

Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels is een bepaling omtrent de 'vrijwaringszone – molenbiotoop' opgenomen.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling zijn enkele algemene afwijkingsbevoegdheden opgenomen om te kunnen afwijken van de bouwregels.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn. De regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen.

Overgangsrecht

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.

6. OVERLEG EN INSPRAAK

6.1 Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is. Het plan wordt voorgelegd aan de betrokken overlegpartijen.

6.2 Participatie

Gemeente en initiatiefnemers achten het van belang dat de ontwikkeling van de levensloopbestendige woningen vroegtijdig aan omwonenden wordt toelicht en met de omgeving wordt besproken. Voorafgaand aan de formele voorbereidingsprocedure heeft een bericht met betrekking tot het planvoornemen in de lokale krant gestaan. Naar aanleiding van dit bericht is initiatiefnemer langs geweest bij diverse omliggende woningen. Voor meer informatie zie bijlage 7. De reacties van deze rondgang waren overwegend positief. Omwonenden reageerden positief op de kwaliteitsverbetering van het binnenterrein en de geringe bouwhoogtes. Omwonenden hebben daarnaast de mogelijkheid om formeel te reageren tijdens de procedure van het bestemmingsplan.

6.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 29 januari 2021 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn enkele zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen. De nota van zienswijzen en de wijzigingen ten aanzien van het ontwerp zijn opgenomen in bijlage 8 van deze toelichting.

Vervolgens wordt het bestemmingsplan door de gemeenteraad van Deurne vastgesteld. Na vaststelling wordt het plan wederom gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien er geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze periode onherroepelijk.

7. PROCEDURE

7.1 Algemeen

Een bestemmingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De wettelijke procedure start met de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Vooroverleg** met betrokken instanties;
- **Openbare kennisgeving** van het ontwerpbestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan 'Eendracht 5, Deurne' heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wro zes weken ter inzage gelegen vanaf 29 januari 2021.

7.3 Vastgesteld bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is op 26 oktober 2021 door de gemeenteraad van Deurne vastgesteld.

