

Wijzigingsplan 'Helmondseweg 128'

Gemeente Deurne

Vastgesteld



Wijzigingsplan 'Helmondseweg 128'

Gemeente Deurne

Vastgesteld

Rapportnummer:	211X05915 NL.IMRO.0762.BPW201301-C001
Datum:	30 januari 2014
Contactpersoon opdrachtgever:	Gemeente Deurne Noortje Breij, Freyja Ricken-Cleven
Projectteam BRO:	Rianne Selten, Ellen van den Oetelaar, Grietje Pepping
Concept:	Juli 2013
Ontwerp:	November 2013
Vaststelling:	28 januari 2014
Onherroepelijk:	
Bron foto kافت:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Dit wijzigingsplan is gebaseerd op het moederplan 'De Vennen/Kleine Bottel e.o.' en betreft de mogelijkheid van de bouw van één woning aan de Helmondseweg 128 te Deurne.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Leeswijzer	3
2. HUIDIGE SITUATIE	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
2.3 Huidige situatie	5
2.4 Vigerend bestemmingsplan	7
3. NIEUWE SITUATIE	9
3.1 Voorgenomen ontwikkeling	9
3.2 Ruimtelijke effecten	9
4. BELEIDSKADER	11
4.1 Inleiding	11
4.2 Rijksbeleid	11
4.3 Provinciaal beleid	13
4.4 Regionaal beleid	16
4.5 Gemeentelijk beleid	18
5. OMGEVINGSASPECTEN	23
5.1 Inleiding	23
5.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	23
5.3 Geluid	24
5.4 Bedrijven en milieuzonering	25
5.5 Bodem	26
5.6 Flora en fauna	27
5.7 Luchtkwaliteit	28
5.8 Externe veiligheid	29
5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden	31
5.10 Geurhinder	33
5.11 Water	34
5.12 Verkeer en parkeren	38
5.13 Kabels, leidingen en overige belemmeringen	38

6. TOELICHTING OP DE REGELS	39
6.1 Planstukken	39
6.2 Toelichting op de regels	39
7. FINANCIËLE HAALBAARHEID	43
8. PROCEDURE EN OVERLEG	45
8.1 Overleg	45
8.2 Vaststellingsprocedure	45
8.3 Beroep	46

Separate bijlagen bij de toelichting:

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek

Bijlage 2: Bodemonderzoek

Bijlage 3: Flora- en faunaonderzoek

Bijlage 4: Archeologisch onderzoek

Bijlage 5: Infiltratieonderzoek

Bijlage 6: Besluit hogere waarde Wet geluidhinder

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door een initiatiefnemer is bij de gemeente Deurne een verzoek ingediend voor de bouw van een vrijstaande woning ter plaatse van het perceel Helmondseweg 128 te Deurne. Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'De Vennen/Kleine Bottel e.o.' is de bouw van nieuwe woningen niet toegestaan.

De beoogde ontwikkeling kan wel mogelijk gemaakt worden door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Op de locatie rust op grond van het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Woongebied'. Op deze gronden rust daarnaast een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro) waarmee onder bepaalde voorwaarden de bestemming binnen de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' gewijzigd kan worden ten behoeve van de bouw van één nieuwe woning.

Door gebruik te maken van de hierboven beschreven wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Leeswijzer

Het voorliggende wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het wijzigingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met bijlagen waarin relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen en de resultaten van het (voor)overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak.

De toelichting van dit wijzigingsplan is opgebouwd uit een aantal hoofdstukken en enkele (separate) bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.). In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving gegeven. Daarnaast wordt ingegaan op de regeling in het vigerende bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 bevat een omschrijving van de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan aangetoond.

Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend wijzigingsplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Hoofdstuk 7 geeft inzicht in de financiële haalbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit wijzigingsplan zal verslag worden gedaan van inspraak en (voor)overleg.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk omvat een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving. Allereerst is het plangebied afgebakend, daarna wordt een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied en in de directe omgeving daarvan gegeven. Vervolgens wordt het vigerende bestemmingsplan kort toegelicht.

2.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Helmondseweg 128 te Deurne in de gelijknamige gemeente. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de woonpercelen aan de Gerrit van Bakelstraat 4 en 6. Aan de oostzijde wordt het gebied begrensd door het perceel aan de Helmondseweg 126. Aan de zuidelijke zijde wordt de plangrens gevormd door de Helmondseweg, terwijl aan de westzijde het perceel aan de Frans Babylonstraat 2 de grens is. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Deurne, sectie B, nummer 2578 en heeft een omvang van circa 1.340 m².

Op afbeelding 1 is een luchtfoto afgebeeld waarop de globale ligging van het plangebied in zijn nabije omgeving te zien is. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van dit wijzigingsplan.

2.3 Huidige situatie

Omgeving plangebied

Het plangebied ligt aan Helmondseweg 128 in de woonwijk De Vennen, aan de westkant van Deurne. De wijk is gelegen tussen het bedrijventerrein 't Rijt-Oost en de Helmondseweg. Aan de oostzijde van de wijk bevinden zich de wijken Houtenhoek en Schutsboom. De Binderendreef begrenst de wijk De Vennen aan de westzijde.

De Helmondseweg maakt deel uit van de vroegere spinstructuur van Deurne. Via de Helmondseweg is er een directe verbinding met het centrum van Deurne. Ten westen van het plangebied is de weg aangesloten op de Binderendreef, de westelijke randweg van Deurne. De Binderendreef heeft een directe verbinding met de Helmondsingel (N270) en de Vlierdensedreef/Vlierdenseweg. De Vlierdensedreef heeft een directe verbinding met de A67 Eindhoven-Venlo.

De wijk De Vennen heeft een naar binnen gerichte structuur. Voor het langzaam verkeer zijn er zowel in noordelijke, oostelijke als in westelijke richting doorgaande verbindingen. De woningen in het zuidelijke deel van de wijk zijn gericht op de Helmondseweg. De wijk is uitsluitend vanaf deze zijde toegankelijk voor het autoverkeer.



Afbeelding 1: Luchtfoto bestaande situatie plangebied (plangebied in rood kader)

De structuur van het gebied ten zuiden van de Helmondseweg heeft sinds 1900 nauwelijks veranderingen ondergaan. Met name het landschap tussen de Kleine Bottel en de spoorlijn Eindhoven-Venlo heeft nog het oorspronkelijke open en kleinschalig agrarisch karakter. Ten noorden van de Kleine Bottel aan de Helmondseweg bevinden zich Autobedrijf Steevens, Van Kessel Uitvaartverzorging, drukkerij van Kessel BV en vindt op één locatie verkoop van groente en fruit plaats.

In de wijk De Vennen (ten noorden van de Helmondseweg) bevindt zich, met uitzondering van het tuincentrum Coppelmans aan de Helmondseweg, uitsluitend woonbebouwing. Op een vijftal plekken verspreid in de wijk De Vennen bevinden zich bijzondere woonvormen voor gehandicapten. De wijk is gerealiseerd in de periode vanaf 1995. Oudere bebouwing is te vinden langs de Helmondseweg. De bebouwing bestaat uitsluitend uit grondgebonden woningen met één tot twee lagen met kap. De bebouwing heeft over het algemeen een traditionele uitstraling. Bebouwing met een bijzondere architectuur is te vinden op enkele plaatsen binnen de wijk.

Ten noorden van de Helmondseweg en aan de Leon Kelpenaarstraat bevinden zich enkele particulier ontwikkelde woningen met moderne architectonische elementen.

Plangebied

Het plangebied betreft het perceel aan Helmondseweg 128. Op het perceel is in de bestaande situatie een vrijstaande woning aanwezig. Deze woning bestaat uit 1,5 laag met kap en is centraal op het perceel gesitueerd. Ten oosten van de woning is een vrijstaande garage met inrit gelegen. Het overige deel van het perceel is ingericht als tuin.

2.4 Vigerend bestemmingsplan

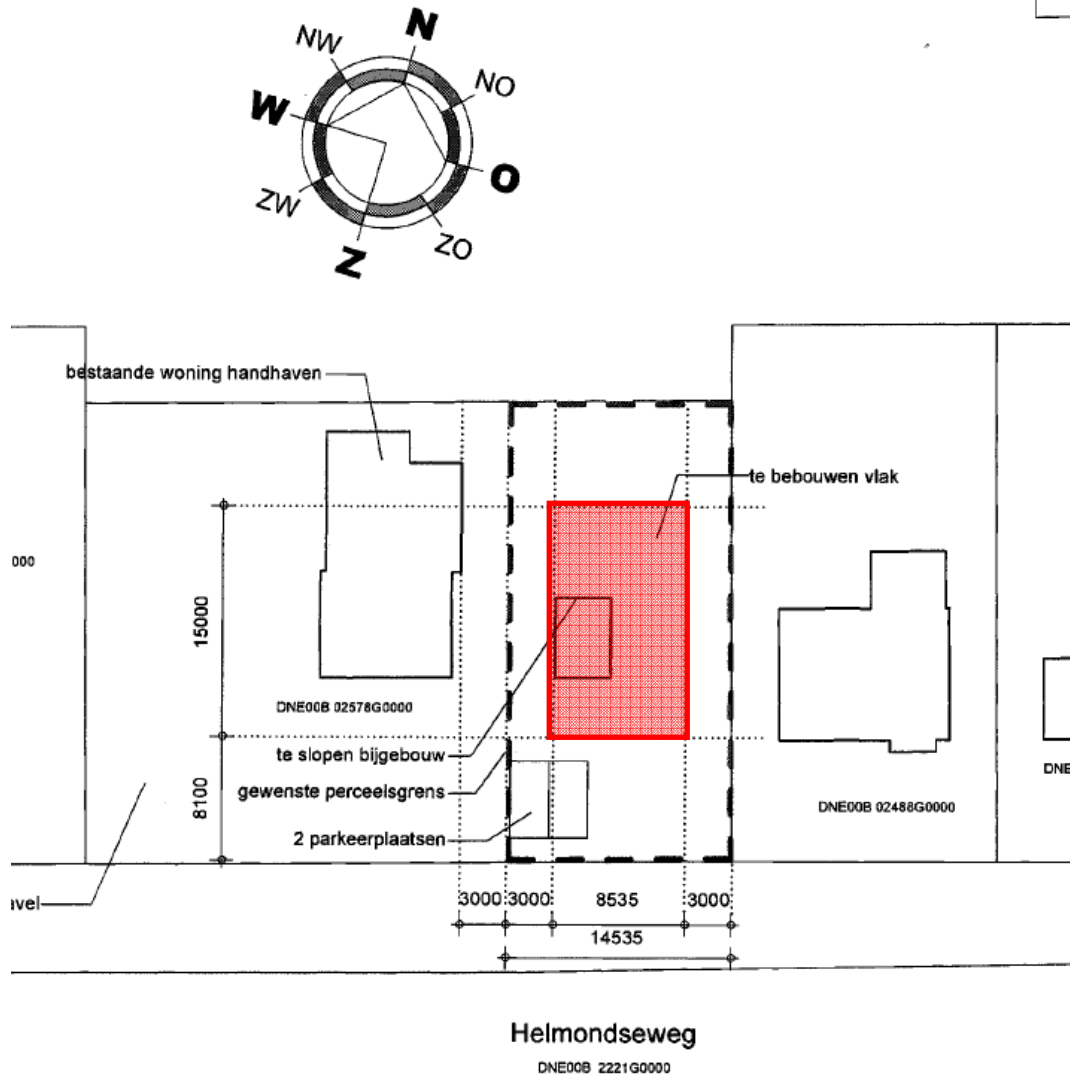
Op dit moment is het bestemmingsplan 'De Vennen / Kleine Bottel e.o.' van de gemeente Deurne het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Deurne op 6 september 2011.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Woongebied'. De voor 'Woongebied' aangewezen gronden binnen het plangebied zijn bestemd voor gebouwen voor wonen, voor zover het betreft bestaande woningen. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor gebouwen voor bestaande bijzondere woonvormen en openbare nuts- en verkeersvoorzieningen.

Daarnaast rust op deze gronden een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro) waarmee onder bepaalde voorwaarden de bestemming binnen de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' gewijzigd kan worden ten behoeve van de bouw van één nieuwe woning. De voorwaarden zijn als volgt:

- er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen;
- de financiële uitvoerbaarheid dient voldoende verzekerd te zijn;
- de nieuwe woning wordt met de voorgevel gebouwd aan een bestaande weg;
- de woning dient te passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- er moet worden voldaan aan de overige regels van artikel 11 van het bestemmingsplan 'De Vennen / Kleine Bottel e.o.'.

Gerrit van Bakelstraat



Afbeelding 2: Inrichting perceel nieuwe situatie

3. NIEUWE SITUATIE

3.1 Voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van één vrijstaande woning op het oostelijke deel van het perceel aan Helmondseweg 128. De woning zal bestaan uit twee lagen met een kap. De goothoogte van de woning zal maximaal 6 meter bedragen, terwijl de bouwhoogte maximaal 11 meter zal zijn. De woning wordt geplaatst in of nabij dezelfde voorgevelrooilijn als de woningen ten oosten van het perceel. De regels van het wijzigingsplan zijn hierop aangepast door de afstand uit het moederplan van minimaal 3 en maximaal 7 meter van de voorgevel tot de perceelgrens aan de openbare weg te wijzigen in minimaal 8 meter respectievelijk 10 meter. Stedenbouwkundig gezien ontstaat door deze plaatsing van de voorgevel een harmonieus straatbeeld. Zie afbeelding 2 voor een weergave van de toekomstige inrichting van het perceel.

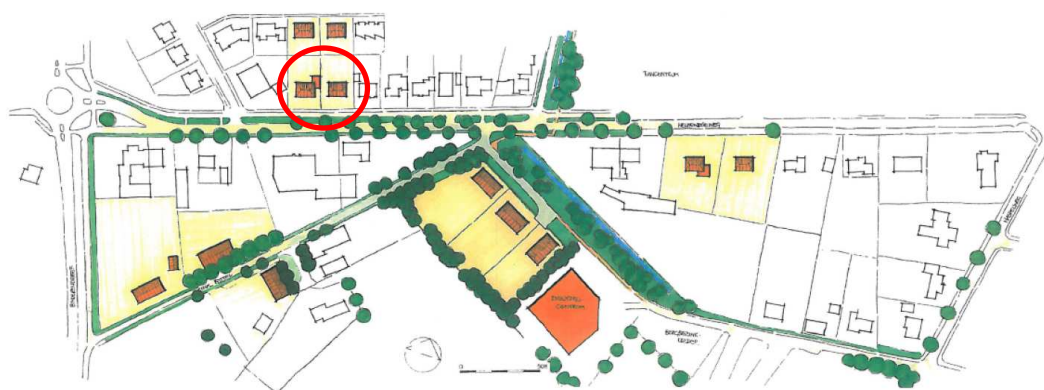
Ten behoeve van de realisatie van de woning wordt de vrijstaande garage op het perceel gesloopt. Er worden twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. De vrijstaande woning die reeds op het perceel aanwezig is, blijft behouden.

3.2 Ruimtelijke effecten

In onderhavig wijzigingsplan wordt de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het wijzigingsplan vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet van het perceel. In de Welstandsnota zijn, gebaseerd op de huidige karakteristiek en architectuur van de bebouwing, welstandscriteria geformuleerd. Hiermee worden zowel de stedenbouwkundige opzet als de beeldkwaliteit vastgelegd in een beleidskader. Nieuwe (omgevingsvergunningplichtige) bouwplannen dienen zowel aan het wijzigingsplan als aan de welstandsnota getoetst te worden.

De verschillende verzoeken van bewoners in de wijken De Vennen en Kleine Bottel en de mogelijke vestiging van een rouw- en dienstencentrum gaven de mogelijkheid om de toekomstige ontwikkelingen in de wijk Kleine Bottel in samenhang te bekijken en een nieuwe dorpsrand te ontwikkelen. Hiervoor is een inrichtingsvoorstel opgesteld, waarin een beeld wordt gegeven van de bouwmogelijkheden in dit gebied (zie afbeelding 3).

Aan de Helmondseweg dienen de nieuwe woningen aan te sluiten bij de bestaande lintbebouwing aan de straat.



Afbeelding 3: Inrichtingsvoorstel Kleine Bottel (plangebied rood omcirkeld)

4. BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een wijzigingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op het aspect beleid. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

4.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte¹ staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de nationale belangen naar voren gekomen. Voor de regio Brabant zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland;
- versterking van de primaire waterkeringen;

¹ Vastgesteld op 13 maart 2012.

- deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater en Nieuwbouw en herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS inclusief Natura 2000-gebieden;
- buisleidingennetwerk ruimtelijk mogelijk maken;
- onderzoek naar goederenvervoer over het spoor;
- hoofdenergienetwerk (380 KV) over de grens;
- voorkeursgebieden grootschalige windenergie Westelijk Noord-Brabant.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling die met onderhavig wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, heeft geen nationaal belang en het rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijkswegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddegebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Met de ontwikkeling die met onderhavig wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, zijn geen nationale belangen in het geding. Geconstateerd kan worden dat onderhavig wijzigingsplan niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid uit het Barro.

4.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 1 oktober 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 januari 2011 in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. De visie is gericht op een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Er is aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en voor een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleedingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Daarnaast is er aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). Dit is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleedingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Voor de ontwikkeling die met onderhavig wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, speelt het belang van concentratie van verstedelijking een rol.

Concentratie van verstedelijking

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

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

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

Voor de ontwikkeling die met onderhavig wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling die met onderhavig wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, betreft de realisatie van één vrijstaande woning op een onbebouwd gedeelte van een perceel aan de Helmondseweg in de kern Deurne. Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied. De karakteristiek van de Helmondseweg blijft in tact.

Daarnaast is er met de voorgestane ontwikkeling sprake van inbreiding en daarmee van zorgvuldig ruimtegebruik. De voorgestane ontwikkeling is dan ook in lijn met de provinciale ruimtelijke belangen uit de Structuurvisie en dit beleid vormt dan ook geen belemmering.

Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte is op 11 mei 2012 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 juni 2012 in werking getreden. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De Verordening bevat regels voor:

- Bevordering van ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Water;
- Groenblauwe mantel;
- Aardkunde en cultuurhistorie;
- Agrarisch gebied;
- Intensieve veehouderij;
- Glastuinbouw;
- Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied;
- Regionaal ruimtelijk overleg;
- Bevoegdheden van Gedeputeerde Staten.

Doorwerking plangebied

De gemeente Deurne is gelegen in een landelijke regio. Het uitgangspunt om verstedelijking te bundelen in stedelijke regio's heeft directe gevolgen voor de groeimogelijkheden in landelijke regio's. Voor de landelijke regio's geldt in het algemeen de regel dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei, dat wil zeggen de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld (migratiesaldo-nul).

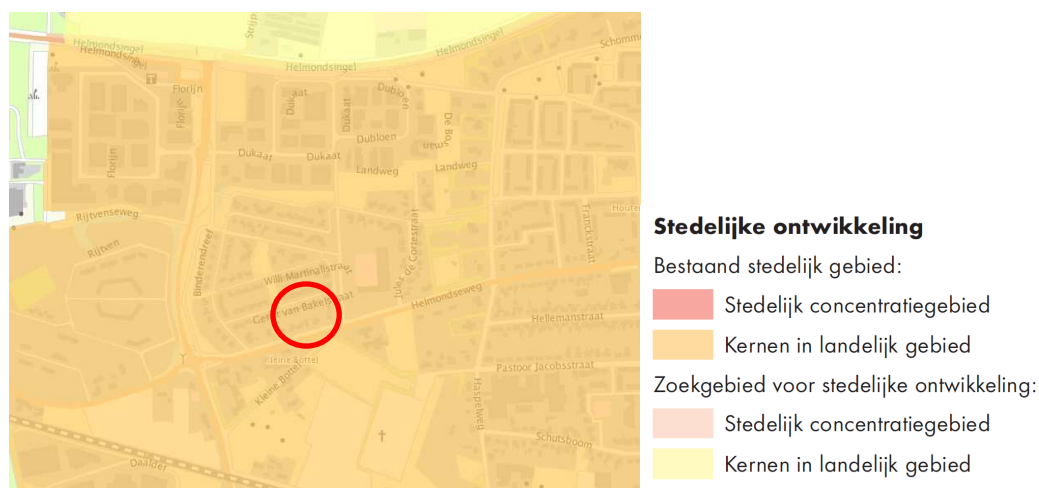
In de landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden, herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik ligt.

Op de uitsnede van de kaart behorende bij de Verordening Ruimte 2012, is te zien dat het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied ligt (zie afbeelding 4). Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. De toelichting van het bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording waarop:

- De afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 12.4, onder b, zijn gemaakt, worden nagekomen.
- De beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken uit het regionaal ruimtelijk overleg en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

De woningbouwontwikkeling voorziet in het toevoegen van één woning binnen bestaand stedelijk gebied. Dit aantal past binnen de in het regionaal ruimtelijk overleg gemaakte afspraken tussen provincie en gemeente Deurne. Ook past de woning binnen de harde plancapaciteit van de gemeente Deurne, zoals vastgelegd in de Woonvisie gemeente Deurne 2008-2020 en regionale woningbouwafspraken.

Binnen de aanduiding 'stedelijk gebied' is stedelijke ontwikkeling mogelijk en de ontwikkeling past binnen de (regionale) noodzaak aan nieuwe woningen. De woningbouwontwikkeling is dan ook toegestaan op basis van de Verordening Ruimte 2012.



Afbeelding 4: Uitsnede kaart 'Verordening Ruimte 2012' (plangebied rood omcirkeld)

4.4 Regionaal beleid

Regionale woonvisie regio SRE

De Regioraad heeft 28 juni 2012 de Regionale woonvisie voor het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven vastgesteld. Deze woonvisie is geen concreet uitvoeringsprogramma. Het is de ambitie dat de woonvisie zal dienen als referentiekader en als leidraad en inspiratiebron voor de verschillende woningmarktpartijen.

Deze visie richt zich op die uitdagingen die de 21 regiogemeenten gezamenlijk kunnen en moeten oppakken:

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

Bij het uitwerken van de drie uitdagingen staan identiteit en kwaliteit als vertrekpunt in denken en handelen centraal. De samenhang van stedelijke en landelijke gebieden vormt dé basiskwaliteit van Zuidoost-Brabant. Binnen deze samenhang heeft ieder gebied en plek haar eigen specifieke woon- en leefkwaliteit. Baseer keuzes op de identiteit van het gebied.

Uitdaging 1: Oog voor lage-lonenarbeidsmigranten en kenniswerkers

De aanwezigheid van kenniswerkers en lage-lonenarbeidsmigranten loont en is kansrijk voor de regio Eindhoven. Om de kenniswerkers blijvend te kunnen binden aan de regio is het belangrijk dat de specifieke woon- en leefkwaliteiten getoond en beter gecommuniceerd worden. De aanwezigheid van lage-lonenarbeidsmigranten is permanent. Zij dienen benaderd te worden als een gewone woningzoekende. De Stuurgroep Arbeidsmigranten van het SRE streeft naar een gezamenlijke verklaring waarin overheden, corporaties, werkgevers etc. het welzijn en de huisvesting van de arbeidsmigrant samen goed willen regelen.

Uitdaging 2: Naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied

Om tot concrete resultaten te komen, zal deze uitdaging veel meer vanuit een breder perspectief aangepakt moeten worden. Dat betekent een andere manier van denken en handelen, waarbij initiatieven van onderop veel meer gestimuleerd moeten worden.

Uitdaging 3: Duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande woningvoorraad

De grootste opgave waar de regio de komende jaren voor staat, is het transformeren van de bestaande voorraad. Deze opgave bestaat uit drie componenten: inspelen op demografische ontwikkelingen, het energievraagstuk en het herbestemmen/transformeren van kantoor- en werklocaties. Dat de bestaande voorraad de grootste opgave is, wil niet zeggen dat er de komende jaren niks nieuws meer gebouwd wordt. De nieuwbouw zal zich primair richten op het kleinschalig toevoegen van kwaliteit aan de bestaande voorraad, passend bij de bestaande kwaliteiten en identiteiten van de steden en dorpen.

Doorwerking plangebied

In het plangebied wordt één vrijstaande woning gerealiseerd. Deze woning is reeds meegenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma. Deze locatie is voorts een zeer geschikte inbreidingslocatie.

Inbreiden is speerpunt van het planologisch beleid op zowel Rijks-, provinciaal als gemeentelijk niveau. De realisatie van de woning is in lijn met het bepaalde in de Regionale Woonvisie regio SRE.

Regionaal woningbouwprogramma 2012-2022

Het regionaal programma gaat ook uit van bouwen op basis van migratiesaldo nul. De vertaling hiervan door het SRE in kwantitatieve zin is dat er voor de periode 2012-2022 in totaal in Deurne 1.091 woningen gebouwd kunnen worden. Dit aantal wordt door de gemeente als richtgetal aangehouden. Het daadwerkelijke migratiesaldo wordt als leidend aangehouden. De realisatie van 35% in de sociale sector, zoals wordt aangehaald in het Regionaal woningbouwprogramma 2012-2022, wordt onderschreven.

Kwalitatief wordt in het Regionaal woningbouwprogramma de nadruk gelegd op de sociale woningbouw, in de vorm van sociale huur. De doelgroepen van het beleid zijn starters en senioren. Daarnaast wordt duurzaamheid belangrijk geacht.

Doorwerking plangebied

In het plangebied wordt één vrijstaande woning gerealiseerd. Deze woning is reeds meegenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma. De realisatie van de woning is daarmee in lijn met het bepaalde in het Regionaal woningbouwprogramma.

4.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Deurne

Op 6 december 2011 is de Structuurvisie Deurne door de gemeenteraad van Deurne vastgesteld. Met deze structuurvisie wil de gemeente regie voeren op de ontwikkelingen en processen die voor de toekomst van Deurne van belang zijn. In deze structuurvisie ligt de nadruk op de visie van de gemeente op de functionele ontwikkelingen van de diverse, ruimtelijk relevante onderwerpen.

Wonen in Deurne

Elke inwoner van de gemeente Deurne moet in beginsel in staat zijn in de gemeente Deurne een passende woning te vinden. Passend ten aanzien van de aard van de woning, de bereikbaarheid van de noodzakelijke voorzieningen, maar ook ten aanzien van de betaalbaarheid. Het gaat hierbij zowel om passende woningen voor de eigen aanwas binnen de gemeente als om het faciliteren van de veranderende vraag als gevolg van demografische ontwikkelingen.

Gelet op de demografische ontwikkelingen en de huidige samenstelling van de woningvoorraad wordt de prioriteit gelegd bij:

- Een woningaanbod aansluitend op de wensen 20 tot 35-jarigen (starters en jonge gezinnen). Dit biedt reële kansen tot het daadwerkelijk behouden van deze doelgroep in en voor Deurne. Het gaat hierbij dus om het realiseren van woningen in de juiste prijsklasse, aangezien er in de huidige situatie een tekort is in het aanbod van met name goedkopere koopwoningen;
- Een verdere afstemming van de woningvoorraad op het groeiend aandeel 75+ers. Dit om tegemoet te komen aan de wens van het zo lang mogelijk zelfstandig wonen en om de (zorg)kosten te beperken.



Afbeelding 5: Uitsnede kaart structuurvisie (plangebied groen omcirkeld)

Ambities op het gebied van wonen

De ontwikkeling van het aantal huishoudens in Deurne wordt bepaald door de samenstelling van de bevolking, maatschappelijke trends, maar ook door vestiging en vertrek van huishoudens in en uit de gemeente. De gemeente streeft voor de periode 2010 - 2020 naar migratiesaldo nul, dus vertrekkende inwoners worden gecompenseerd door mensen die zich in Deurne vestigen. Dit betekent dat de woningvoorraad van de gemeente en de kwaliteit van de woonomgeving zodanig moeten zijn dat het voor huishoudens ook aantrekkelijk blijft zich in Deurne te vestigen.

Voor de periode na 2020 wordt nog maar in zeer beperkte mate toevoeging van woningen aan de woningvoorraad verwacht. De focus zal dan vooral moeten liggen op herstructurering en (ingrijpende) renovatie van de bestaande woningvoorraad. Dus op sloop met vervangende nieuwbouw en op het geschikt maken van bestaande woningen voor andere doelgroepen.

Ontwikkelingen in de woningmarkt moeten de woonkwaliteiten van Deurne minimaal behouden en waar mogelijk versterken. Voor de sociale sector worden hier reeds jaarlijks met de woningcorporatie afspraken over gemaakt. De gemeente heeft de ambitie om ook in de toekomst bij nieuwe ontwikkelingen heldere prestatieafspraken en convenantafspraken met woningcorporaties te maken zodat de diverse doelgroepen gefaciliteerd kunnen worden.

De regie op de koopsector loopt primair via het spoor van de ruimtelijke ordening. Daarnaast stuurt de gemeente Deurne via haar grondbeleid op de beleidsdoelen om de ambities op het gebied van wonen te bewerkstelligen.

Naar verwachting zal herstructurering van bestaand stedelijk gebied een steeds grotere rol gaan spelen bij het passend houden van de woningvoorraad. De gemeente zal via monitoring bewaken welke woongebieden op termijn hun concurrentiepositie op de lokale en regionale woningmarkt zouden kunnen gaan verliezen, zodat ze tijdig de noodzakelijke trajecten kan inzetten om deze gebieden weer aantrekkelijk te maken voor de woningmarkt. Herstructurering kan zowel de renovatie van woningen betekenen als sloop en nieuwbouw. Deze afweging zal per herstructurering-slocatie gemaakt worden.

Kansen op het gebied van wonen

De gemeente Deurne wil de kansen die zich voordoen op de woningmarkt zo goed mogelijk benutten. Zij is daarbij ook afhankelijk van initiatieven van marktpartijen (corporaties, commerciële ontwikkelaars, zorginstellingen e.d.). Die hebben een eigen verantwoordelijkheid en een eigen belang om woningbouwplannen op te stellen.

De gemeente Deurne zal plannen en initiatieven voor woningbouw en herstructurering/renovatie van de bestaande woningvoorraad beoordelen op de bijdrage aan de kwaliteiten van de woonbuurten en de kern, waar dat bouwplan gerealiseerd gaat worden. Daarnaast worden initiatieven en plannen beoordeeld op de bijdrage aan het vergroten en versterken van de woningvoorraad voor de kwetsbare doelgroepen (ook in het kader van de extramuralisering). Flexibel en levensloopbestendig bouwen geniet hierbij de voorkeur aangezien op deze wijze (op termijn) meerdere doelgroepen kunnen worden bediend.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is op de kaart behorende bij de structuurvisie aangeduid als bestaand woongebied (zie afbeelding 5). Het realiseren van de woning komt tegemoet aan de Structuurvisie. De woning kan beschikken over voorzieningen gelijkvloers, alsook op de verdieping, dus is ze geschikt voor voornamelijk jonge gezinnen, maar ook voor senioren die zolang mogelijk zelfstandig willen blijven wonen. De realisatie van de woning is daarmee in lijn met het bepaalde in de Structuurvisie Deurne.

Woonvisie gemeente Deurne 2008-2020

In 2008 heeft de gemeenteraad de Woonvisie gemeente Deurne 2008-2020 vastgesteld. Daarin is aangegeven dat de gemeente Deurne haar positie als aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen wil versterken, met behoud van haar eigen identiteit.

Ten aanzien van nieuwbouw wordt ingezet op:

- de realisatie van koopwoningen die in trek zijn bij starters en jonge gezinnen: 20% van het woningbouwprogramma;
- de realisatie van passende nieuwbouw voor doorstromers/gezinnen (met nadruk op koopwoningen): in totaal 30% van het woningbouwprogramma;
- de realisatie van huur- en koopwoningen voor senioren: 50% van het woningbouwprogramma.

Belangrijk is in de eerste plaats dat aan de woningbehoefte van de eigen bevolking wordt voldaan. Met gezonde ambitie en de inzet van een gedifferentieerd woningbouwprogramma met accenten voor senioren en zorgvragers, starters en (jonge) gezinnen, en potentiële terugkeerders, wil Deurne op het niveau van de gemeente en de kerkdorpen een volwaardige en vitale gemeenschap behouden.

Ten aanzien van de woningbouw zijn regionale afspraken gemaakt (Regionaal Woningbouwprogramma 2012-2022). Deze afspraken worden jaarlijks gemonitord en geactualiseerd. Vooralsnog mag de gemeente Deurne in de periode 2012-2022 totaal 1.091 woningen netto toevoegen aan de voorraad. Deze woningbouwaantallen zijn conform de prognose van de provincie op basis van een migratiesaldo 0.

Doorwerking plangebied

De bouw van de nieuwe woning is opgenomen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Daarmee is de voorgestane ontwikkeling in lijn met het beleid uit de Woonvisie gemeente Deurne.

5. OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een wijzigingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit wijzigingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

5.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. In het plangebied wordt één vrijstaande woning gerealiseerd. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r.
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden en/of cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit paragraaf 5.6 Flora en fauna van de toelichting volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrictlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied

of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een Belvédèregebied. Daarnaast is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied en zijn er ook geen rijksmonumenten binnen het gebied aanwezig.

3. In Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig wijzigingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals in bovenstaande opsomming blijkt, is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5.3 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Een woning is een geluidsgevoelig object waardoor akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai noodzakelijk is. In het kader van het moederplan 'De Vennen / Kleine Bottel e.o.' is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaai ten gevolge van de Helmondseweg en de Binderendreef en ten gevolge van de spoorlijn Eindhoven – Venlo.² Sinds de uitvoer van dit onderzoek hebben geen wijzigingen plaatsgevonden in het plangebied die van invloed zijn op de resultaten van dit onderzoek. Daarom is het onderzoek nog steeds bruikbaar voor onderhavig wijzigingsplan. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is als separate bijlage 1 bij de toelichting van dit wijzigingsplan gevoegd.

Conclusie

Ten gevolge van de Helmondseweg wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor een nieuw te bouwen woning in het stedelijk gebied wordt niet overschreden.

² Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan De Vennen/Kleine Bottel Deurne (rapportnr. A-072176). DvL Milieu & Techniek, 21 januari 2008.

Gezien bovenstaande conclusie is in het kader van het bestemmingsplan 'De Vennen / Kleine Bottel e.o.' een hogere grenswaarde verleend voor de woning binnen het plangebied van onderhavig wijzigingsplan. Het betreft woning W11. De hogere waarde is als separate bijlage 6 bij de toelichting van dit wijzigingsplan gevoegd.

De grens van het bouwvlak van de woning in onderhavig wijzigingsplan is gelijk aan de voorgevel op basis waarvan de hogere waarde is vastgesteld. In dat kader is het, gezien de huidige berekende waarde in het kader van het nu voorliggende wijzigingsplan, niet noodzakelijk opnieuw een hogere waarde vast te stellen.

Ten gevolge van het spoorwegverkeerslawaai wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden.

Gezien het bovenstaande wordt voldaan aan de eisen uit de Wet geluidhinder.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven³. Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-impact (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfsoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

³ Bedrijven en milieuzonering, VNG 2009.

Conclusie

In de omgeving van het plangebied zijn enkele bedrijven gelegen. In de hierna volgende tabel zijn deze bedrijven genoemd, met de daarbij behorende specifieke gegevens. De zone die opgenomen is in deze tabel betreft de aan te houden afstand ten opzichte van woningen.

Naam inrichting:	Adres	SBI:	Zone:	Omschrijving:
Autobedrijf Steevens	Helmondseweg 105a	501, 502, 504	30	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven
Van Kessel uitvaartverzorging	Helmondseweg 109a	74	10	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren
Drukkerij Van Kessel	Helmondseweg 109	2222.6	30	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen
Tuincentrum Coppelmans	Helmondseweg 118	5246/9	30	Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten

Alle bedrijven uit bovenstaande tabel bevinden zich op voldoende afstand van het plangebied. Daarnaast zijn reeds bestaande woningen op korte afstand van de genoemde bedrijven gelegen, zodat de nieuw te bouwen woning nooit extra beperkend is. Er kan zodoende geconcludeerd worden dat er met betrekking tot bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen woningbouw.

5.5 Bodem

In het kader van de procedure ten behoeve van het wijzigingsplan vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er heeft dan ook een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden.⁴ Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is als separate bijlage 2 bij de toelichting van dit wijzigingsplan gevoegd.

Conclusie

De bovengrond bestaat voornamelijk uit zwak humeus, matig siltig, matig fijn zand. De ondergrond bestaat uit zwak tot uiterst siltig, uiterst fijn tot matig fijn zand. Plaatselijk komt in de ondergrond een leemlaag voor. De ondergrond is plaatselijk zwak tot matig gleyhoudend.

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

⁴ Verkennend bodemonderzoek Helmondseweg-Gerrit van Bakelstraat te Deurne in de gemeente Deurne (rapportnr. 13033153). Econsultancy, 29 mei 2013.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

In de bovengrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. In de ondergrond zijn eveneens geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is matig verontreinigd met nikkel en licht verontreinigd met kobalt. Deze metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

Gelet op de aard en mate van verontreiniging bestaat er geen reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

5.6 Flora en fauna

Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau is uitgewerkt.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied.

Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Momenteel zijn echter nog geen algemeen toepasbare gedragscodes voorhanden.

In het kader van het moederplan 'De Vennen / Kleine Bottel e.o.' is een flora- en faunaonderzoek ter plaatse van het plangebied van onderhavig wijzigingsplan uitgevoerd.⁵ Sinds de uitvoer van dit onderzoek hebben geen wijzigingen plaatsgevonden in het plangebied die van invloed zijn op de resultaten van dit onderzoek. Daarom is het onderzoek nog steeds bruikbaar voor onderhavig wijzigingsplan. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is als separate bijlage 3 bij de toelichting van dit wijzigingsplan gevoegd.

Conclusie en aanbevelingen

Uit het onderzoek blijkt dat het oprichten van een woning in het plangebied geen negatieve invloed heeft op beschermde soorten of gebieden, mits rekening wordt gehouden met broedende vogels.

Om verstoring van broedende vogels te voorkomen, moeten de bomen en struiken geroid worden in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode september – maart. Indien dit niet mogelijk is, of wanneer redelijkerwijs verwacht kan worden dat binnen de genoemde periode toch vogels in de bomen broeden, is het noodzakelijk om de bomen vóór de kap te laten controleren door een deskundige. Wanneer dan geen vogels in de bomen nestelen, kan alsnog gekapt worden.

Het plangebied van onderhavig wijzigingsplan maakt deel uit van het potentiële foerageergebied voor verschillende soorten vleermuizen. De ingreep die met onderhavig wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, heeft vanwege de beperkte omvang slechts een marginaal effect op het totaal foerageergebied voor vleermuizen. Het voorkomen van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen is met zekerheid uit te sluiten, vanwege het ontbreken van holle bomen of geschikte gebouwen.

5.7 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit.

⁵ Quick-scan Flora en fauna percelen Kleine Bottel / de Vennen, Deurne (rapportnr. 211x00683.028970-2). BRO, 21 januari 2008.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient naar de heersende achtergrondwaarde op basis van de GCK Nederland van het planbureau voor de leefomgeving te worden gekeken. De concentratie PM10 bedraagt ter plaatse 23,6 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De concentratie NO2 bedraagt ter plaatse 19,1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De waarden zijn gelegen onder de jaargemiddelde grenswaarden voor PM10 van 40,0 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor NO2 van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Derhalve staat de ontwikkeling een goede ruimtelijke ordening niet in de weg.

Conclusie

De in dit wijzigingsplan opgenomen ontwikkeling ligt onder de jaargemiddelde grenswaarden en is daarmee niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De ontwikkeling die met onderhavig wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

5.8 Externe veiligheid

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), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁶ 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.

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.

⁶ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op 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).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁷.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Doorwerking plangebied

De woning is een kwetsbaar object en is zodoende getoetst aan het Bevi, het Bevb en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Risicovolle bedrijven

Volgens de risicokaart zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die gevaarlijke stoffen transporteren of opslaan.

Transport gevaarlijke stoffen

Binnen dan wel op een afstand van 200 meter van het plangebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg plaats.

Ten zuiden van het plangebied, op een afstand van circa 270 meter, is de spoorlijn Eindhoven – Venlo gelegen. Het externe veiligheidsbeleid voor vervoer gevaarlijke stoffen staat momenteel nog in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvg). Deze geactualiseerde circulaire is de voorloper van het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Het plaatsgebonden risico is nul en het groepsrisico ligt ver onder de oriëntatiewaarde.

⁷ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

Daarnaast is er door de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van een toename van het groepsrisico, want een enkele woning heeft geen significante invloed (is rekenkundig niet waarneembaar) op de hoogte van het groepsrisico. Een verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet noodzakelijk.

Het invloedsgebied (1% letaliteitsgrens) van het spoor bedraagt 460 meter conform de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART, tabel 4.1).

Buisleidingen

Ten westen van het plangebied, op een afstand van circa 140 meter, is een gastransportleiding gelegen. Gelet op de afstand van de nieuwe woning tot de leiding kan de leiding buiten beschouwing worden gelaten. Een gedeelte van de leiding is bovendien verwijderd.

Conclusie

Er zijn voor wat betreft externe veiligheid geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is het Bro (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan en het daarbij behorende besluit is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De Helmondseweg maakt onderdeel uit van de vroegere spinragstructuur, richting het centrum, de kerk van Deurne. Door de voorgenomen wijziging wordt deze structuur niet aangetast.

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn voor wat betreft cultuurhistorie geen bijzonderheden ingetekend voor het plangebied. Op cultuurhistorisch gebied zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkelingen.

Archeologie

Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart (2008) is het plangebied grotendeels gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde (zie afbeelding 6).

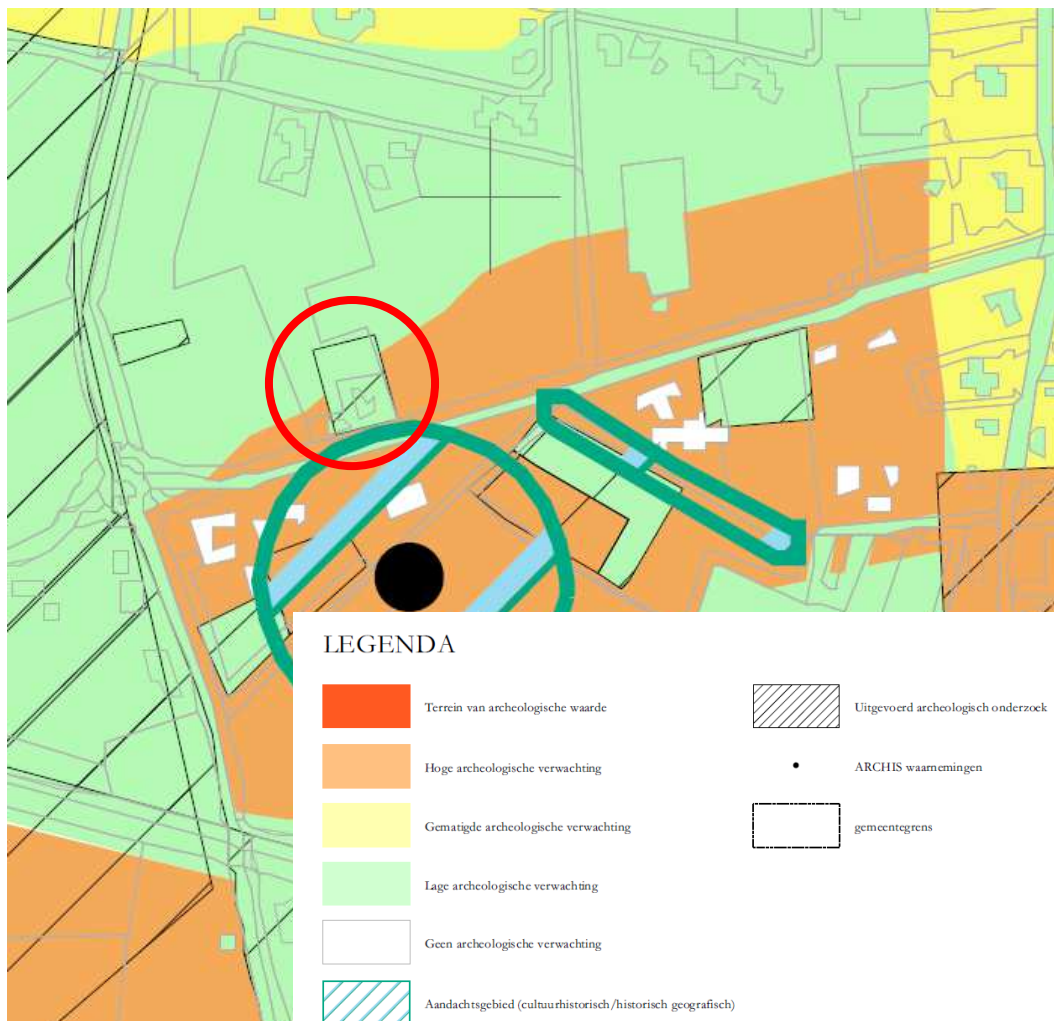


Afbeelding 6: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Deurne (plangebied rood omcirkeld)

Ten behoeve van het moederplan 'De Vennen / Kleine Bottel e.o.' is in 2008 een Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd.⁸ Het betrof een onderzoek voor meerdere locaties. Voor de locatie Helmondseweg 128 is het volgende geconcludeerd en geadviseerd: "Het bureauonderzoek leverde een scheiding van het gebied in een hoge en lage verwachting op. Bij het veldonderzoek is binnen het deel met een hoge verwachting een hoge mate van verstering geconstateerd. Vanwege de lage verwachting in het ene deel van het plangebied en de grote verstering van het andere deel, wordt geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te voeren.

Naar aanleiding van de tussen 2008 en medio 2010 uitgevoerde onderzoeken heeft op 19 oktober 2010 het college van B&W de 'archeologische waarden en verwachtingenkaart' bijgesteld. Voor de onderhavige locatie is de verwachtingswaarde bijgesteld naar een 'lage verwachtingswaarde' (zie afbeelding 7).

⁸ De Vennen/Kleine Bottel te Deurne, een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen (rapportnr. V489). Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie, 29 mei 2008..



Afbeelding 7: Uitsnede aangepaste archeologische beleidskaart gemeente Deurne met lage archeologische verwachting (plangebied rood omcirkeld)

Voor gebieden met een lage archeologische waarde geldt dat onderzoek alleen verplicht is als het bodemingrepen betreft waarvoor een m.e.r.-plicht geldt. Voor wat betreft dit bestemmingsplan is het plangebied dan ook vrijgegeven van nader archeologisch onderzoek en zullen in de bestemmingsplanregels geen (beperkende) regels worden opgenomen ten aanzien van archeologie.

5.10 Geurhinder

Per 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. Voor de veehouderijen gelden de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. De Wet geurhinder en veehouderij bepaalt welke normen aangehouden moeten worden tussen geurgevoelige objecten en veehouderijen.

Bedrijven, kantoren en woningen zijn geurgevoelige objecten. Vanuit de wet krijgen gemeenten de ruimte om hun eigen geurbeleid te voeren. Zij kunnen binnen bepaalde marges en afhankelijk van de plaatselijke omstandigheden normen stellen die zijn afgestemd op de feitelijke en toekomstige situatie.

Conclusie

Met onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt een woning mogelijk gemaakt, dit is een geurgevoelig object. Er zijn geen veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied aanwezig waardoor dit aspect niet zorgt voor belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

5.11 Water

Waterbeheer is een essentieel onderdeel bij elke ruimtelijke ontwikkeling. Sinds 2003 is de waterparagraaf een verplicht onderdeel van elke ruimtelijke onderbouwing.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan van waterschap Aa en Maas, het nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit)

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. In deze beleidsbrief worden analoog aan de bekende drietrapsstrategieën de volgende pijlers genoemd:

- aanpak bij de bron: het voorkomen van verontreiniging van regenwater;
- regenwater vasthouden en bergen;
- regenwater gescheiden van afvalwater afvoeren en
- integrale afweging op lokaal niveau.

Waterschap Aa en Maas: Waterbeheerplan 2010-2015 'Werken met water voor nu en later'

Het waterbeheerplan maakt inzichtelijk wat waterschap Aa en Maas in de planperiode van zes jaar gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden.

Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving. Met haar waterbeleid streeft het waterschap Aa en Maas naar:

- Veilig en bewoonbaar gebied: Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen. Daarnaast streeft het waterschap ernaar de grootste knelpunten van wateroverlast op te lossen.
- Voldoende water: Het waterschap wil in dit kader de baggerachterstand verder wegwerken, de knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen en het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.
- Schoon water: Doelstellingen op dit punt betreffen het verbeteren van (mogelijk) verontreinigde waterbodems en het afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten te blijven zuiveren. Hiertoe zal de samenwerking met gemeenten in de waterketen verder worden verbeterd. Tot slot blijft het waterschap initiatieven, om diffuse verontreinigingen terug te dringen, stimuleren.
- Natuurlijk water: De doelstelling is onder ander om 30 kilometer beek herstellen en 120 kilometer ecologische verbindingzones aan te leggen samen met gemeenten en terreinbeheerders. Samen met de gemeenten wil de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

Waterschap Aa & Maas: Uitgangspunten watertoets

Vanaf 1 februari 2008 gebruikt Waterschap Aa en Maas bij advisering over de watertoets acht uitgangspunten:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- (rekening houden met) waterschapsbelangen.

Huidige waterhuishoudkundige situatie

Er is in het kader van de voorgestane ontwikkeling een infiltratieonderzoek uitgevoerd.⁹ Doel van het infiltratieonderzoek is het bepalen of de onderzoekslocatie geschikt is voor de infiltratie van hemelwater. Hieronder worden (onder 'Bodem en grondwater' en 'Water in relatie tot de beoogde ontwikkeling') de resultaten van dat onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is als separate bijlage 5 bij de toelichting van dit wijzigingsplan gevoegd.

⁹ Infiltratieonderzoek Helmondseweg/Gerrit van Bakelstraat te Deurne in de gemeente Deurne (rapportnr. 12043276). Econsultancy, 31 mei 2013.

Bodem en grondwater

Uit het infiltratieonderzoek blijkt dat de bodem voornamelijk bestaat uit matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De bovengrond is bovendien zwak humeus.

Op een diepte van circa 1,8 m –mv tot 2,50 m –mv wordt een uiterst siltig, zeer fijne zandlaag aangetroffen. Ter plaatse van boring 2 wordt op een diepte van 1,0 m –mv een leemlaag aangetroffen van 0,3 m dik. De ondergrond is op een diepte van circa 0,75 m –mv plaatselijk zwak gleyhoudend.

Het grondwaterniveau stond ten tijde van het veldwerk op 1,80 m –mv. Op basis van de archiefmetingen is de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) vastgesteld op circa 23 +NAP, waardoor de GHG zich naar verwachting bevindt op circa 1 m –mv. Het water van het eerste watervoerend pakket stroomt in noordwestelijke richting.

Oppervlaktewater

In het plangebied en in de directe omgeving daarvan is geen oppervlaktewater aanwezig. In de wijk De Vennen / Kleine Bottel liggen langs de Textielstraat, de Binderendreef en de Kleine Bottel watergangen die van belang zijn voor de waterhuishouding in de wijk.

Riolering

De riolering binnen het gebied van De Vennen ten noorden van de Helmondseweg (waar ook het plangebied gesitueerd is) is ingericht als verbeterd gescheiden rioolstelsel. De regenwater en vuilwater riolering voeren af naar een regenwater- en vuilwatergemaal ter hoogte van de aansluiting van de Rijtvenseweg op de Binderendreef. Deze gemalen voeren het water af naar de gemeentelijke riolering direct nabij het gemaal van het waterschap aan de Zandbosweg.

Water in relatie tot de beoogde ontwikkeling

Ter plaatse van het plangebied zijn drie in-situ doorlatendheidsmetingen in een aantal onverzadigde bodemlagen uitgevoerd. Het onderzoek heeft een oriënterend karakter, waarbij verschillende bodemlagen zijn onderzocht. De doorlatendheid van de bodem wordt over het algemeen geclassificeerd als matig tot goed doorlatend, waarbij k-waarden van 0,4 m/dag en 1,5 m/dag zijn aangetoond.

Advies infiltratiemogelijkheden.

Op basis van de bodemopbouw/-samenstelling alsmede de meetresultaten kan worden gesteld dat de bodem overwegend geschikt is voor de infiltratie van hemelwater. Geadviseerd wordt om voor het dimensioneren van de infiltratievoorzieningen een rekenwaarde te hanteren van 0,90 m/dag.

Toename verhard oppervlak

In de huidige situatie is het deel van plangebied waar de ontwikkeling plaatsvindt (circa 430 m²) grotendeels onverhard (op enkele bebouwingselementen (garage en tuinhuisje) en bestrating (tegels, klinkers) na, circa 130 m²) en bestaat uit siertuin (beplanting, gras). De nieuwe ontwikkeling bestaat uit de bouw van één vrijstaande woning en bijbehorende verhardingen. Het beoogd verhard oppervlak is als volgt in te delen:

- Nieuw dakoppervlak: circa 215 m²*
- Nieuw verhard oppervlak: circa 65 m²**

* maximale mogelijkheid oppervlakte bebouwing volgens wijzigingsplan is 50%

** 30% van de erven van de woningen

Benodigde bergingscapaciteit

Om de toename van het verharde oppervlak te compenseren dient het hemelwater in het plangebied geborgen te worden. Met behulp van de Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO)-tool van het waterschap is het initiatief doorgerekend.

Om tot deze berekening te komen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Bruto oppervlak plangebied (circa): 430 m²
- Bestaand verhard oppervlak (circa): 130 m²
- Nieuw totaal verhard oppervlak: 280 m²
- Netto toename verhard oppervlak: 160 m²
- Infiltratiesnelheid bodem: 0,9 m/dag
- Afvoercoëfficiënt bij T=10 jaar scenario: 0,33 l/s/ha

Uit deze berekening blijkt dat bij een neerslaggebeurtenis die gemiddeld eens per 10 jaar voorkomt (T=10+10%) **8 m³** regenwater tijdelijk geborgen moet kunnen worden. In een zeer extreme neerslagsituatie (T=100+10%) dient rekening te worden gehouden met **3 m³** extra regenwater.

Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in een bergingsvoorziening met deze capaciteit. Zoals uit het infiltratieonderzoek is gebleken leent het plangebied zich qua bodemgesteldheid en grondwaterstanden ook voor het infiltreren van afvloeiend hemelwater in de ondergrond. Het afvloeiend hemelwater van de daken en van de verhardingen kan daarom worden afgevoerd door middel van infiltratiekratten.

Waterkwaliteit

Aangezien hemelwater gescheiden wordt afgevoerd en vervolgens in het milieu wordt gebracht, is de kwaliteit van het afgevoerde hemelwater een aandachtspunt. Om de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit duurzaam te waarborgen dient het gebruik van uitlogende bouwmaterialen zoveel mogelijk te worden voorkomen. Indien toch gebruik wordt gemaakt van uitlogende bouwmaterialen (zoals zink), dan dienen deze te worden voorzien van een coating.

Riolering

Het huishoudelijk afvalwater zal op het gemeentelijk rioleringsstelsel worden afgekoppeld. Op het moment dat het bestaande gemengd stelsel wordt vervangen door een gescheiden stelsel is voor het betreffende perceel 100% gescheiden inzameling van regenwater en afvalwater haalbaar.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van een goede waterhuishouding is bij dit initiatief rekening gehouden met afkoppelen van nieuwe verharde oppervlakken. Door te kiezen voor afkoppelen wordt de riolering (waterketen) niet onnodig belast met veel regenwater. Bovendien is regenwater relatief schoon en zeer geschikt om het grondwaterlichaam onder het plangebied te voeden. Het plan kent vanuit de optiek van het waterbeheer daarom geen belemmeringen.

5.12 Verkeer en parkeren

Verkeer

De voorgestane ontwikkeling betreft de realisatie van één vrijstaande woning aan de Helmondseweg. Er zal sprake zijn van een geringe toename van het aantal motorvoertuigbewegingen door de realisatie van deze woning. Deze beperkte toename van het aantal motorvoertuigbewegingen is niet van invloed op de verkeerssituatie.

Dit wijzigingsplan voorziet in de mogelijkheid één woning extra te bouwen ten opzichte van de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt. Per etmaal zullen hierdoor maximaal 7 motorvoertuigbewegingen extra worden gegenereerd. Gezien het profiel van de Helmondseweg kan deze weg de minimale toename van het aantal verkeersbewegingen goed verwerken.

Parkeren

De gemeente Deurne hanteert per nieuw te bouwen en aan de woningvoorraad toe te voegen woning een parkeernorm van twee parkeerplaatsen.¹⁰ Voor de woning zal worden voorzien in twee parkeerplaatsen op het eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

5.13 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig met een planologische beschermingszone.

¹⁰ Nota Parkeernormen, vastgesteld door de gemeenteraad van Deurne op 27 oktober 2009.

6. TOELICHTING OP DE REGELS

6.1 Planstukken

Bij het opstellen van het onderhavige wijzigingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

Daarnaast is voor het wijzigingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008).

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. Hierdoor is voor één project nog maar één omgevingsvergunning nodig, die toestemming geeft voor alle benodigde activiteiten. Een aantal vergunningen/toestemmingen die is opgegaan in de omgevingsvergunning, zijn de bouwvergunning, de binnenplanse ontheffing, de sloopvergunning en de aanlegvergunning. De inhoudelijke toetsingskaders voor deze vergunningen/toestemmingen zijn niet gewijzigd. De terminologie van de regels is aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het aanleggen'.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Het onderhavige wijzigingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het wijzigingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen van het voorliggende wijzigingsplan.

6.2 Toelichting op de regels

Voor regeling en de verbeelding van het wijzigingsplan is aangesloten bij het bestemmingsplan 'De Vennen / Klein Bottel e.o.' en de SVBP 2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen). In het kader van de SVBP 2008 dient een vaste volgorde en indeling van het plan aangehouden te worden. Deze is hieronder aangegeven.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouw-, gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels, alsmede overige regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

6.2.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/Bouwverordening overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2008.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2008.

6.2.2 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Wijzigingsbevoegdheid

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

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Artikel 3 Woongebied

De bestemmingsomschrijving van deze bestemming geeft aan dat deze gronden mogen worden gebruikt voor het wonen.

Per bouwperceel mogen de gronden voor maximaal 50% worden bebouwd, met uitzondering van bouwpercelen met een oppervlakte kleiner dan 250 m²; deze mogen voor maximaal 60% worden bebouwd. Op de verbeelding is geen bouwgrens aangegeven, wel is bepaald dat de afstand van de voorgevel tot de perceelsgrens langs de openbare weg minimaal 8 meter en maximaal 10 meter mag bedragen. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter. De goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 6 meter bedragen.

De dakhelling mag niet meer dan 60 graden bedragen. In dit wijzigingsplan wordt uitgegaan van het zogenaamde envelop-principe. Dit houdt in dat binnen een bepaalde voorgeschreven dakhelling (in dit geval niet meer dan 60 graden) ook andere dakconstructies zijn toegelaten, mits de voorgestelde dakoplossing van het bouwplan blijft binnen de denkbeeldige lijnen van deze dakhelling; er wordt alleen een maximale dakhelling voorgeschreven. Zolang het bouwplan blijft binnen de maximale contouren van de dakhelling, die de vorm heeft van een opengevouwen envelop, kan de omgevingsvergunning worden verleend, voor zover het de toetsing aan het wijzigingsplan betreft.

Voor bijgebouwen geldt dat de maximale gezamenlijke oppervlakte afhankelijk is van de grootte van het bouwperceel. Hoe groter het bouwperceel des te meer oppervlakte aan bijgebouwen is toegestaan. Hierbij moet altijd het maximale bebouwingspercentage van het bouwperceel in acht worden genomen. De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3,20 meter bedragen en de hoogte niet meer dan 6,50 meter.

6.2.3 Algemene regels

In de Anti-dubbeltelbepaling wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een bouwvergunning waaraan 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.

In de Algemene bouwregels zijn de overschrijdingen ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen opgenomen, alsmede regels ten aanzien van bestaande maten en parkeernormen.

De algemene gebruiksregels geven weer welk gebruik in ieder geval als strijdig gebruik met het wijzigingsplan worden gezien. Daarnaast kan in een tweetal gevallen worden afgeweken van het strijdig gebruik, namelijk bij afhankelijke woonruimte en bed&breakfastvoorzieningen.

In de algemene regels zijn respectievelijk de Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

Tot slot bevatten de overige regels nog een strafbepaling voor de overtreding van de gebruiksregels.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het wijzigingsplan kunnen worden aangehaald.

7. FINANCIËLE HAALBAARHEID

Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is het college van burgemeester en wethouders van Deurne verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het wijzigingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is het college van burgemeester en wethouders verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deurne besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig wijzigingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Met de ontwikkelende eigenaar van de gronden is een anterieure overeenkomst gesloten (zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro) voordat het wijzigingsplan is vastgesteld, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In deze anterieure overeenkomst zijn afspraken over het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd.

Financiële haalbaarheid

De ontwikkelaar beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen.

De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

8. PROCEDURE EN OVERLEG

De procedures voor vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het wijzigingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

8.1 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit wijzigingsplan zullen worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties zullen in dit plan verwerkt worden.

In het kader van het vooroverleg is het concept van het wijzigingsplan aan het Waterschap Aa en Maas toegestuurd. Het Waterschap geeft het volgende aan: 'Het vuilwater wordt gescheiden van het schoon hemelwater. Door de ontwikkeling neemt het verhard oppervlak met circa 130 m² toe. De bergingsopgave betreft 8 m³. Het hemelwater wordt binnen het plangebied geïnfiltreerd (onderzoek heeft aangetoond dat dit mogelijk is). Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende bouwmaterialen. De wateraspecten zijn goed verwerkt binnen het plan'. Het waterschap heeft dan ook geen inhoudelijke op- of aanmerkingen op het plan.

8.2 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het wijzigingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het wijzigingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan het college van burgemeester en wethouders.

8.3 Beroep

Na vaststelling wordt het wijzigingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

