

Beheersverordening

Sint Jozefparochie

Gemeente Deurne



Beheersverordening

Sint Jozefparochie

Gemeente Deurne

Toelichting

Regels

Illustratie

schaal 1:2.000

Vastgesteld:

7 juli 2015

Projectgegevens:

TOE02-0253205-01A

REG02-0253205-01A

TEK02-0253205-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.0762.BV201401-C001

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Verordeningsgebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Leeswijzer	3
2	Beheersverordening als instrument	5
2.1	De beheersverordening	5
2.2	Overige instrumenten	7
3	Planbeschrijving	9
3.1	Historische ontwikkeling	9
3.2	Ruimtelijke structuur	11
3.3	Functionele structuur	15
3.4	Ontwikkelingen	18
4	Beleidskader	21
4.1	Inleiding	21
4.2	Provinciaal beleid	21
4.3	Gemeentelijk beleid	24
5	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	35
5.1	Inleiding	35
5.2	Bodem	35
5.3	Geluid	35
5.4	Luchtkwaliteit	35
5.5	Bedrijven en milieuhinder	36
5.6	Externe veiligheid	38
5.7	Archeologie en cultuurhistorie	40
5.8	Flora en fauna	42
5.9	Water	42
5.10	Kabels en leidingen	45
6	Juridische aspecten	47
6.1	Opzet van de beheersverordening	47
6.2	Opzet van de regels	47
6.3	Inhoud van de regels	48

Bijlage:

- Nota van inspraak en ambtelijk-technische aanpassingen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om het juridisch-planologisch kader voor het gemeentelijk grondgebied eens in de 10 jaar te herzien. Voor de Sint Jozefparochie vigeert een bestemmingsplan dat op 13 juli 2004 is vastgesteld door de gemeenteraad. Hoewel in de Sint Jozefparochie in de komende periode geen ingrijpende ontwikkelingen worden verwacht, zal op grond van de actualiseringsverplichting uit de Wet ruimtelijke ordening toch een nieuwe juridisch-planologische regeling moeten worden vastgesteld voor het gebied. In de Wet ruimtelijke ordening is naast het bestemmingsplan een nieuw ruimtelijk instrument geïntroduceerd: de beheersverordening. De beheersverordening biedt gemeenten een instrument om gebieden met een lage dynamiek van een passende juridisch-planologische regeling te voorzien. In een beheersverordening kunnen, in tegenstelling tot in een bestemmingsplan, geen nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen. De beheersverordening is dan ook uitsluitend bedoeld voor gebieden waar geen ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien en waar het beleid binnen de planperiode is gericht op het beheer van de bestaande situatie.

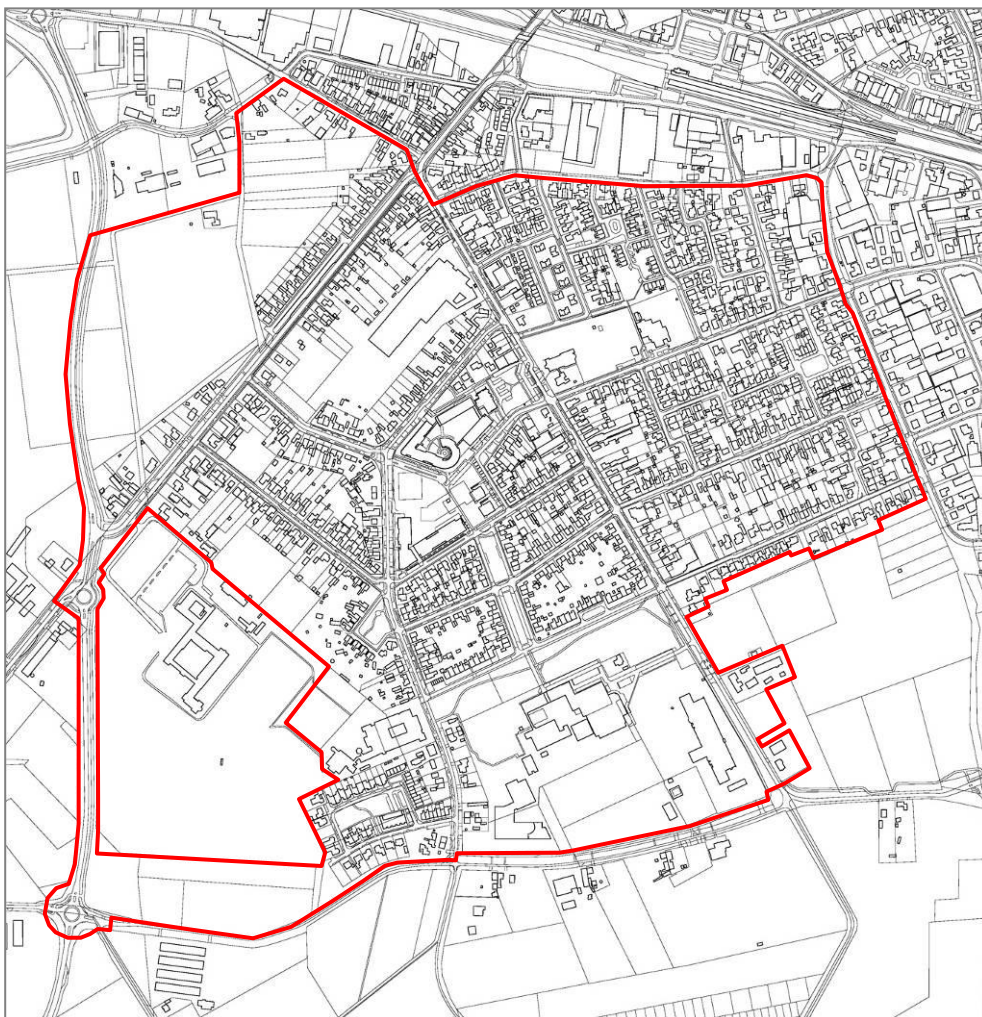
De Sint Jozefparochie bestaat uit een aantal woongebieden aan weerszijden van de Sint Jozefstraat. De Sint Jozefstraat vormt de centrale as door de wijk en heeft deels een functioneel gemengd karakter: aan deze straat zijn onder andere detailhandel, horeca en enkele bedrijven gevestigd. In het zuidwestelijk deel van de wijk liggen conferentiecentrum Willibrordhaeghe, een cluster met middelbare scholen, een atletiekbaan en een aantal tennisbanen. Delen van het plangebied zijn onbebouwd en bestaan uit agrarische gronden. Ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen worden in de Sint Jozefparochie in de nabije toekomst niet voorzien. Uitzondering is De Vlaas, dat in het zuidoosten van de Sint Jozefparochie ligt. Voor dit gebied is in het vigerende bestemmingsplan een uit te werken bestemming opgenomen. Op dit moment is onduidelijk of, en zo ja, op welke wijze De Vlaas zal worden ontwikkeld. Aangezien een beheersverordening niet bedoeld is om (nieuwe) ontwikkelingen mogelijk te maken en het in verband daarmee niet is toegestaan om een 'uit te werken bestemming' op te nemen in een beheersverordening, maakt De Vlaas geen deel uit van het plangebied. Ook het terrein van Willibrordhaeghe is niet opgenomen in het plangebied. Er is sprake van een concreet voorplan om de functie van het terrein te wijzigen van conferentiecentrum/hotel naar zorgcentrum. Omdat een beheersverordening niet is bedoeld voor het mogelijk maken van dergelijke ontwikkelingen, is het terrein buiten het plangebied gelaten.

De beheersverordening 'Sint Jozefparochie' heeft tot doel om de gronden in het plangebied te voorzien van een actueel juridisch-planologisch kader, dat is gericht op het beheer van de bestaande situatie. In de beheersverordening wordt uitgegaan van het vastleggen van het gebruik en de bouwmogelijkheden die op dit moment planologisch al zijn toegelaten.

De vigerende rechten zijn zoveel mogelijk overgenomen in de nieuwe beheersverordening. Dit betekent dat de feitelijke situatie niet wordt 'bevroren': beperkte ontwikkelingen, zoals functiewisseling binnen de gemengde 'bestemming' en het realiseren van bijgebouwen bij woningen, blijven mogelijk. Daarnaast is een aantal vigerende bouwtitels voor de toevoeging van woningen overgenomen in voorliggende beheersverordening.

1.2 Verordeningsgebied

Het besluitgebied van deze beheersverordening betreft de wijk Sint Jozefparochie, inclusief het scholencluster ten zuiden van de wijk en een deel van de agrarische gronden rond de Sint Jozefparochie. De Vlaas (in het zuidoostelijk deel van de Sint Jozefparochie) en Willibrordhaeghe (in het zuidwestelijk deel van de Sint Jozefparochie) maken geen deel uit van het plangebied. Voor het overige is de plangrens gelijk aan de plangrens van het vigerende bestemmingsplan 'Sint Jozefparochie'.



Begrenzing plangebied

In het westen wordt de plangrens gevormd door de Vlierdensedreef en de Binderendreef. In het zuiden wordt het plangebied begrensd door de Vloeieindseweg/Vloeieindsedreef en de Sint Jozefstraat. Op enige afstand ten zuiden van het plangebied wordt de Zuidelijke Omlegging Deurne gerealiseerd. De oostelijke plangrens wordt gevormd door de Leembaan. In het noorden volgt de plangrens de Steenovenweg, de Industrieweg, een deel van de Grote Bottel en de watergang tussen de Grote Bottel en de Binderendreef.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het grootste deel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Sint Jozefparochie'. Dit bestemmingsplan is op 13 juli 2004 vastgesteld door de gemeenteraad en op 18 januari 2005 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Voor de gronden op de hoek van de Berkenstraat en de Vlierdenseweg geldt het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Sint Jozefparochie'. Dat bestemmingsplan is op 11 december 1951 vastgesteld door de gemeenteraad en op 3 juni 1953 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

In de loop van de jaren zijn in het plangebied (onder andere op de gronden op de hoek van de Berkenstraat en de Vlierdenseweg) diverse ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van een vrijstelling op basis van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De beheersverordening 'Sint Jozefparochie' vervangt de vigerende bestemmingsplannen en de verleende vrijstellingen, waardoor weer sprake is van een eenduidige juridisch-planologische regeling voor het hele plangebied.

1.4 Leeswijzer

Deze beheersverordening bestaat uit drie onderdelen: een illustratie, regels en een toelichting. Op de illustratie zijn voor het plangebied besluitvlakken en besluitsubvlakken opgenomen, waarvoor in de regels bepalingen zijn gegeven. De illustratie en de regels vormen samen het juridisch bindende deel van de verordening. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in deze beheersverordening zijn gemaakt.

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt het instrument beheersverordening beschreven en wordt ingegaan op de keuze om voor de Sint Jozefparochie een beheersverordening op te stellen. Tevens wordt kort ingegaan op de instrumenten die in aanvulling op de verordening beschikbaar zijn voor het beheer van het gebied. In hoofdstuk 3 is een gebiedsbeschrijving opgenomen en is aangegeven welke ontwikkelingen zijn overgenomen in de beheersverordening. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van de relevante beleidskaders en in hoofdstuk 5 is een verantwoording opgenomen van de omgevingsaspecten die bij de totstandkoming van deze verordening zijn betrokken. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de juridische regeling toegelicht.

2 Beheersverordening als instrument

2.1 De beheersverordening

2.1.1 Vastleggen bestaand gebruik

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening voor een gebied vast te stellen. Een beheersverordening vormt, net als een bestemmingsplan, het kader waaraan bouw-aanvragen worden getoetst en op basis waarvan de gemeente handhavend kan optreden op het moment dat in strijd met bepalingen uit de verordening wordt gehandeld, bijvoorbeeld in het geval van illegale gebruiksvormen of illegale bebouwing.

Een beheersverordening is een beheerregeling voor het bestaand gebruik binnen een gebied met een lage dynamiek, waarin binnen de planperiode van de verordening (10 jaar) geen ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien. Het 'bestaand gebruik' is voor tweeërlei uitleg vatbaar. Bij 'bestaand gebruik in enge zin' worden alleen de bestaande feitelijk aanwezige functies en bebouwing vastgelegd. Bij 'bestaand gebruik in ruime zin' worden de gebruiks- en bouw mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan als uitgangspunt genomen. Een beheersverordening is in juridisch opzicht vergelijkbaar met een bestemmingsplan met een consoliderend karakter.

2.1.2 Keuze voor beheersverordening

De Sint Jozefparochie is grotendeels een woongebied, waarbinnen aan de Sint Jozefstraat een functioneel gemengd gebied met onder andere horeca en detailhandel aanwezig is. Daarnaast bevinden zich in het plangebied verschillende maatschappelijke voorzieningen (kerk met buurthuis, woonservicezone, diverse scholen) en komt op een aantal locaties bedrijvigheid voor: aan de Sint Jozefstraat 18-20 is Vescom (een relatief grootschalig bedrijf in wandbekledingsproducten) gevestigd en ook in de noord-oostelijke hoek van het plangebied, aan de Leembaan, zijn bedrijven aanwezig. Binnen het plangebied liggen een aantal onbebouwde agrarische percelen en komen sportvoorzieningen voor in de vorm van een atletiekbaan en tennisbanen.

Het plangebied kan worden getypeerd als een gebied dat is 'uitontwikkeld'. Uit de vergelijking van de (veld)inventarisatie met het vigerende bestemmingsplan is gebleken dat in de periode na vaststelling van het bestemmingsplan 'Sint Jozefparochie' in 2004 nauwelijks functionele veranderingen hebben plaatsgevonden in het plangebied. De geldende bestemming komt daarom vrijwel overal nog overeen met het huidige gebruik. De ontwikkelingen die in het afgelopen decennium mogelijk zijn gemaakt door middel van een vrijstelling, zijn inmiddels ook grotendeels afgerond. De laatste jaren hebben zich binnen de Sint Jozefparochie geen ontwikkelingen meer voorgedaan. Binnen de planperiode zijn in het plangebied van de beheersverordening geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen voorzien.

Er zullen binnen het verordeningengebied naar verwachting slechts kleinschalige ontwikkelingen plaatsvinden, zoals de vestiging van beroepen of bedrijven aan huis, beperkte wijzigingen van bebouwing (bijvoorbeeld door het realiseren van bijgebouwen bij woningen) en de herinrichting van het openbaar gebied. De opgave voor Sint Jozefparochie is dan ook met name gericht op behoud van de bestaande kwaliteiten. De beheersverordening is voor dit doel een geschikt instrument, omdat dit instrument juist bedoeld is om de bestaande situatie vast te leggen, terwijl kleinschalige ruimtelijke wijzigingen mogelijk blijven.

De gemeenteraad heeft op 28 januari 2014 besloten om voor de Sint Jozefparochie een beheersverordening op te stellen. In voorliggende beheersverordening is ervoor gekozen om het 'bestaand gebruik in ruime zin' vast te leggen. Dat betekent dat in principe voor alle percelen de geldende juridisch-planologische regeling is overgenomen, waardoor de bouw- en gebruiksmogelijkheden niet wijzigen ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan. Voor ontwikkelingen die in de afgelopen jaren mogelijk zijn gemaakt door middel van een vrijstelling, is de feitelijke/vergunde situatie vastgelegd. Daarnaast zijn enkele individuele bouwtitels, die waren opgenomen in het vigerende bestemmingsplan of in de afgelopen jaren mogelijk zijn gemaakt door middel van een vrijstelling, overgenomen in deze beheersverordening.

2.1.3 Onderdelen beheersverordening

De bevoegdheid om een beheersverordening op te stellen is opgenomen in artikel 3.38 van de Wro. De Wro bepaalt, in tegenstelling tot bij een bestemmingsplan, niet uit welke elementen een beheersverordening bestaat. Het is wel duidelijk dat de beheersverordening betrekking heeft op een gebied (het besluitgebied of verordeningengebied) en regels moet geven voor het beheer van dat gebied. Op grond van artikel 1.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient een beheersverordening, net als een bestemmingsplan, elektronisch beschikbaar te worden gesteld. Anders dan bij een bestemmingsplan gelden er echter geen vormvereisten voor het digitale of het analoge plan. Hoewel de wet dit niet bepaalt, is het noodzakelijk de beheersverordening vergezeld te laten gaan van een toelichting waarin de gemaakte keuzen zijn onderbouwd. De Wro bepaalt in ieder geval dat de beheersverordening de volgende elementen kan bevatten:

- een verbod om bepaalde werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren zonder omgevingsvergunning;
- een verbod om bouwwerken te slopen zonder omgevingsvergunning;
- binnenplanse afwijkingsregels;
- overgangsrecht.

Een beheersverordening bestaat uit:

- een object dat bestaat uit het gebied waarop de verordening betrekking heeft: het plangebied of verordeningengebied. Binnen dat gebied kunnen verschillende besluitvlakken en besluitsubvlakken worden aangewezen.
- regels die gekoppeld zijn aan het verordeningengebied en/of de besluit(sub)vlakken en die kunnen gaan over gebruiken, bouwen, aanleggen en afwijken met een omgevingsvergunning.

De beheersverordening sluit op deze manier inhoudelijk en vormtechnisch zoveel mogelijk aan bij een bestemmingsplan. Waar een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bestemmingsvlakken en aanduidingsvlakken, is in een beheersverordening sprake van een illustratie met besluitvlakken en besluitsubvlakken. In de regels van de beheersverordening zijn bepalingen opgenomen die gelden voor de verschillende besluit(sub)vlakken. Qua vormgeving (kleurgebruik, benaming van besluitvlakken) is in de beheersverordening 'Sint Jozefparochie' zoveel mogelijk aangesloten bij de landelijke standaard die geldt voor het opstellen van bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. Dit vergroot de herkenbaarheid en leesbaarheid van de illustratie en regels.

Hoewel een beheersverordening er qua vormgeving kan uitzien als een bestemmingsplan, zijn er ten opzichte van een bestemmingsplan enkele verschillen. Het voornaamste verschil is dat een beheersverordening per definitie tot doel heeft om een regeling op te nemen die is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Nieuwe ontwikkelingen kunnen dan ook niet mogelijk worden gemaakt door middel van een beheersverordening. In lijn daarmee biedt het instrument beheersverordening geen mogelijkheden voor het opnemen van wijzigingsbevoegdheden of uit te werken planregels.

2.1.4 Procedureel

De beheersverordening is een gemeentelijke verordening. In de Wro is voor de beheersverordening geen bijzondere voorbereidingsprocedure opgenomen, zodat de procedure tot vaststelling van een beheersverordening eenvoudiger en korter is dan de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan. Omdat in een beheersverordening geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk kunnen worden gemaakt, is het voeren van vooroverleg met de betrokken instanties niet verplicht. In tegenstelling tot een bestemmingsplan of omgevingsvergunning staat tegen de vaststelling van een beheersverordening ook geen beroep open.

De Wro schrijft geen procedure voor om belanghebbenden bij een beheersverordening te betrekken (in de vorm van een inspraak- of zienswijzenprocedure). De ontwerpbeheersverordening 'Sint Jozefparochie' heeft met ingang van 16 januari 2015 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden om een inspraakreactie in te dienen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn twee inspraakreacties ingediend, die zijn samengevat en beantwoord in een nota van inspraak, die als bijlage is opgenomen. De inspraakreacties hebben niet geleid tot aanpassing van de beheersverordening. De beheersverordening is op 7 juli 2015 vastgesteld door de gemeenteraad.

2.2 Overige instrumenten

De beheersverordening 'Sint Jozefparochie' is een belangrijk ruimtelijk instrument voor het ruimtelijk beheer van het plangebied. De verordening vormt namelijk het toetsingskader voor bouwaanvragen en bevat gebruiksregels voor het gebruik van de gronden.

Aangezien de beheersverordening uitgaat van het vastleggen van het 'bestaand gebruik in ruime zin', zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan zoveel mogelijk overgenomen. Hierdoor bestaan nog mogelijkheden voor het beperkt toevoegen van bebouwing (bijvoorbeeld in de vorm van bijgebouwen op woonpercelen en door het invullen van een aantal bestaande bouwtitels) en voor functiewisseling (met name op de gronden waarvoor een gemengde 'bestemming' geldt).

Hoewel binnen de planperiode van 10 jaar geen grootschalige ontwikkelingen zijn voorzien, is het niet uitgesloten dat zich binnen deze periode een initiatief aandient dat een grotere ruimtelijke ingreep tot gevolg heeft. De Wet ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bieden in dat geval verschillende mogelijkheden om het initiatief mogelijk te maken. In een beheersverordening kunnen dergelijke initiatieven immers niet worden opgenomen.

De instrumenten die naast de beheersverordening kunnen worden ingezet om een (grootschaligere) ontwikkeling mogelijk te maken zijn:

- het vergunningvrij bouwen;
- de planologische kruimelgevallen;
- de omgevingsvergunning voor het afwijken van de beheersverordening (te voorzien van een ruimtelijke onderbouwing), ook wel de planologische omgevingsvergunning genoemd;
- een (postzegel)bestemmingsplan.

3 Planbeschrijving

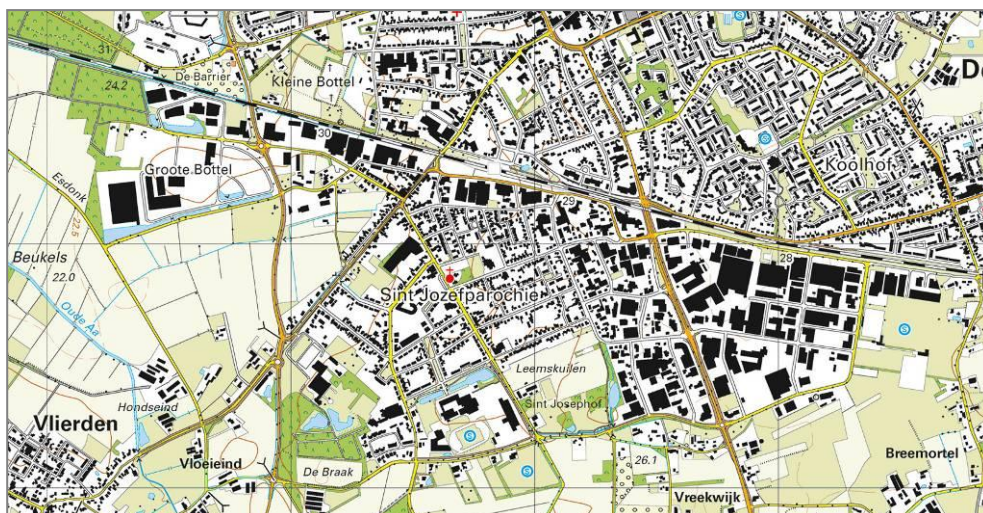
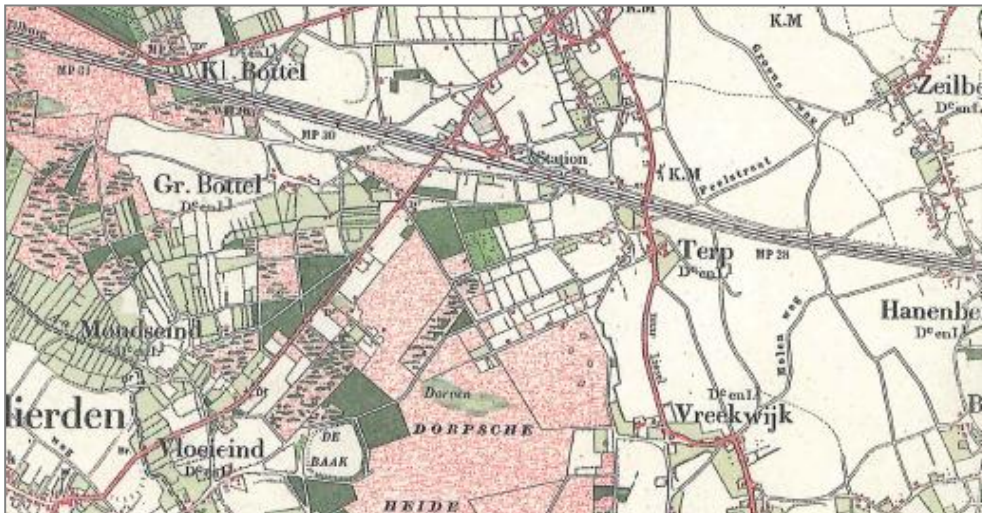
3.1 Historische ontwikkeling

Het historische nederzettingsspatroon van Deurne wordt gekenmerkt door een centraal plein van waaruit uitwaaierende straten naar de gehuchten in de omgeving lopen. Langs deze radiale lijnen is de eerste lintbebouwing ontstaan, die zich verdichtte op de kruising van de wegen in het hart van het dorp. Aan het eind van de 18e eeuw was er in het gebied van de huidige Sint Jozefparochie sprake van twee routes: vanuit het hart van Deurne lag er een gestrekte route in de richting van Vlierden en een meer 'kronkelende' route naar Liessel. Tussen de routes lag een pad ter plaatse van de huidige Fabriekstraat. Rond dit pad en rond de buurtschappen Terp (in de omgeving van de huidige Gerard Bilderstraat) en Vreekwijk bevonden zich akkers. In het zuidwesten was sprake van een zone met akkers rond de buurtschappen Heiend en Vloeieind. Het gebied tussen de wegen naar Vlierden en Liessel bestond in deze periode uit de woeste gronden van de Derpsche Heide, met daarin gelegen het Dorven, waarvan de huidige Peellandvijvers een restant zijn. Westelijk van de weg tussen Deurne en Vlierden lag - geïsoleerd tussen woeste gronden - de buurtschap Bottel.

Vanaf halverwege de 19e eeuw werden vanuit de bestaande akkergebiedjes delen van het grote heidegebied gecultiveerd. De nieuwe ontginningen werden in grotere rechthoekige percelen verdeeld en in samenhang met de ontginningen ontstond een padenstructuur. Door rechte trekking van het pad van Bottel naar Vreekwijk ontstond centraal in het heidegebied de Décauvillebaan, de huidige Sint Jozefstraat. Een opvallend element in deze periode was een ronde akker genaamd 'de Braak', ten zuiden van het huidige Missiehuis. Tot het jaar 1920 veranderde er weinig in het gebied. De spaarzame bebouwing bleef geconcentreerd aan de doorgaande wegen naar Vlierden en Liessel. Vanaf 1920 begon de wijk Sint Jozefparochie vorm te krijgen. Met de komst van de Parochie van de Heilige Jozef werd een kerk gebouwd aan de huidige Sint Jozefstraat. Rond de kerk werd (woon)bebouwing gerealiseerd en ontstond een groene zone waarin onder meer een school werd gebouwd. Een deel van het vroegere pad van Bottel naar Liessel werd getransformeerd tot de huidige Beukenstraat, van waaruit verbindingen werden gelegd naar de Vlierdenseweg. Bebouwing concentreerde zich in de eerste decennia van de 20e eeuw in de omgeving van de kerk en aan de wegen in het gebied ten westen van de Sint Jozefstraat.

In de periode kort na de Tweede Wereldoorlog ontstond het eerste stedenbouwkundige plan met een juridische basis. Tussen de Beukenstraat en de Burgemeester Roefslaan werd een woonwijk in tuindorpsstijl gerealiseerd, voornamelijk bestaande uit twee-onder-één-kapwoningen met grote tuinen. De groenzone ten westen van de kerk werd, in de vorm van het groen in de Esdoornstraat, in zuidelijke richting verlengd, zodat een relatie ontstond met het gebied van het huidige scholencluster. Ten noorden van de Sint Jozefparochie begonnen zich langs de spoorlijn steeds meer industriële ontwikkelingen af te tekenen.

Het gebied rondom de Fabriekstraat en Industrieweg, waar in de periode rond 1900 al een steenfabriek was gevestigd, werd geleidelijk een gemengd gebied met woningbouw, bedrijven en agrarische functies. In deze periode werd aan de Vlierdenseweg ook het Missiehuis Sint Willibrord gerealiseerd. Het Missiehuis is gebouwd in het begin van de jaren '50 en was in feite een herbouw van het Missiehuis in Uden, dat in 1944 is verwoest.



Sint Jozefparochie rond 1900 en rond 2010

Na de ontwikkeling van het tuindorp aan de westzijde van de Sint Jozefstraat en verdichting van de woonbebouwing aan de Beukenstraat, Berkenstraat en Eikelstraat, werden in de jaren '60 van de vorige eeuw woningen gebouwd aan de oost-westgerichte wegen tussen Terp en de Sint Jozefstraat: de Rembrandt van Rijnstraat, de Ferdinand Bolstraat en de Jan Vermeerstraat. In deze tijd begon ook de Sint Jozefstraat gestalte te krijgen als de centrale as van de wijk, doordat zich hier voorzieningen als winkels en horeca vestigden. In de daarop volgende decennia heeft in het gebied ten oosten van de Sint Jozefstraat een forse verdichting van de stedenbouwkundige structuur plaatsgevonden.

Op de gronden tussen de Steenovenweg in het noorden en de Jan Vermeerstraat in het zuiden werden tussen de oudere wegen nieuwe woonstraten aangelegd. Ruimtelijk is het verschil tussen de oudere en nieuwere straten nog waarneembaar door de verschillen in aanleg. De nieuwere straten zijn aangelegd vanuit de woonerfgedachte, die met name in de zeventiger en tachtiger jaren in zwang was, terwijl de oudere straten hun rechte karakter hebben behouden. In de jaren '70 van de vorige eeuw begon ook de ontwikkeling van de scholengemeenschap in het zuidelijk deel van de Sint Jozefparochie.

In de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw begon zich aan de oostzijde van de Sint Jozefparochie een scherpe begrenzing af te tekenen, doordat de gronden aan de oostzijde van de Leembaan werden ontwikkeld als bedrijventerrein. Aan de Leembaan ontstond, aan de overzijde van de woningen in de Sint Jozefparochie, een zone met bedrijven in combinatie met bedrijfswoningen. Aan de westzijde is de Vlierdenseweg de begrenzing van de Sint Jozefparochie blijven vormen. Door aanleg van de Binderendreef is aan de westzijde van de Vlierdenseweg een gebied ontstaan met agrarische gronden, die ingeklemd zijn tussen de woonpercelen aan de Vlierdenseweg, de Binderendreef, de restanten van de buurtschap Bottel en de bedrijven die zich rond de Industrieweg hebben gevestigd.

De afgelopen decennia hebben in het plangebied op diverse locaties nog (woningbouw)ontwikkelingen plaatsgevonden. De meest opvallende voorbeelden zijn de woningbouw rond de Wilgenhof, de realisering van de woonservicezone in de groene zone ten westen van de Sint Jozefkerk en de nieuwbouw van schoolgebouwen in het scholencluster langs de zuidelijke rand van het plangebied. Daarnaast zijn verschillende open plekken tussen bestaande woningen ingevuld door de toevoeging van woningbouw. Met de invulling van deze plekken is de Sint Jozefparochie grotendeels 'uitontwikkeld'. Buiten de invulling van een aantal resterende woningbouwtitels worden binnen de planperiode in het plangebied geen grootschalige ontwikkelingen voorzien. Om die reden is ervoor gekozen om voor de Sint Jozefparochie een beheersverordening op te stellen.

3.2 Ruimtelijke structuur

De kern Deurne heeft van oudsher een spinragstructuur: vanuit het centrum lopen radialen (de oude linten) richting het buitengebied. Deze linten vormen niet alleen belangrijke ontsluitingswegen, maar zijn tevens een hoofdonderdeel van de groenstructuur van het dorp. De Vlierdenseweg is één van de radialen en speelt dan ook een belangrijke rol in de ruimtelijke structuur van Deurne. De begeleiding met grote, solitaire bomen aan weerszijden van de weg is van belang voor de continuïteit van deze radiaal.

3.2.1 Sint Jozefstraat

Binnen de Sint Jozefparochie is de Sint Jozefstraat de belangrijkste straat. De straat verdeelt de wijk in een westelijk en oostelijk deel en vormt, mede door de beeldbepalende laanbeplanting, in ruimtelijke zin een belangrijk structurerend element.

De verschillende functies (maatschappelijke voorzieningen, horeca en detailhandel) die in de loop der jaren zijn geconcentreerd in het gebied rond de Sint Jozefkerk maken dat de straat ook in functioneel opzicht het hart van de wijk vormt. Hoewel de straat een rol speelt in de ontsluiting van de Sint Jozefparochie heeft de openbare ruimte, met name in de omgeving van de kerk, ook een verblijfskarakter.



Sint Jozefstraat



Aan de Sint Jozefstraat is sprake van een variatie in bebouwing, wat het karakter van de straat als centrale as benadrukt. Tussen de relatief kleinschalige woonbebouwing zijn verschillende grotere elementen aanwezig. Naast de kerk zijn dat onder meer een supermarkt, een zalencentrum en het pand van Steunpunt De Hoeksteen op het terrein van het woonservicentrum, tegenover de kerk. Vanwege hun massa en hoogte vormen zowel het kerkgebouw als het pand van het steunpunt (een voormalig kantoorpand) een oriëntatiepunt binnen de Sint Jozefparochie, waardoor zij duidelijk het centrum markeren. De gebouwen worden van elkaar gescheiden door een pleinruimte die wordt doorsneden door de Sint Jozefstraat. De ruimte is deels groen ingericht en deels als parkeerterrein. In ruimtelijk opzicht vormt het grootschalige bedrijfspand van Vescom een afwijkend element langs de Sint Jozefstraat.

De (woon)gebieden ten westen en ten oosten van de Sint Jozefstraat hebben ieder een eigen identiteit, die de historische ontwikkeling van het gebied duidelijk afleesbaar maken. De identiteit komt onder meer naar voren in de wegenstructuur, de karakteristiek van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte.

3.2.2 Westelijk woongebied

De bomen in het straatprofiel en de ruime kavels met relatief kleine woningen in het woongebied ten westen van de Sint Jozefstraat zijn kenmerkend voor de tuinstadgedachte die ten grondslag heeft gelegen aan de realisering van dit woongebied. Karakteristiek voor dit deel van Sint Jozefparochie zijn de gebogen lijnen van de Beukenstraat en de straten die daar - onder een hoek - op aansluiten. De oudste woonstraten en gebouwen in dit gebied dateren uit de jaren '20 van de vorige eeuw. Vermeldenswaardig zijn de woningen van architect Roffelsen aan de Beukenstraat en de Eikelstraat. Deze woningen hebben een bijzondere karakteristiek en verkeren nog in een gave toestand, zowel aan de voor- als aan de zijkant.

Later is dit woongebied in westelijke en zuidelijke richting uitgebreid, richting de Vlierdenseweg en de Burgemeester Roefslaan. In het algemeen is in het westelijke deel van de wijk sprake van extensief grondgebruik. Met name langs de oude hoofdstructuren is sprake van een ruime opzet van de bebouwing, waardoor een hoge mate van openheid aanwezig is. Doordat de westkant van de Sint Jozefstraat in verschillende tijdsperioden is ontstaan, is er sprake van een gevarieerd gebied met een combinatie van structuren en bebouwingstypologieën.



Woningen aan de Beukenstraat (links) en woonservicezone (rechts)

In de afgelopen decennia hebben in het westelijk deel van de Sint Jozefparochie enkele grootschaligere ontwikkelingen plaatsgevonden. Door realisering van de woonservicezone is het oorspronkelijke groene gebied tussen de Beukenstraat en de Sint Jozefstraat ingevuld met bebouwing. De bebouwing van de woonservicezone vormt, dankzij de bouwhoogte tot 4 bouwlagen en de platte afdekking van de gebouwen, een bijzonder element binnen de ruimtelijke structuur van het gebied, die verder met name bestaat uit woningen van één à twee bouwlagen met een kap. Door de opzet van de woonservicezone is tussen de gebouwen een groene ruimte aanwezig, waarin een padenstructuur ligt. In het zuidwestelijk deel van het woongebied is in de afgelopen 10 jaar het woongebied rond de Wilgenhof ontwikkeld. Mede door de afwijkende verkeersstructuur (een lusvormige weg die op één locatie aansluit op de Beukenstraat) en de ligging achter de eerstelijns bebouwing aan de Beukenstraat vormt dit woongebiedje een bijzonder element binnen de Sint Jozefparochie.

3.2.3 Oostelijk woongebied

In het oostelijk deel van de Sint Jozefparochie is sprake van een rechthoekig wegensysteem, waarin de Steenovenweg, Rembrandt van Rijnstraat, Ferdinand Bolstraat en Jan Vermeerstraat de hoofdelementen vormen. Dit woongebied is dichter bebouwd dan het woongebied in het westen van de Sint Jozefparochie, doordat de ruimtes tussen de oost- westgerichte straten in de laatste decennia van de vorige eeuw zijn ingevuld met woningbouw langs woonstraten en woonerven. Het oostelijk deel van de Sint Jozefparochie is hierdoor formeler en minder gevarieerd van opzet dan het westelijk deel. De bebouwingsstructuur wordt gevormd door een afwisseling van vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen, met een hoogte van anderhalf à twee bouwlagen met kap. Aan de Dirk Boutsstraat is sprake van een afwijkende bebouwingstypologie, met lage woningen die in korte rijtjes in een groen gebied staan.

In dit relatief dichtbebouwde gedeelte van de Sint Jozefparochie vormt de groene zone achter de Sint Jozefkerk een bijzonder element. In dit gebied bevinden zich de begraafplaats, een buurthuis (het Hofke van Marijke) en een speeltuin. Tussen de kerk en het buurthuis ligt een grasveld, dat een functie heeft als speelgelegenheid. De forse bomen in de Paul Rubensstraat vormen een verbinding tussen het groene gebied en de Sint Jozefstraat.

3.2.4 Scholencluster

Binnen de ruimtelijke structuur van de Sint Jozefparochie vormt het scholencluster met atletiekbaan een afwijkend element. Het scholencluster (onderwijsvierkant) beslaat het gebied tussen de Burgemeester Roefslaan, de Beukenstraat, de Vloeieindsedreef en de Sint Jozefstraat. In het gebied bevinden zich vier middelbare scholen, die onder de organisatie Instelling Voortgezet Onderwijs Deurne vallen. Het betreft het Alfrinkcollege, het Hub van Doornecollege, het Peellandcollege en De Sprong. De scholen beschikken over eigen gebouwen, ieder op een eigen gedeelte van het terrein. Daarnaast zijn op het terrein een sporthal en verschillende (sport)velden aanwezig. Aan de Vloeieindsedreef liggen een atletiekbaan en enkele tennisvelden.



Schoolgebouwen in het scholencluster

3.2.5 Verkeer

De belangrijkste toegangsweg tot de Sint Jozefparochie is de Vlierdenseweg. Deze weg sluit ter hoogte van Willibrordhaeghe aan op de Binderendreef. Via de Binderendreef is in noordelijke richting de N270 (Helmond - Venray) bereikbaar. In zuidelijke richting gaat de Binderendreef over in de Vlierdensedreef, die Deurne verbindt met de A67. Vanuit de Sint Jozefparochie vormen de Vlierdenseweg en de Stationsstraat de meest directe verbinding richting het Deurnese centrum.

De Sint Jozefstraat is binnen de Sint Jozefparochie de hoofdroute naar het zuidelijk gelegen landelijk gebied en vormt de verbinding richting het scholencluster. Tussen de Vlierdenseweg, de Sint Jozefstraat en de Leembaan bevinden zich woonstraten. Het NS-station van Deurne bevindt zich op korte afstand ten noorden van het plangebied. Momenteel wordt ten zuiden van de Sint Jozefparochie de Zuidelijke Omleiding Deurne gerealiseerd. Deze route zal een belangrijke functie gaan vervullen in de ontsluiting van de Sint Jozefparochie, met name in zuidelijke richting. De Sint Jozefstraat wordt door middel van een rotonde op de Zuidelijke Omleiding aangesloten.

3.2.6 Groen en water

De Sint Jozefparochie kent een waardevolle groenstructuur, die met name bestaat uit de oude bomenlanen langs veel van de wegen in het plangebied. Er is onder andere in de Sint Jozefstraat, de Vlierdenseweg en de Beukenstraat sprake van waardevolle bomenlanen. Naast het beeldbepalende groen in de straten komen op verschillende locaties in de wijk groenvoorzieningen voor. Het betreft onder meer de groenvoorziening tussen de kerk en de woonservicezone, het groene gebied aan de achterzijde van de kerk en de groenvoorziening met vijvers ten noorden van het scholencluster. Tussen de Esdoornstraat en de Ouwerlingstraat ligt een groenstrook die een verbinding vormt tussen het groen rond de woonservicezone en het groen rond het scholencluster.



Groenvoorziening achter kerk (links) en laanbeplanting in Paul Rubensstraat (rechts)

De Sint Jozefparochie grenst in het noorden en oosten aan het stedelijk gebied van Deurne. In het westen grenst de wijk aan de agrarische gronden rond de Binderendreef/Vlierdensedreef. In het agrarische gebied aan de achterzijde van de woningen aan de Vlierdenseweg, dat een open karakter heeft, liggen een A-watgang en (aan de zijde van de Binderendreef) een bergbezinkbassin. Ook in de zuidwestelijke hoek van het plangebied liggen gronden met een agrarisch karakter. Deze gronden grenzen aan de agrarische en beboste gronden op het terrein van Willibrordhaeghe en zijn een restant van de akker 'De Braak', die op kaartmateriaal van rond 1900 al herkenbaar is. Om de landschappelijke waarde van deze historische akker te beschermen, is in deze beheersverordening het besluitsubvlak 'landschapswaarden' opgenomen. Bescherming van de aanwezige waarden vindt plaats door middel van een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden.

3.3 Functionele structuur

De bebouwing in de Sint Jozefparochie heeft overwegend een woonfunctie. De niet-woonfuncties binnen het plangebied zijn grotendeels geconcentreerd aan de Sint Jozefstraat en in het zuidelijk deel van het plangebied. Daarnaast komen er verspreid over het plangebied enkele niet-woonfuncties voor. Hierna wordt per functie een korte toelichting gegeven en is kort aangegeven hoe de functie in voorliggende beheersverordening is geregeld.

3.3.1 Wonen

Wonen is de belangrijkste functie binnen het plangebied. In de Sint Jozefparochie komen hoofdzakelijk grondgebonden woningen voor, in de vorm van vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen. Op enkele locaties zijn gestapelde woningen aanwezig, of komen (boven)woningen voor in combinatie met bijvoorbeeld een bedrijf, winkel of horecagelegenheid.

De reguliere woningen in het plangebied zijn opgenomen in het besluitvlak 'Woongebied' of - voor zover ze zich in het gebied met functiemenging aan de Sint Jozefstraat bevinden - in het besluitvlak 'Gemengd'. In de regels is aangegeven welke bouwmogelijkheden er zijn in het geval van herbouw van een woning of het realiseren van bijgebouwen. Daarnaast is in de regels bepaald onder welke voorwaarden aan-huis-verbonden beroepen zijn toegestaan en is de mogelijkheid opgenomen om via afwijking aan-huis-verbonden bedrijven of internetwinkels toe te staan. Binnen de besluitvlakken zijn ook de woonstraten en de kleinere groenvoorzieningen opgenomen.

3.3.2 Maatschappelijke voorzieningen

In de Sint Jozefparochie zijn relatief veel maatschappelijke voorzieningen aanwezig. In het scholencluster in het zuidelijk deel van het plangebied zijn vier middelbare scholen gevestigd. Daarnaast bevindt zich aan de Beukenstraat, ten westen van het scholencluster, het Willibrordgymnasium. Aan de Sint Jozefstraat staat de Sint Jozefkerk, met pastorie en begraafplaats. Achter de kerk staat het Hofke van Marijke, een buurthuis waar verschillende verenigingen een onderkomen hebben. Rond het buurthuis ligt speeltuin De Speeldries. Tegenover de kerk, aan de Beukenstraat, is recent de woon-servicezone Sint Jozefparochie gerealiseerd, waar sprake is van een combinatie van wonen, zorg en welzijn. Onderdeel van de woonservicezone is basisschool D'n Bogerd aan de Keltenstraat. In het pand aan de oostzijde van de woonservicezone, tegenover de Sint Jozefkerk, zijn diverse zorggerelateerde functies gevestigd.

De maatschappelijke voorzieningen zijn opgenomen in een besluitvlak 'Maatschappelijk'. Binnen dit besluitvlak zijn diverse maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Bijzondere functies, zoals de woonservicezone, de begraafplaats, speeltuin De Speeldries en de bedrijfswoning binnen het scholencluster, zijn op de illustratie voorzien van een besluitsubvlak. Voor de woonservicezone is het besluitvlak 'Maatschappelijk' overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan (bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'). Rond de gerealiseerde delen van de woonservicezone is het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen. Voor het onbebouwde deel van de woonservicezone aan de zijde van de Beukenstraat is geen bouwvlak opgenomen.

3.3.3 Bedrijven

Binnen het plangebied zijn aan de Sint Jozefstraat en de Leembaan verschillende bedrijven gevestigd. Het meest in het oog springende bedrijf is wandbekledingsproductenfabriek Vescom aan de Sint Jozefstraat 20.

Op het bedrijfsperceel van Vescom, dat is ingeklemd tussen de woonpercelen aan de Vlierdenseweg, de Eikelstraat en de Beukenstraat, staat een bedrijfsgebouw dat toegankelijk is vanaf de Sint Jozefstraat. Aan de voorzijde van het pand bevinden zich kantoorruimtes, waardoor het bedrijf aan de zijde van de Sint Jozefstraat een representatieve uitstraling heeft. Aan de Sint Jozefstraat bevinden zich daarnaast nog enkele kleinschaligere bedrijven, waaronder een garagebedrijf en een installatiebedrijf.

De overige bedrijvigheid in het plangebied is gevestigd aan de Leembaan, in de noord-oostelijke hoek van het plangebied. Hier zijn onder meer een timmer- en glaszettersbedrijf en (een deel van) aanhangwagenfabriek Weijer gevestigd. Deze bedrijvigheid sluit aan op de bedrijfsactiviteiten op bedrijventerrein De Leemskuilen, aan de oostzijde van de Leembaan. De bedrijven vallen merendeels in de lichtere milieucategorieën 1 of 2. Uitzondering is aanhangwagenfabriek Weijer, die in een zwaardere milieucategorie valt. Daarnaast bevinden zich in de Sint Jozefparochie een aantal bedrijven tussen de woningen in de woongebieden. Te noemen zijn de tegelhandel aan de Ferdinand Bolstraat, een bedrijf waar autogasinstallaties worden ingebouwd aan de Vlierdenseweg en een opslagloods aan de Berkenstraat 40. Tenslotte komen op verschillende locaties in het plangebied aan-huis-verbonden beroepen voor.

Voor Vescom is, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, een besluitvlak 'Bedrijf - Wandbekledingsproductenbedrijf' opgenomen, waarin is voorzien in een passende planregeling voor dit bedrijf. De overige bedrijven in het plangebied zijn opgenomen in het besluitvlak 'Gemengd' en voorzien van een besluitsubvlak 'bedrijf'. Voor de aanhangwagenfabriek is, vanwege de afwijkende milieucategorie, tevens een besluitsubvlak 'specifieke vorm van bedrijf - aanhangwagenfabriek' opgenomen (zie ook paragraaf 5.5). De tegelhandel en de opslagloods zijn geregeld binnen het besluitvlak 'Woongebied'.

3.3.4 Detailhandel

Detailhandel is in het plangebied geconcentreerd aan de Sint Jozefstraat. In deze straat zijn zowel food- als non-foodwinkels gevestigd. Centraal in de wijk is een supermarkt aanwezig. Daarnaast bevinden zich aan de Sint Jozefstraat een slager en verschillende non-foodwinkels, waaronder een woninginrichtingszaak en een elektronica-zaak.

De detailhandelsvestigingen zijn opgenomen in het besluitvlak 'Gemengd' en voorzien van een besluitsubvlak 'detailhandel'.

3.3.5 Horeca

In het plangebied zijn diverse horecavestigingen aanwezig. Aan de Sint Jozefstraat 77 is zalencentrum Van Bussel gevestigd. Aan de achterzijde van het zalencentrum ligt een parkeerterrein, dat bereikbaar is vanaf de Jan Vermeerstraat. Centraal in de wijk, in het functioneel gemengde gebied rond de kerk, zijn een aantal horecavestigingen, waaronder twee cafetaria's, aanwezig. Aan de Sint Jozefstraat 11 bevindt zich een restaurant.

De horecagelegenheden aan de Sint Jozefstraat zijn opgenomen in het besluitvlak 'Gemengd' en voorzien van een besluitsubvlak 'horeca'.

3.3.6 Sport

In het zuidelijk deel van het plangebied, aan de Vloeieindsedreef, liggen een atletiekbaan en een aantal tennisbanen, met bijbehorende accommodaties (kantine, kleedkamers, clubgebouw). Direct ten zuiden van de Vloeieindsedreef, buiten de grenzen van het plangebied, ligt een sportcomplex met voetbalvelden.

De atletiekbaan en tennisbanen zijn opgenomen in het besluitvlak 'Sport'.

3.3.7 Verkeer, groen en water

Binnen het plangebied zijn de Binderendreef, de Vlierdenseweg en de Sint Jozefstraat de belangrijkste wegen. De overige wegen zijn aan te merken als woonstraten, die deel uitmaken van het woongebied. De groenstructuur in het plangebied bestaat uit (laan)beplanting in een aantal wegen en enkele grotere groene plekken.

De Binderendreef, de Vlierdenseweg en de Sint Jozefstraat zijn opgenomen in een besluitvlak 'Verkeer'. De overige wegen zijn opgenomen binnen het besluitvlak van de omliggende gronden ('Woongebied' of 'Gemengd'). In deze besluitvlakken zijn ook de kleinere groenvoorzieningen en het groen dat deel uitmaakt van het straatprofiel opgenomen. De grotere, structuurbepalende groenvoorzieningen, zijn opgenomen in een besluitvlak 'Groen'. Het betreft onder meer het groen tussen de kerk en de woonservicezone, het groen in de Esdoornstraat en het groene gebied rond de Peellandvijvers, ten noorden van het scholencluster. De sloot in het noorden van het plangebied is - vanwege het belang voor de wateropvang en -afvoer - opgenomen binnen het besluitvlak 'Water'. De overige watervoorzieningen, zoals de Peellandvijvers, zijn opgenomen binnen het besluitvlak ter plaatse.

3.4 Ontwikkelingen

3.4.1 Algemeen

In het vigerende bestemmingsplan 'Sint Jozefparochie' is een aantal ontwikkelingen opgenomen, deels met een directe bouwtitel en deels via een wijzigingsbevoegdheid of uit te werken bestemming. Het instrument beheersverordening is bedoeld voor het bieden van een beheerregeling in een gebied waar geen ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien. In een beheersverordening kunnen geen nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen. In lijn daarmee is het niet mogelijk om in een beheersverordening wijzigingsbevoegdheden of uit te werken 'bestemmingen' op te nemen.

In het bestemmingsplan 'Sint Jozefparochie' is een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen ten behoeve van de bouw van woningen.

Omdat een beheersverordening geen mogelijkheden biedt voor het opnemen van wijzigingsbevoegdheden, komen deze wijzigingsbevoegdheden door de vaststelling van de beheersverordening te vervallen. Het betreft de volgende locaties.

- wijzigingsbevoegdheid terrein Vescom en achtertuinen woningen Vlierdenseweg (wijziging naar 'Woongebied')
- wijzigingsbevoegdheid bedrijfsperven hoek Leembaan/Steenovenseweg (wijziging naar 'Woongebied')

3.4.2 Ontwikkelingen met direct bouwrecht in vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan bevat een aantal ontwikkelingsmogelijkheden met een directe bouwtitel. Het betreft zowel individuele bouwtitels (toevoeging van één of enkele woningen op percelen die onbebouwd zijn) als bouwtitels voor grotere herontwikkelingslocaties (op percelen die in de huidige situatie al bebouwd zijn). Hoewel een beheersverordening niet het geëigende instrument is om ontwikkelingen mogelijk te maken, biedt een beheersverordening wel de mogelijkheid om geldende bouwtitels met direct bouwrecht opnieuw op te nemen. Het gaat dan immers om het respecteren van de vigerende rechten (het vastleggen van 'bestaand gebruik in ruime zin'). Daarbij moet aannemelijk zijn dat de betreffende ontwikkeling binnen de planperiode van 10 jaar wordt uitgevoerd.

Nog niet ingevulde bouwtitels

In het bestemmingsplan 'Sint Jozefparochie' is op verschillende locaties een directe bouwtitel opgenomen voor de nieuwbouw van één of enkele woningen. Het betreft veelal percelen die onbebouwd zijn en zich tussen of naast bestaande woningen bevinden. In de afgelopen 10 jaar is een deel van de bouwtitels ingevuld door de bouw van een nieuwe woning. Omdat het aannemelijk is dat in de komende periode ook op de overige locaties woningen zullen worden gerealiseerd, zijn de resterende individuele bouwtitels overgenomen in de beheersverordening. Het betreft de volgende locaties.

- Industrieweg tussen 20 en 24 (één woning)
- Industrieweg naast 32 (één woning)
- Vlierdenseweg tussen 90 en 92 (één woning)
- Vlierdenseweg tussen 75 en 81 (drie woningen)
- Vlierdenseweg tussen 81 en 89 (één woning)
- Beukenstraat tussen 243 en 247 (één woning)
- Sint Jozefstraat ten zuiden van 79 (één woning))
- Rembrandt van Rijnstraat 36 (één woning)
- Rembrandt van Rijnstraat 32 (één woning)

De locaties zijn op de illustratie voorzien van een besluitsubvlak 'maximum aantal wooneenheden', waarbij is aangegeven hoeveel nieuwe woningen ter plaatse van het betreffende besluitsubvlak mogen worden gebouwd.

Herontwikkelingslocaties

In het bestemmingsplan 'Sint Jozefparochie' is, naast de individuele bouwtitels voor één of enkele woningen, op drie locaties een directe bouwtitel opgenomen die herontwikkeling van een deel van het bestaande woongebied mogelijk maakt. Het betreft de volgende locaties.

- Dirk Boutsstraat/Rogier van de Weijsdenstraat (maximaal 35 woningen)
- Paulus Potterstraat (maximaal 40 woningen)
- Kloosterstraat/Keltenstraat (maximaal 30 woningen)

De intentie was om op deze locaties de bestaande woningen te slopen om plaats te maken voor nieuwbouw. Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Sint Jozefparochie' in 2004 heeft echter op geen van de locaties een ontwikkeling plaatsgevonden. Er zijn in de afgelopen 10 jaar op de beoogde herontwikkelingslocaties geen woningen gesloopt of toegevoegd. Onzeker is of, en zo ja, in welke vorm, in de komende 10 jaar wel een ontwikkeling plaats zal vinden op deze locaties. Aangezien een beheersverordening zich niet leent voor het (opnieuw) opnemen van dergelijke grootschalige ontwikkelingen, zijn de ontwikkelingen niet overgenomen in de beheersverordening. Op deze drie locaties zijn de bestaande woningen positief bestemd, maar worden geen extra woningen meer toegestaan.

3.4.3 Ontwikkelingen via vrijstelling

In de periode na vaststelling van het bestemmingsplan 'Sint Jozefparochie' zijn met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening diverse vrijstellingen verleend voor de bouw van nieuwe woningen. Nog niet alle woningen waar vrijstelling voor is verleend, zijn gebouwd. Het is aannemelijk dat binnen de planperiode alsnog gebruik wordt gemaakt van de verleende vrijstellingen. Aangezien ook hier sprake is van nog niet ingevulde individuele bouwtitels, zijn deze bouwmogelijkheden overgenomen in de beheersverordening. Het betreft de volgende locaties.

- Vlierdenseweg tussen 92a en 92c (één woning)
- Ferdinand Bolstraat tussen 48 en 58 (twee woningen)
- Frans Halsstraat naast 10 (één woning)
- Vlierdenseweg 97 (twee extra woningen)
- Berkenstraat naast 15 (zeven woningen, waarvan 6 geschakelde woningen en één vrijstaande woning)

Voor deze locaties is op de illustratie door middel van een besluitsubvlak 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven hoeveel nieuwe woningen zijn toegestaan. Ook op de locatie Vlierdenseweg 97, waar twee extra woningen mogen worden gebouwd in aanvulling op de bestaande woning, is het aantal nieuwe ('extra') woningen aangeduid. Na sloop en herbouw van de bestaande woning kan het totaal aantal woningen op deze locatie drie stuks bedragen

4 Beleidskader

4.1 Inleiding

Gelet op de uitgangspunten van deze beheersverordening is uitsluitend stilgestaan bij beleid dat directe consequenties voor de beheersverordening kan of dient te hebben. Raadpleging van de kaarten behorende bij het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening laat zien dat deze nationale beleidsstukken geen gevolgen hebben voor voorliggende beheersverordening. Het plangebied ligt bijvoorbeeld niet in de nabijheid van één van de grote rivieren of een radarstation. Het obstakelbeheergebied van Vliegbasis De Peel, dat over het noordoostelijk deel van Deurne valt, reikt niet tot het plangebied van deze beheersverordening en heeft dus geen consequenties voor de juridische regeling. Hierna wordt stilgestaan bij het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld door Provinciale Staten. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de Verordening ruimte, waarin de kaderstellende elementen uit de SVRO zijn vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijk beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de ‘rode’ draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten. Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan.

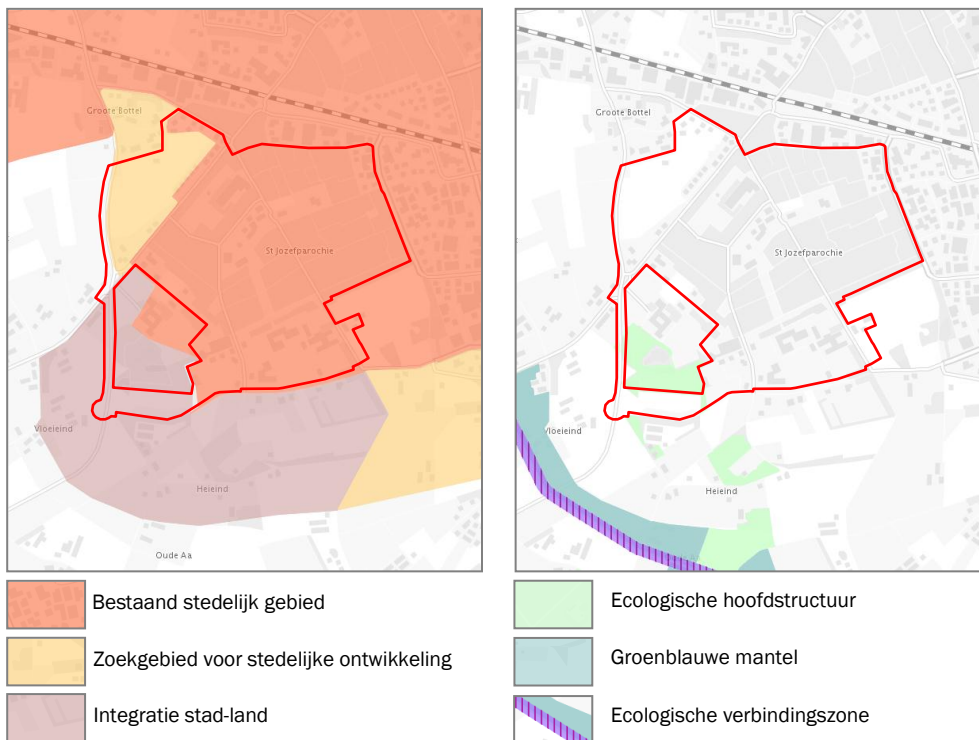
- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

De gemeente Deurne maakt geen deel uit van het stedelijk concentratiegebied, maar ligt in een landelijke regio. De dichtstbijzijnde stedelijke regio is Eindhoven-Helmond. Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte is het accent in de SVRO sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op inbreiding, herstructurering en transformatie. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving. Stedelijke ontwikkelingen dienen te passen bij de maat en schaal van de kern waarin ze plaatsvinden. De ontwerpogave hangt daarnaast samen met de (historisch gegroeide) identiteit van de kern en het omliggende landschap en met de mate van verstedelijking van de betreffende kern. De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.

4.2.2 Verordening ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. Provincies kunnen door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. De Verordening ruimte bevat regels ter bescherming van de provinciale belangen en wordt periodiek geactualiseerd. De Verordening ruimte 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden. In de Verordening ruimte zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling, natuurgebieden, agrarische ontwikkelingen (waaronder de zorgvuldige veehouderij) en overige ontwikkelingen in het buitengebied. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

Een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In samenhang hiermee bevat de verordening een investeringsregel voor landschapsontwikkeling. Bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe deze ontwikkeling gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van het landschap. De regels van de Verordening ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.



Kaartbeelden Verordening ruimte: stedelijke ontwikkeling (links) en natuur en landschap (rechts)

Het plangebied van de beheersverordening ligt grotendeels binnen het 'bestaand stedelijk gebied'. De gronden tussen de Vliedenseweg en de Grote Bottel liggen in een 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' en het zuidelijk deel van het terrein van Willibrordhaeghe ligt in een gebied dat is aangemerkt als 'integratie stad-land'. Op het terrein van Willibrordhaeghe - buiten het plangebied van deze beheersverordening - liggen enkele (bos)percelen die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Verder komen in het plangebied geen gronden voor die onderdeel zijn van de EHS of de groenblauwe mantel.

Stedelijk gebied en stedelijke ontwikkeling

Het provinciaal beleid is gericht op het bundelen van de verstedelijking in de gebieden die zijn aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied' en 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Binnen het bestaand stedelijk gebied zijn gemeenten vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkelingen, met inachtneming van de aanvullende regels die de verordening stelt (onder andere op het gebied van de plancapaciteit voor woningbouw en bedrijventerreinen). Door inbreiding, verdichting en herstructurering binnen het bestaand stedelijk gebied kan nieuw ruimtebeslag in het buitengebied zoveel mogelijk worden voorkomen. Zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij het streven. Wanneer stedelijke ontwikkelingen niet binnen het bestaand stedelijk gebied plaats kunnen vinden, is uitbreiding van stedelijke functies mogelijk in de 'zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling'. Bij de realisering van nieuwe stedelijke functies buiten het bestaand stedelijk gebied dient rekening te worden gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren.

Daarnaast geldt voor ontwikkelingen buiten het stedelijk gebied, nog sterker dan voor ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied, de 'zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit'. Bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied moet daarnaast worden voorzien in een kwaliteitsverbetering van het landschap. In de gebieden die zijn aangeduid als 'integratie stad-land' zijn stedelijke ontwikkelingen uitsluitend mogelijk, indien deze in samenhang en evenredigheid plaatsvinden met een groene en blauwe landschapsontwikkeling.

Ecologische hoofdstructuur

De ecologische hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van natuur- en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Conform de Verordening ruimte dienen bestemmingsplannen (of beheersverordeningen) die liggen in de ecologische hoofdstructuur regels te bevatten die strekken tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden. Voor nieuwe ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij' principe. Ontwikkelingen die de wezenlijke kenmerken of waarden van de EHS aantasten, zijn niet toegestaan. Indien in het vigerende bestemmingsplan een niet-natuurbestemming is opgenomen voor gronden die binnen de EHS liggen, mag deze bestemming worden overgenomen in nieuwe bestemmingsplannen of beheersverordeningen, tot het moment dat de ecologische hoofdstructuur is gerealiseerd. Als een ontwikkeling tot gevolg heeft dat EHS wordt aangetast (hetzij door fysieke aantasting, hetzij door negatieve effecten buiten het plangebied van de betreffende ontwikkeling) is compensatie verplicht. Gedeputeerde Staten zijn bevoegd om de begrenzing van de ecologische hoofdstructuur te wijzigen.

4.3 Gemeentelijk beleid

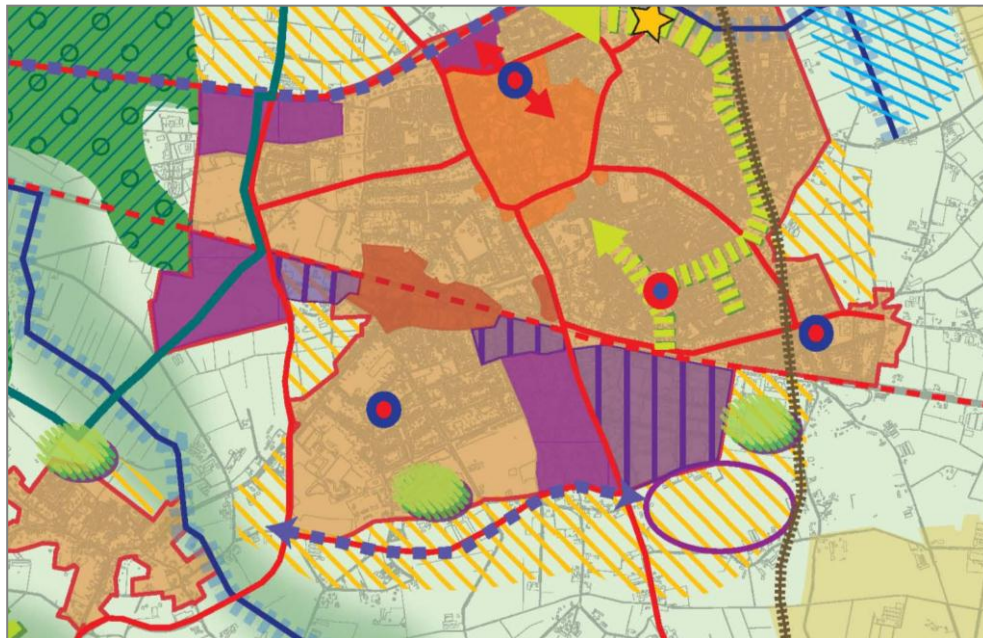
4.3.1 Structuurvisie Deurne

De gemeenteraad heeft op 6 december 2011 de Structuurvisie Deurne vastgesteld. De structuurvisie wordt ingezet als regie-instrument voor toekomstige ontwikkelingen en processen in de gemeente Deurne. De structuurvisie is ingedeeld in vijf thema's: 'samenleven', 'wonen', 'werken', 'vrije tijd' en 'omgeving'. In de structuurvisie is voor de sectorale thema's 'samenleven', 'werken', 'wonen' en 'vrije tijd' beschreven hoe de gemeente met de toekomstige opgaven op deze terreinen om wil gaan. In het thema 'omgeving' komen de ruimtevragen samen en heeft een integrale ruimtelijke afweging plaatsgevonden. Binnen dat thema staat centraal waar verschillende ontwikkelingen binnen de gemeente een plek krijgen. Daarnaast gaat het binnen het thema 'omgeving' om de ruimtelijke kwaliteiten en kenmerken van Deurne.

Structuurvisiekaart

Op de kaart van de structuurvisie is de Sint Jozefparochie aangeduid als 'bestaand woongebied'. Binnen het woongebied is een aanduiding opgenomen voor de 'clustering sportvoorzieningen' en voor de 'woonservicezone'. Ten zuiden van de Sint Jozefparochie is de nieuwe Zuidelijke Omlegging Deurne opgenomen op het kaartbeeld.

De gronden die in de provinciale Verordening ruimte zijn aangemerkt als 'zoekgebied voor verstedelijking' (de agrarische percelen tussen Vlierdenseweg en Grote Bottel) zijn op de kaart van de structuurvisie aangeduid als 'afwegingsruimte stedelijke functies'. In de structuurvisie is hieraan geen verdere uitwerking gegeven.



Kaders	Ambities	Kansen
Bestaande woongebieden	Versterking en verbinding landschaps- en natuurwaarden	Zoekgebied water
Bestaande bedrijventerreinen/kantorenlocatie	LOG	Afwegingsruimte stedelijke functies
Potentiële locatie Cradle to Cradle bedrijventerrein	Uitbreiding bedrijventerreinen	Herontwikkeling Kruisstraat e.o.
Landschappelijk waardevol gebied	Herstructurering	Potentiële toeristisch-recreatieve herontwikkelingslocatie
Bos/natuur	Woonservicezone	
Toegankelijk/ beperkt toeg.	Herontwikkeling wonen/maatschappelijke voorzieningen	
Hoofdinfrastructuur	Zoekgebied recreatieve poort	
Waterstructuur/ EVZ-nat	Clustering sportvoorzieningen	
Beschermde dorpsgezicht	Gebiedsontwikkeling spoorzone	
Peelraamstelling	Versterken infrastructuur	
Peelrandbreuk	Centrum Deurne	
Cultuurhistorische elementen	Deurne paardenwereld	
Crossterrein	Glastuinbouwlocatie	
Overig agrarisch gebied	Ontwikkeling Groene Peelvallei	
Water		
EHS		

Kaart Structuurvisie Deurne

Samenleven

Het beleid in het thema 'samenleven' is gericht op het doelgericht werken aan welbevinden en leefbaarheid in Deurne en de 'rijke' sociale samenhang in de samenleving, in termen van versterking van verenigingsleven, vrijwilligerswerk en mantelzorg.

Hiernaast geldt als doel het bieden van perspectief aan alle leeftijden en bevolkingslagen, in het bijzonder aan kwetsbare groepen zoals jongeren, senioren en mensen met een beperking, zodat ze optimaal in de maatschappij kunnen participeren. Het beleid is onder meer gericht op het op peil houden van de maatschappelijke voorzieningenstructuur, bijvoorbeeld door het realiseren van multifunctionele accommodaties en woon-servicezones. Daarnaast ligt de nadruk van beleid op het verbeteren van de bereikbaarheid van deze voorzieningen, onder andere voor voetgangers en fietsers. De gemeente ziet verder kansen in het uitbouwen van zorgpotenties van Deurne.

Wonen

Door de krimp van de bevolking en de veranderende samenstelling van de bevolking is sprake van een veranderende vraag op de woningmarkt. De gemeente Deurne wil haar positie als aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen versterken, met behoud van haar eigen identiteit als verstedelijkt dorp met landelijke kernen. Hiervoor wil de gemeente:

- ruimte bieden aan de woningbehoefte van haar eigen inwoners;
- prioriteit leggen bij starters/jonge gezinnen en het zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen van senioren;
- woningbouw realiseren in wijken en kernen, mede als ondersteuning van het handhaven en/of verbeteren van de leefbaarheid. Daarom kiest Deurne voor kleinschalige toevoegingen (met name inbreiding) en/of herstructureringen aansluitend aan de behoeften en mogelijkheden in de wijken en kernen. Deurne kiest niet dan ook niet voor grote(re) uitbreidingen aan de randen van de kernen.

Naar verwachting zal herstructurering van bestaand stedelijk gebied een steeds grotere rol gaan spelen bij het passend houden van de woningvoorraad. Nieuwe initiatieven binnen het bestaand stedelijk gebied worden door de gemeente beoordeeld op de bijdrage aan de kwaliteit van de kern of wijk waarin de ontwikkeling plaatsvindt.

Werken

Het thema 'werken' heeft betrekking op de aspecten economie en werkgelegenheid, onder andere voor de bedrijventerreinen, het winkelgebied en de agrarische sector. De gemeente Deurne heeft voor het thema 'werken' onder andere als doel:

- het creëren van ruimte voor de eigen dynamiek in de economie om het aantal arbeidsplaatsen minstens op peil te houden en zo mogelijk uit te breiden;
- daarvoor fysieke ruimte bieden aan bedrijvigheid.

De gemeente koestert het gevestigde bedrijfsleven en stelt bedrijven in staat om in de gemeente gehuisvest te blijven en zich daar te blijven ontwikkelen. Daarbij heeft de gemeente tevens de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke kwaliteit en moet rekening worden gehouden met andere aspecten als milieu en verkeer. De gemeente legt prioriteit bij het effectief en duurzaam benutten van de ruimte op bestaande bedrijventerreinen. Herstructurering gaat boven de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein.

Vrije tijd

Het beleid van de gemeente Deurne op het gebied van vrije tijd is onder meer gericht op een verdere ontwikkeling van de sector vrije tijd en toerisme, het stimuleren van investeringen en een toename van de werkgelegenheid in deze sector. Deurne richt zich in de toekomst met betrekking tot het thema 'vrije tijd' op het benutten en versterken van de kwaliteiten en uitstraling van Deurne voor wat betreft natuur en landschap, cultuurhistorie en sociale samenhang

Omgeving

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

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

De gemeente zet actief in op het versterken van de omgevingskwaliteiten van de kernen en het buitengebied. Nieuwe initiatieven worden door de gemeente beoordeeld aan de bijdrage van de omgevingskwaliteit. Waar mogelijk wordt binnen de kernen gestreefd naar inbreiding, mits dat niet volledig ten koste gaat van de bestaande groene karakteristieke en groene kwaliteiten.

4.3.2 Woonvisie gemeente Deurne 2008-2020 en regionale woningbouwafspraken

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

Om deze ambities vorm te geven zet de gemeente in op de realisatie van woningbouw conform de provinciale woningbehoefteprognose en de regionale woningbouwafspraken. Deze afspraken worden jaarlijks gemonitord en geactualiseerd. De algemene focus voor Deurne ligt, gelet op huidige woningvoorraad, op de toevoeging van voor senioren geschikte woningen. Het gaat om geschikt wonen of verzorgd wonen (beide in zelfstandige woningen), aangevuld met beschermd wonen (instellingsplaatsen, groepswoningen). De aanvullende focus ligt daarnaast, gelet op de toename van eenpersoonshuishoudens, de behoeften en uitgestelde woningvraag van met name starters, bij de 1- en 2-persoonshuishoudens en jonge gezinnen. Per nieuwbouw- of herontwikkelingslocatie wordt bepaald waar de focus ligt.

4.3.3 Detailhandelsvisie

De detailhandelsvisie is vastgesteld door de gemeenteraad op 6 juli 2010. In eerste instantie is een onderzoek uitgevoerd naar het functioneren van de detailhandel in Deurne. Op basis van het onderzoek, het beraad met de commissie R&E en overleg met de begeleidingsgroep is de detailhandelsvisie geformuleerd. De hoofddoelen van het gemeentelijk beleid zijn als volgt samen te vatten:

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

Daarnaast is een aantal subdoelen benoemd:

- het bieden van een kwalitatief en kwantitatief zo compleet, gevarieerd en attractief mogelijk pakket van winkels en andere publieksfuncties voor de inwoners van de gemeente.
- het realiseren van een functioneel en ruimtelijk samenhangend en attractief hoofdwinkelcentrum in de kern Deurne.
- streven naar een duurzame aanbodstructuur, bestaande uit ook op langere termijn levensvatbare, elkaar aanvullende winkelgebieden.
- door middel van het ruimtelijk beleid de ondernemer te faciliteren binnen het vastgestelde beleid.

4.3.4 Horecabeleid

Om als gemeente in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op het gebied van horeca, is het integrale horecabeleid ontwikkeld. De gemeentelijke beleidsvisie op horeca is drieledig:

- daar waar mogelijk bijdragen aan een optimalisering van het horeca-aanbod in de gemeente Deurne;
- beperken en voorkomen van horeca-gerelateerde overlast;
- optimaliseren van de dienstverlening door de gemeente aan (startende) horecaondernemers.

4.3.5 Kadernota Bomenbeleid

Om de toekomst van het bomenbestand veilig te stellen zijn richtlijnen opgesteld voor een gemeentelijk bomenbeleid. Deze richtlijnen zijn, in de vorm van de kadernota bomenbeleid, vastgesteld op 27 januari 2009. Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is slechts voor het kappen en/of verplaatsen van bomen die zijn aangewezen als waardevolle of monumentale boom nog een omgevingsvergunning benodigd. Als uitwerking van de kadernota bomenbeleid is het groenstructuurplan vastgesteld. Het groenstructuurplan heeft als doel het veiligstellen en ontwikkelen van de groene ruimte in de gemeente Deurne. De bomen die zijn opgenomen in het groenstructuurplan zijn ontheffingsplichtig. Bescherming van de waardevolle bomen in Deurne vindt plaats via de Algemene Plaatselijke Verordening. Een aanvullende bescherming in de beheersverordening is daarom niet nodig.

4.3.6 Groenstructuurplan buitengebied en kernen

Op 16 december 2009 is het groenstructuurplan voor het buitengebied en de kernen vastgesteld. In dit plan is de groenstructuur van de gemeente Deurne in woord en beeld weergegeven. In het gedeelte over de kernen zijn de uitgangspunten per kern nader uitgewerkt. Zo worden voorwaarden, plannen, maatregelen en/of activiteiten beschreven die nodig zijn om de gewenste groenstructuur ook daadwerkelijk te realiseren. Voor onderhavig plan is het beleid van belang dat voor de kernen, en specifiek voor Deurne, wordt omschreven.

Het groenstructuurplan gaat in op begeleidende beplanting langs de spoorlijn, wegbegeleidende beplanting en beplanting rond entrees van Deurne.

- De Gebiedsontsluitingsweg type 1 (N270) wordt begeleid door een bomenlaan van de eerste grootte. De Gebiedsontsluitingswegen type 2 (ring en doorgaande wegen richting het buitengebied) worden begeleid met - waar mogelijk - een bomenlaan van de eerste grootte. Hier wordt gekozen voor een afwijkende soort van bomen ten opzichte van Gebiedsontsluitingsweg type 1, maar wel landschappelijk (bijvoorbeeld essen of kastanjes).
- Erftoegangswegen worden - waar mogelijk - begeleid door een bomenlaan van de eerste grootte of, in het geval van ruimtegebrek, een enkele rij bomen van de eerste grootte. Hier wordt gekozen voor niet-landschappelijke soorten (bijvoorbeeld platanen) om het contrast met de gebiedsontsluitingswegen te benadrukken.
- De overige hoofdontsluitingswegen van de woongebieden worden - waar mogelijk - begeleid door een bomenstructuur van de tweede grootte (bijvoorbeeld esdoorns of iepen). De woonstraten die onderdeel uitmaken van een hoofdroute tussen wegen van een hogere orde worden zo mogelijk begeleid door een boomstructuur van de derde grootte (bijvoorbeeld lijsterbes of kers).
- De overige woonstraten worden - indien ruimte aanwezig is - begeleid door bomen. Op plekken waar meer ruimte is (pleintje), wordt een fraaie solitaire boom (van eerste of tweede grootte) geplant.

Binnen de kern dienen de grote groenstructuren behouden te blijven en versterkt te worden.

Indien mogelijk bestaat de ambitie om groene verbindingen te creëren tussen de verschillende groene gebieden en het buitengebied. Markante plekken in de kern Deurne dienen te worden geaccentueerd door middel van bijzonder groen. Dit kan bijvoorbeeld zijn in de vorm van een fraaie solitaire boom bij een bijzonder gebouw of bloeiende accenten bij een monument.

4.3.7 Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan Deurne

Het gemeentelijk verkeer- en vervoerplan Deurne is op 27 januari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. Het plan beschrijft de visie op verkeer en vervoer in de gemeente Deurne en de uitwerking hiervan in structuren. De visie is gebaseerd op de inventarisatie van de huidige situatie, de beleidskaders vanuit de nationale en regionale overheid en de interactie met de raadscommissie, klankbordgroep en inwoners. De visie is vervolgens uitgewerkt in structuren voor de verschillende vervoerwijzen. De centrale ambitie is als volgt geformuleerd: 'een duurzaam, begrijpbaar en bruikbaar verkeer en vervoersysteem in Deurne'.

Voor korte afstanden is lopen een belangrijke wijze van vervoer. Deurne stimuleert lopen op korte afstanden door aantrekkelijke en toegankelijke voorzieningen. De fiets moet de snelste en gemakkelijkste vervoerwijze zijn voor utilitaire verplaatsingen binnen de kernen. Hiervoor werkt Deurne aan de completering van een fijnmazig fietsroutenetwerk dat aansluit op het regionale fietsroutenetwerk. Met betrekking tot recreatieve fietsroutes sluit Deurne zich aan bij het regionale recreatieve fietsroute-netwerk. Het openbaar vervoer is belangrijk voor het bereikbaar houden van Deurne, met name op regionaal en landelijk niveau. Het verbeteren van de integrale toegankelijkheid van haltes en halteomgeving is een belangrijk aandachtspunt.

Autobereikbaarheid van de kernen, bedrijventerreinen en het buitengebied is van belang voor het economisch en sociaal functioneren van Deurne. Voor de afwikkeling van het autoverkeer wordt zoveel mogelijk de hoofdontsluitingsstructuur gebruikt zodat sluipverkeer door verblijfsgebieden en het landelijke buitengebied zoveel mogelijk voorkomen wordt. Deurne heeft aandacht voor de bereikbaarheid van Deurne vanaf de snelweg A67, via onder meer de N270. De Duurzaam Veilig wegcatégorisering wordt gevolgd, deze benadrukt dat op verschillende wegen principieel verschillend gedrag vanuit de weggebruiker wordt verlangd.

4.3.8 Nota parkeernormen Gemeente Deurne 2013

In de beleidsnota parkeernormen Gemeente Deurne 2013 is een samenhangend stelsel van parkeernormen voor de middellange termijn opgenomen. De parkeernormen zijn bedoeld om gebruikt te worden bij bouw- en herbouwprojecten binnen de gehele gemeente Deurne. Deurne heeft een heldere visie op het parkeren. Binnen zekere grenzen wordt beoogd het parkeren optimaal en duurzaam te faciliteren. Parkeren bij de eigen woning en werkplek dient reeds zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden. Zo dient voor iedere nieuwe woning minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd. Ook bedrijven dienen in eerste aanleg het parkeren op eigen terrein op te lossen.

Onder bepaalde omstandigheden kan de gemeente, onder de voorwaarde van betaling van een compensatiebedrag, ontheffing geven van het realiseren van (een deel van) de benodigde parkeercapaciteit.

Naast deze nota is er een mobiliteitsfonds ingesteld dat bedoeld is om een oplossing te bieden bij praktische beletselen voor het voldoen aan de parkeernorm. De parkeernormen zijn opgenomen als bijlage bij de regels van deze beheersverordening en zijn hiermee verankerd in de juridisch-planologische regeling.

4.3.9 Beleidskader Huisvesting Arbeidsmigranten 2009

Op 10 december 2009 heeft de gemeenteraad het Beleidskader Huisvesting Arbeidsmigranten 2009 vastgesteld. In het beleidskader zijn uitgangspunten genoemd waaraan bij huisvesting van arbeidsmigranten dient te worden voldaan:

- huisvesting is alleen bestemd voor legale werknemers die hier tijdelijk verblijven;
- werkzaam in de gemeente Deurne;
- adequaat en veilig beheer van de huisvesting;
- spreiding van de (huisvesting van) arbeidsmigranten;
- transparant en tijdig communiceren naar de buurt;
- aantal te huisvesten personen per huisvestingsvorm maximaliseren.

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

- logiesgebouw in bestaande complexen (in woonkernen en buitengebied) = maximaal 40 personen;
- nieuwbouw van logiesgebouwen (in woonkernen en buitengebied) = maximaal 40 personen.
- logies in vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) = maximaal 40 personen
- logies in (voormalige) kantoorgebouwen = maximaal 40 personen.
- logies in bedrijfswoning op een bedrijventerrein = maximaal 10 personen
- logies in bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf = maximaal 10 personen
- huisvesting bij een bestaand agrarisch bedrijf = maximaal 40 personen
- huisvesting in bestaande woningbouw = als huishouden maximaal 4 personen, als kamerverhuur of logies maximaal 10 personen

Voor alle tijdelijke huisvestingsvormen gelden dezelfde normen als voor structurele huisvesting. Het beleidskader Huisvesting Arbeidsmigranten is in onderhavige beheersverordening meegenomen en in de regels. Via een omgevingsvergunning voor het afwijken kunnen burgemeester en wethouders logies bij een woning toestaan.

4.3.10 Planologische regeling afhankelijke woonruimte

Er bestaat grote behoefte aan tijdelijke woonvoorzieningen in relatie tot mantelzorg. Dit houdt verband met diverse oorzaken voortvloeiende uit de demografische gegevens. Voor ouderen zijn mogelijkheden op de woningmarkt beperkt.

Er geldt daarnaast een stimuleringsbeleid om senioren zolang mogelijk in hun sociale omgeving zelfstandig te laten wonen en er bestaat een toegenomen maatschappelijke behoefte aan zelfstandige inwoning.

De gemeente Deurne ziet zich in de oudere bestemmingsplannen geconfronteerd met de situatie dat mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting ten behoeve van mantelzorg worden beperkt. Deze situatie is niet wenselijk en daarom heeft de gemeente besloten tot het opnemen van een uniforme regeling in nieuwe bestemmingsplannen en beheersverordeningen. De regeling maakt het mogelijk om via een omgevingsvergunning voor het afwijken bewoning van vrijstaande bijgebouwen bij een bestaande woning toe te staan in het kader van mantelzorg.

4.3.11 Beleidsregel internetwinkels

De Beleidsregel internetwinkels gemeente Deurne is op 7 maart 2014 in werking getreden. De ruimtelijke effecten van internetwinkels kunnen, naar gelang hun verschijningsvorm, aanzienlijk verschillen. Voor een goede ruimtelijke ordening is daarom een duidelijk onderscheid in verschijningsvorm essentieel. Er worden in de beleidsregel twee vormen van internetwinkels onderscheiden:

- 1 Internetwinkels zonder fysieke bezoekmogelijkheid;
- 2 Internetwinkels met fysieke bezoekmogelijkheid.

Ad 1: Internetwinkels zonder fysieke bezoekmogelijkheid

Hierbij gaat het om internetwinkels waarbij de klant op geen enkele manier fysiek in contact staat met de internetwinkel. Alle klantcontacten en de verzending van goederen gebeuren uitsluitend digitaal of per post. Van enige consument aantrekkende werking is geen sprake. Deze vorm van internetwinkels heeft daarom weinig ruimtelijke impact. Als ondergeschikte functie is een dergelijke internetwinkel binnen de woonbestemming onder voorwaarden aanvaardbaar. In deze beheersverordening is daarom voor de besluitvlakken 'Woongebied' en 'Gemengd' een afwijkingsmogelijkheid opgenomen waarmee internetwinkels als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie kunnen worden toegestaan.

Als hoofdfunctie is deze vorm mogelijk in bestemmingen die al rekening houden met bedrijfsmatig verkeer, namelijk een bedrijfs- of kantoorbestemming, mits het geen agrarische gebouwen betreft. Binnen deze bestemmingen is een internetwinkel zonder fysieke bezoekmogelijkheid zonder meer aanvaardbaar. Er hoeft niet aan algemene voorwaarden te worden voldaan. In een concrete situatie kunnen er in het kader van de omgevingsvergunning wel aanvullende voorwaarden worden gesteld.

Ad 2: Internetwinkels met fysieke bezoekmogelijkheid

Hierbij gaat het om internetwinkels waarbij de klant de gelegenheid wordt geboden de internetwinkel te bezoeken. Er wordt onderscheid gemaakt in afhaalpunten en internetwinkels.

— Afhaalpunten

Afhaalpunten zijn specifiek en uitsluitend bedoeld om goederen af te halen en/of terug te brengen. Ter plaatse worden geen goederen geproduceerd, (langdurig) opgeslagen, gerepareerd of tentoongesteld en kunnen ook geen andere zaken worden geregeld. Alleen door consumenten bestelde goederen worden hier korte tijd opgeslagen, met als doel afgehaald te worden. Afhaalpunten zijn rechtstreeks toegestaan binnen een detailhandelsbestemming.

— Internetwinkels met fysieke bezoekmogelijkheid, niet zijnde een afhaalpunt

Internetwinkels met fysieke bezoekmogelijkheid zijn internetwinkels waar, naast het afhalen en/of inleveren van via het internet bestelde artikelen ook andere zaken (kopen, bestellen, omruilen, presenteren) kunnen worden geregeld. Het betreft in feite reguliere winkels die ook producten via internet verkopen en die worden gezien als detailhandel. Dergelijke internetwinkels kunnen dus alleen in panden met een detailhandelsbestemming worden gevestigd. Deze functie is binnen een andere bestemming niet aanvaardbaar. Afwijken van het bestemmingsplan is niet mogelijk.

4.3.12 Milieubeleidsplan Deurne 2008-2010 (verlengd tot en met 2014)

Het gemeentelijk milieubeleidsplan beschrijft het milieubeleid van de gemeente Deurne. Het milieubeleidsplan, dat oorspronkelijk een looptijd had tot 2010, is verlengd tot eind 2014. Aan het milieubeleidsplan is een zeer bondig uitvoeringsprogramma verbonden. Het milieubeleid geldt voor de gehele gemeente en heeft geen bijzondere doorwerking naar bestemmingsplannen en beheersverordeningen.

4.3.13 Welstandsnota gemeente Deurne

De gemeentelijke welstandsnota is op 23 september 2011 in werking getreden. Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven (en realiseren) van een goede basiskwaliteit voor de gebouwde omgeving. Het doel van de welstandszorg is de kwaliteit van de individuele architectuur en van het totale straatbeeld op peil te houden en waar nodig en mogelijk te verbeteren. 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. In de Welstandsnota is Deurne onderverdeeld in verschillende categorieën. Een categorie kan bestaan uit een wijk, een buurt, maar ook uit een verzameling straten die niet aan elkaar grenzen of een groep dezelfde soort gebouwen. Waar het om gaat is dat in een categorie de gebouwen samen een herkenbare eenheid vormen, bijvoorbeeld omdat er hetzelfde type huizen uit eenzelfde bouwperiode staat, of omdat het merendeel van de bebouwing bestaat uit bedrijfspanden. Elke categorie heeft specifieke kenmerken en een eigen identiteit. Bij sommige categorieën is het belangrijk dat veranderingen aan gebouwen of nieuwbouw aansluiten bij de bestaande bebouwing, in andere kan een grotere vrijheid om te bouwen gepast zijn. Voor elke categorie is daarom afzonderlijk beschreven waaraan een bouwplan moet voldoen. Deze beschrijvingen zijn vormgegeven als losse brochures en kunnen ook zo gebruikt worden. Zowel de beheersverordening als de welstandsnota heeft betrekking op de kwaliteit van de gebouwde omgeving. In beide documenten zijn voorschriften opgenomen voor het oprichten van bouwwerken.

De beheersverordening bevat regels voor de bouw van gebouwen en overige bouwwerken, die bindend zijn. De uitwerking van de uiterlijke verschijning van gebouwen is vastgelegd in de welstandsnota. Aanvragen om een omgevingsvergunning worden in principe zowel aan de regels van de beheersverordening als aan de welstandscriteria getoetst.

4.3.14 Handhavingsbeleidsplan 2012-2016

Op 20 december 2011 heeft de gemeenteraad van Deurne het Handhavingsbeleidsplan 2012-2016 vastgesteld. In het handhavingsbeleidsplan staan het beleid en de doelstellingen opgenomen die ten grondslag liggen aan het handhavend optreden binnen de gemeente Deurne. Het handhavingsbeleidsplan is belangrijk voor de gemeentelijke handhavingstaken: plannen, bewaken, bijsturen en verantwoording afleggen over de realisatie van de doelstellingen, prestaties en inzet. Het beleid is gebaseerd op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele daarmee in verband staande wetten en regels. Het toezicht en handhaving in de openbare ruimte maakt ook onderdeel uit van dit plan. Een handhavingsbeleid is nodig omdat het gemeentebestuur verantwoordelijk is voor het toezicht op de naleving van de regels voor de fysieke leefomgeving. Het is belangrijk voor het vertrouwen van burgers in hun gemeentebestuur. De handhavinginspanning concentreert zich op situaties waar sprake is van het niet goed naleven van regels en waar de risico's voor groepen van inwoners groot zijn. De doelen van het beleid zijn:

- verbetering van de fysieke leefomgeving verbeteren;
- borging van het naleven van regelgeving;
- beperking van risico's en negatieve effecten;
- vermindering van ergernissen.

De uitvoering van het handhavingsbeleid gebeurt aan de hand van onder meer de volgende uitgangspunten:

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

5 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

5.1 Inleiding

In het kader van deze beheersverordening heeft voor het plangebied een scan plaatsgevonden van de relevante omgevingsaspecten. Dit onderzoek is beperkt van aard, omdat de beheersverordening is gericht op instandhouding van de bestaande situatie en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Het onderzoek heeft zich erop gericht om te bepalen of vanuit de omgevingsaspecten aanleiding bestaat om in de beheersverordening specifieke regelingen op te nemen. De algehele conclusie is dat de diverse aspecten de totstandkoming van de beheersverordening niet in de weg staan. Hierna wordt kort aandacht besteed aan de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten.

5.2 Bodem

Voor elke functiewijziging dient onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit, waarbij moet worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Voorliggende beheersverordening is gericht op instandhouding van de bestaande situatie en staat ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan (en de verleende vrijstellingen) geen nieuwe functies toe. De functiewisseling aan de Sint Jozefstraat is al mogelijk in het kader van het vigerende bestemmingsplan en de locaties waar sprake is van nog niet benutte bouwtitels hebben op grond van het geldende bestemmingsplan al een woonbestemming. Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit is er geen sprake van belemmeringen voor onderhavige beheersverordening.

5.3 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht als er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidgevoelige gebouwen of terreinen binnen de onderzoekszone van een weg of spoorweg. Voorliggende beheersverordening maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Wel is een aantal nog niet benutte bouwtitels overgenomen. Op deze locaties heeft in het kader van het vigerende bestemmingsplan of de vrijstellingsprocedure een afweging plaatsgevonden met betrekking tot (spoor)wegverkeerlawaaï en is - indien noodzakelijk - een hogere waarde verleend. Gelet hierop zijn er uit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor voorliggende beheersverordening.

5.4 Luchtkwaliteit

Voorliggende beheersverordening maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die van invloed zijn op de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Een toetsing aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer kan daarom achterwege blijven.

Om een indruk te krijgen van de luchtkwaliteit in het plangebied, kan gebruik worden gemaakt van de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (www.nsl-monitoring.nl). Binnen het plangebied is de Vlierdenseweg meegenomen in de monitoring. Ook de Binderendreef, die de westelijke grens van het plangebied vormt, is opgenomen op de kaart van het NSL. Uit raadpleging van de monitoringstool blijkt dat in 2013 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs deze wegen ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer liggen, waardoor uit oogpunt van luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In de jaren 2015 en 2020 nemen de concentraties verder af. Uit oogpunt van luchtkwaliteit zijn er derhalve geen belemmeringen voor voorliggende beheersverordening.

5.5 Bedrijven en milieuhinder

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst zijn de bedrijfsactiviteiten ingedeeld in categorieën en is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waar gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening mee kunnen houden. In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden: rustige woonwijk/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die - in nieuwe situaties - gelden tussen de grens van een bedrijfsperceel en de gevel van een woning in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. De (indicatieve) afstanden tussen een bedrijfsperceel en een woning in een 'rustige woonwijk' variëren van 10 meter voor milieucategorie 1 tot 1.500 meter voor milieucategorie 6. De systematiek van de VNG -brochure is met name toepasbaar in nieuwe situaties. Voor bestaande situaties is veelal de milieuwetgeving leidend en kan sprake zijn van kleinere afstanden tussen bedrijven en gevoelige functies.

Detailhandel/horeca

Aan de Sint Jozefstraat zijn verschillende winkels en horecagelegenheden (restaurant, café, snackbar, zalencentrum) aanwezig. De detailhandel en horeca passen qua aard en milieubelasting binnen het functioneel gemengde gebied aan de Sint Jozefstraat. De aanwezige winkels en horecagelegenheden zijn in deze beheersverordening aangeduid op de illustratie. Ter plaatse van het besluitsubvlak 'detailhandel' zijn ook nieuwe detailhandelsvestigingen toegestaan en ter plaatse van het besluitsubvlak 'horeca' mogen ook nieuwe horecagelegenheden (met uitzondering van discotheken) worden gevestigd. Via een omgevingsvergunning voor het afwijken kan ter plaatse van het besluitsubvlak 'horeca' detailhandel worden toegestaan.

Bedrijven

In het plangebied zijn op diverse locaties bedrijven gevestigd. Uitgangspunt in deze beheersverordening is dat de vigerende rechten van de bedrijven worden gerespecteerd, zodat de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden niet wijzigen. De meest in het oog springende bedrijfsactiviteit in het plangebied is Vescom, aan de Sint Jozefstraat 20. Voor dit bedrijf is, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, een specifieke juridische regeling opgenomen. Binnen het besluitvlak 'Bedrijf - Wandbekledingsproductenbedrijf' is één wandbekledingsproductenbedrijf toegestaan. Ter plaatse van het besluitsubvlak 'opslag' (de achterzijde van het bouwvlak) is uitsluitend opslag toegestaan. Verdere ontwikkeling van het bedrijf is, mits milieutechnisch haalbaar, mogelijk binnen de regels van de beheersverordening. In de regels is uit oogpunt van flexibiliteit een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om binnen dit besluitvlak andere bedrijven dan een wandbekledingsbedrijf toe te staan. Via deze afwijkingsmogelijkheid kunnen uitsluitend bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 worden toegelaten, voor zover de bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels).

Naast Vescom zijn zowel aan de Sint Jozefstraat als aan het noordelijk deel van de Leembaan bedrijven gevestigd, al dan niet in combinatie met een bedrijfswoning. Deze bedrijven zijn opgenomen in het besluitvlak 'Gemengd' en voorzien van een besluitsubvlak 'bedrijf'. Ter plaatse van deze besluitsubvlakken zijn bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan, voor zover de bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen op de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels). In het algemeen geldt dat bedrijven in milieucategorie 1 en 2, gezien de beperkte hinder die ze veroorzaken, goed inpasbaar zijn in de woonomgeving.

Vrijwel alle bedrijven in het plangebied behoren tot milieucategorie 1 of 2. Uitzonderingen zijn Vescom (dat in milieucategorie 3.1 valt) en aanhangwagenfabriek Weijer, die is gevestigd aan de Leembaan 10. Een aanhangwagenfabriek valt volgens de bedrijvenlijst van de VNG-brochure in milieucategorie 4.1. Op 3 mei 2006 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State - naar aanleiding van een beroep tegen het bestemmingsplan 'Sint Jozefparochie' - een uitspraak gedaan over de wijze van bestemmen van dit bedrijf. De Afdeling heeft geoordeeld dat het bedrijf weliswaar moet worden gezien als een bedrijf in milieucategorie 4, maar dat het bedrijf beschikt over een milieuvergunning (omgevingsvergunning) waarin onder meer geluidnormen zijn opgenomen ter bescherming van het woon- en leefklimaat van de omwonenden. Omdat het een bestaande situatie betreft, acht de Afdeling een positieve bestemming gerechtvaardigd. Een uitbreiding van dit bedrijf is echter niet zonder meer mogelijk, aangezien ingevolge de VNG-brochure in het geval van nieuwe situaties een indicatieve afstand van 200 meter geldt. Om die reden heeft de Afdeling destijds goedkeuring onthouden aan de regeling die de toevoeging van bijgebouwen ten behoeve van de aanhangwagenfabriek mogelijk maakte. In deze beheersverordening is de aanhangwagenfabriek, in lijn met de uitspraak van de Afdeling, voorzien van een passende juridische regeling, die de bestaande situatie positief bestemt, maar geen uitbreiding van de bebouwing mogelijk maakt.

Op het betreffende perceel is een besluitsubvlak 'specifieke vorm van bedrijf - aanhangwagenfabriek' opgenomen. Hierdoor zijn op dit perceel, naast de algemeen toegestane bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 en 2, ook bedrijfsactiviteiten ten behoeve van een aanhangwagenfabriek toegestaan. Deze regeling komt overeen met de regeling uit het vigerende bestemmingsplan 'Sint Jozefparochie', waar binnen de bestemming 'Gemengd' de 'bestaande bedrijven' (in dit geval dus de aanhangwagenfabriek) positief waren bestemd, maar in geval van bedrijfswisseling uitsluitend een bedrijf in milieucategorie 1 of 2 was toegestaan. In de regels van het besluitvlak 'Gemengd' is bepaald dat herbouw van hoofdgebouwen ten behoeve van bedrijven uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de bestaande hoofdgebouwen. Daarnaast is in de bijgebouwenregeling specifiek bepaald dat bij de aanhangwagenfabriek geen nieuwe bijgebouwen mogen worden gebouwd. De planregeling is op deze manier in overeenstemming met de uitspraak van de Raad van State en met de regeling uit het vigerende bestemmingsplan.

Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Naast 'reguliere' bedrijven zijn op diverse locaties in het plangebied kleinschalige beroepen of bedrijven aan huis gevestigd. In deze beheersverordening zijn, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, aan-huis-verbonden beroepen bij woningen (onder voorwaarden) rechtstreeks toegestaan. Door middel van een omgevingsvergunning kan ook een aan-huis-verbonden bedrijf worden toegelaten, mits het een kleinschalige bedrijfsactiviteit (maximaal 40 m²) betreft en het bedrijf valt in milieucategorie 1 of 2.

De tegelhandel aan de Ferdinand Bolstraat is aangeduid op de illustratie. Ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van bedrijf - tegelhandel' is binnen het besluitvlak 'Woongebied' een tegelhandel toegestaan. Aan de Vlierdenseweg 98 is een kleinschalig bedrijf gevestigd, waar lpg-installaties in auto's worden ingebouwd. De verwachting is dat de activiteiten van dit bedrijf binnen de planperiode van de beheersverordening worden beëindigd. Om die reden is geen specifiek besluitsubvlak opgenomen, maar is het bedrijf onder het overgangsrecht gebracht. Hierdoor kunnen de activiteiten van het bedrijf worden voortgezet, maar kan op dit perceel geen nieuw bedrijf worden gevestigd.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risicovolle inrichtingen

In het plangebied zijn geen inrichtingen gevestigd die onder het regime van het Bevi vallen. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichtingen zijn de lpg-stations aan de Stationsstraat 122, Liesselseweg 112 en Leembaan 55. De afstand van het plangebied tot deze lpg-stations bedraagt minimaal 250 meter, zodat het plangebied niet binnen het invloedsgebied van de lpg-stations (150 meter) ligt.

Transportroutes

In het plangebied en de directe omgeving van het plangebied vindt incidenteel transport van gevaarlijke stoffen plaats, met name voor de bevoorrading van risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-stations) in het stedelijk gebied van Deurne. Belangrijke routes voor het transport van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied zijn de Vlierdensedreef-Binderendreef en de toekomstige Zuidelijke Omlegging Deurne. Doordat doorgaand verkeer gebruik maakt van deze (rond)wegen wordt transport van gevaarlijke stoffen door de woongebieden van Deurne zoveel mogelijk voorkomen. In 2008 heeft een inventarisatie plaatsgevonden van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de wegen binnen de gemeentegrenzen. Geconcludeerd is dat op geen van de wegen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} en dat alleen ter hoogte van de Stationsstraat (tussen spoorlijn en Heuvelstraat) sprake is van een aandachtspunt voor het groepsrisico. Binnen het plangebied van deze beheersverordening is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico.

De spoorlijn Eindhoven - Venlo ligt op circa 100 meter ten noorden van het plangebied. De spoorlijn is onderdeel van het Basisnet spoor. Uit de Regeling Basisnet blijkt dat voor deze spoorlijn geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} . Het groepsrisico ligt ruim onder de oriëntatiewaarde.

Buisleidingen

In het plangebied en in de omgeving van het plangebied liggen geen buisleidingen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Verantwoording groepsrisico

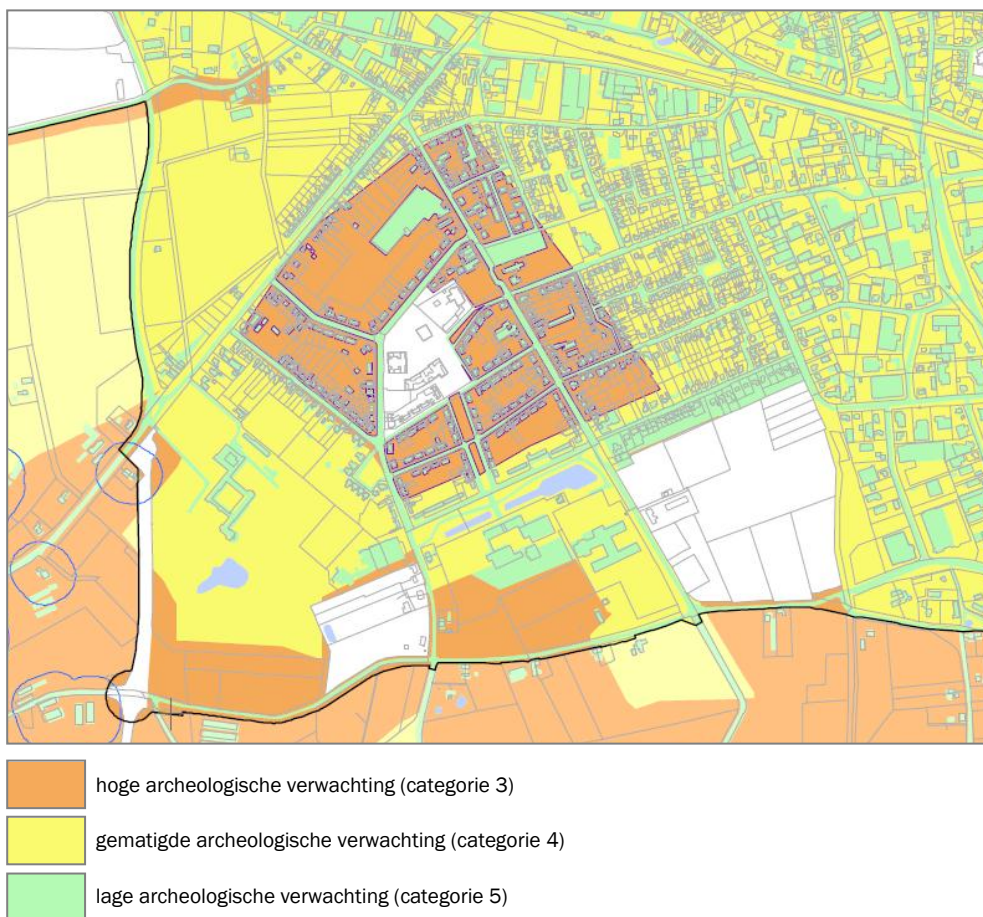
Zoals hiervoor aangegeven, valt het plangebied buiten het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en buisleidingen. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Eindhoven - Venlo en van wegen waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. De hoogte van het groepsrisico is echter beperkt en overschrijdt de oriëntatiewaarde niet. Aangezien voorliggende beheersverordening geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, neemt de hoogte van het groepsrisico bovendien niet toe.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

Sinds de wijziging van de Monumentenwet 1988 - door inwerkingtreding van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg op 1 september 2007 - is de zorg voor het archeologisch erfgoed grotendeels in handen van de gemeenten komen te liggen. In het kader van de modernisering van de monumentenzorg hebben gemeenten in de afgelopen jaren ook de verantwoordelijkheid gekregen voor de overige aspecten van cultuurhistorie. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in bestemmingsplannen (en beheersverordeningen) aandacht te worden besteed aan de aspecten archeologie en cultuurhistorie.

5.7.1 Archeologische waarden

De gemeente Deurne hanteert een archeologische beleidskaart, die onderdeel is van de Archeologieverordening Gemeente Deurne 2008. Op de beleidskaart zijn de archeologische (verwachtings)waarden voor het hele gemeentelijk grondgebied in beeld gebracht.



Uitsnede archeologische beleidskaart

Op de kaart is onderscheid gemaakt in vijf categorieën:

- categorie 1: beschermde archeologische monumenten;
- categorie 2: terreinen van archeologische waarde;

- categorie 3: gebieden met hoge archeologische verwachting;
- categorie 4: gebieden met gematigde archeologische verwachting;
- categorie 5: gebieden met lage archeologische verwachting;

In het plangebied komen geen beschermde archeologische monumenten of terreinen van archeologische waarde voor. Wel zijn gebieden aangewezen met een hoge, gematigde of lage archeologische verwachting. Op de illustratie zijn de gebieden met een hoge en gematigde verwachtingswaarde opgenomen als besluitvlakken 'Waarde - Archeologie Hoog' respectievelijk 'Waarde - Archeologie Gematigd'. Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Voor de gebieden met een lage archeologische verwachting is geen beschermende regeling opgenomen.

Bouwwerken en werkzaamheden met een beperkte oppervlakte en/of een beperkte verstoringsdiepte zijn uitgezonderd van de onderzoeksverplichting. In de regels voor 'Waarde - Archeologie Hoog' geldt een ondergrens van 250 m² en een verstoringsdiepte van 50 centimeter onder maaiveld. In de regels voor 'Waarde - Archeologie Middelhoog' geldt een ondergrens van 1.000 m² en een verstoringsdiepte van 50 centimeter.

5.7.2 Cultuurhistorische waarden

De Sint Jozefparochie is ontstaan in de periode kort na de Eerste Wereldoorlog. In de eerste decennia van de 20^e eeuw werd in Deurne op diverse locaties volkswoningbouw gerealiseerd. De complexen werden vormgegeven in de voor die tijd kenmerkende tuindorparchitectuur, waarbij met name in de Sint Jozefparochie veel in deze stijl is gebouwd. De eerste complexen van volkswoningbouw in Sint Jozefparochie werden gerealiseerd aan het Sint Jozefplein, de Beukenstraat en de Vloeiendsedreef. In de jaren '20 volgde de bouw van de kerk, de pastorie, scholen en een aantal wat statigere woningen. In latere jaren zijn veel woningen uit de eerste decennia van de 20^e eeuw veranderd en aangepast aan de moderne eisen. De straten hebben deels nog het karakter van een tuindorp, maar in de architectuur is het oorspronkelijke beeld grotendeels verloren gegaan. Bij een deel van de woningen aan de Beukenstraat/Eikelstraat is de oorspronkelijke architectonische uitstraling wel behouden gebleven en ook rond de Sint Jozefkerk heeft de (statigere) bebouwing zijn karakter behouden.

In het plangebied bevindt zich één gemeentelijk monument: de Sint Jozefkerk uit 1919. Bescherming van dit pand vindt plaats via de gemeentelijke monumentenverordening. Aanvullende bescherming in de beheersverordening is daarom voor dit gebouw niet zinvol. Naast de kerk bevinden zich in het plangebied een aantal beeldbepalende panden, onder andere in de vorm van het voormalige missiehuis. In de Sint Jozefparochie zijn ook een aantal cultuurhistorisch waardevolle structuren aanwezig.

Zowel de historisch-stedenbouwkundige lijnen (met name de Vlierdenseweg, de Vloeieindsedreef, de Sint Jozefstraat en de Beukenstraat) als de historische groenstructuur zijn nog structuur- en beeldbepalend.

In het vigerende bestemmingsplan 'Sint Jozefparochie' is voor de woonpercelen Eikelstraat 11-21 en Beukenstraat 2-40 een afwijkende bebouwingsregeling opgenomen. Die regeling bepaalt dat bij deze woningen de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, de breedte van de woningen, de goothoogte aan de voorzijde, de bouwhoogte en de dakhelling aan de voorzijde niet mogen worden aangepast. Deze regeling is overgenomen in de beheersverordening 'Sint Jozefparochie'. Op de illustratie is hiertoe het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregeling' opgenomen.

5.8 Flora en fauna

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. De Natuurbeschermingswet 1998 richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten. Daarnaast zijn natuurgebieden die onderdeel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur (EHS) planologisch beschermd.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Deurnsche Peel & Mariapeel. Dit gebied ligt op een afstand van circa 5 kilometer van het plangebied. De beheersverordening 'Sint Jozefparochie' maakt geen ontwikkelingen mogelijk die invloed hebben op het Natura 2000-gebied. De beheersverordening heeft ook geen invloed op de ecologische hoofdstructuur.

Omdat de beheersverordening geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde soorten niet noodzakelijk. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn, mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan worden bedreigd. Ook de Flora- en faunawet levert daarom geen belemmeringen op voor onderhavige beheersverordening.

5.9 Water

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Het beleid van het waterschap is erop gericht om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Voor het bereiken van deze doelstelling wordt een integrale aanpak voorgestaan, waarbij de tritsen vasthouden – bergen – afvoeren en schoonhouden – scheiden - zuiveren in acht worden genomen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt water als ordenend principe meegenomen in de besluitvorming. Het waterschap adviseert in het ruimtelijk traject door middel van de watertoets.

Waterschap Aa en Maas heeft op 13 november 2009 het Waterbeheerplan 2010 - 2015 'Werken met water voor nu en later' vastgesteld. Het waterbeheerplan is op 21 december 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van het waterschap voor de periode 2010-2015. De algemene missie van het waterschap is het ontwikkelen, beheeren en in stand houden van gezonde en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met een open oog voor economische aspecten. Het waterschap hanteert, als verantwoordelijke voor het beheer van waterkeringen, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater, de volgende thema's:

- veilig en bewoonbaar beheergebied;
- voldoende water;
- schoon water;
- natuurlijk en recreatief water.

Veilig en bewoonbaar beheergebied

Het waterschap biedt veiligheid tegen overstromingen van de Maas. Enerzijds gebeurt dit door beheer van de dijken, anderzijds is ook aandacht voor het beperken van gevolgen van overstromingen, bijvoorbeeld door duurzame ruimtelijke planning en organisatorische voorbereiding. Wateroverlast wordt voorkomen door het stellen van normen voor het beheer van het regionale en het stedelijke watersysteem. Hierbij wordt het uitgangspunt vasthouden – bergen – afvoeren gehanteerd. In het stedelijk gebied is aandacht voor het oplossen van de wateroverlast. In het landelijk gebied wordt lokaal maatwerk uitgevoerd.

Voldoende water

Het waterschap draagt zorg voor water op het gewenste peil voor de functies landbouw, natuur en wonen. Hierbij wordt nagegaan hoe kan worden gekomen tot een klimaatbestendige watervoorziening. Het waterschap stimuleert gemeenten om het regenwater niet langer door middel van riolering af te voeren, maar om het water zoveel mogelijk vast te houden in het gebied.

Schoon water

Door het zuiveren van afvalwater, het reguleren van lozingen en het stimuleren van goed gedrag wordt bijgedragen aan schoon oppervlaktewater. Sinds 2000 gelden op dit vlak Europese regels, die zijn vastgelegd in de Kaderrichtlijn Water (KRW).

Natuurlijk en recreatief water

Sinds 2000 zijn de Europese normen voor de leefomgeving van planten en dieren in en rond het water vastgelegd in de KRW. Om aan deze normen te voldoen wordt onder meer ingezet op het herstel van beken en de aanleg van ecologische verbindingzones langs waterlopen. Het watersysteem wordt hiertoe natuurlijker ingericht.

De notitie Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk van Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Tevens geeft het document de uitgangspunten en randvoorwaarden bij hydrologisch neutraal bouwen.

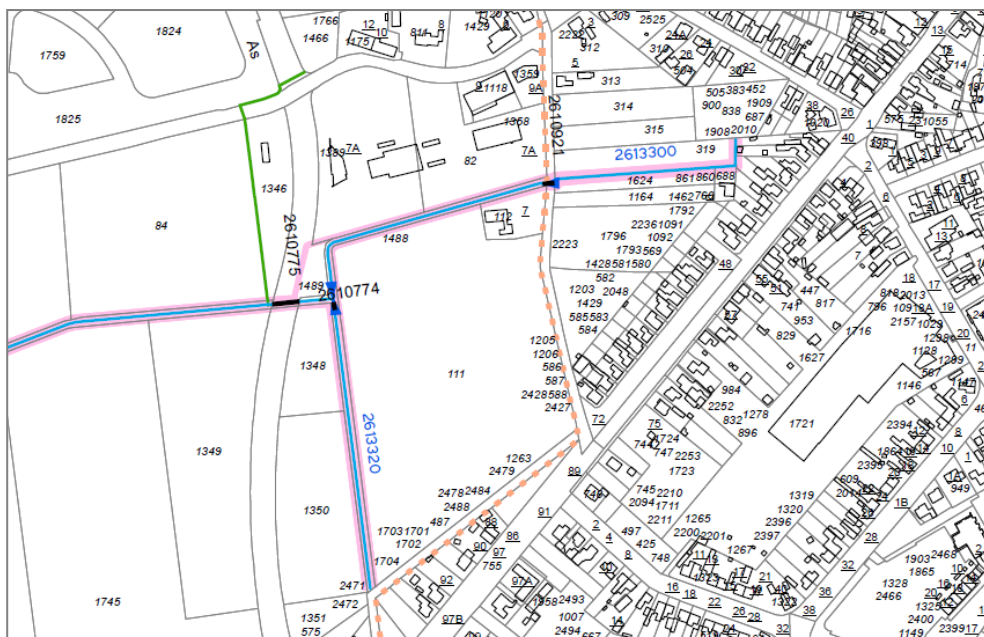
5.9.1 Keur waterschap

De waterschap hanteert de Keur als regelgeving. De Keur Waterschap Aa en Maas 2013 is van toepassing op waterkeringen die in beheer zijn bij het waterschap, op watergangen (rivieren, beken, sloten, vijvers) en op het grondwater. De Keur is uitgewerkt in algemene regels en beleidsregels, die geboden en verboden bevatten die betrekking hebben op (werkzaamheden in de beschermingszones van) waterkeringen, wateren en grondwater. Voor werkzaamheden in de nabijheid van een watergang of dijklichaam met een beperkte impact kan veelal worden volstaan met een melding, mits wordt voldaan aan de algemene regels van de Keur. Als er geen algemene regels zijn gesteld of een activiteit voldoet niet aan die regels, is de activiteit vergunningplichtig op grond van de Keur. Dit geldt bijvoorbeeld voor het realiseren van bouwwerken binnen de beschermings-/vrijwaringszone van 5 meter aan weerszijden van een A-watergang. Voor dergelijke bouwwerken is, naast een omgevingsvergunning voor het bouwen, dus ook een watervergunning benodigd.

Omdat de bescherming van watergangen is geregeld in de Keur van het waterschap, zijn in voorliggende beheersverordening geen aanvullende bepalingen met betrekking tot de bescherming van waterbelangen opgenomen. Hierdoor wordt dubbele regelgeving voorkomen. Bovendien zou door tussentijdse aanpassingen van de Keur een situatie kunnen ontstaan waarin de beheersverordening (die een looptijd heeft van 10 jaar) andere regels bevat dan de Keur.

5.9.2 Water in de beheersverordening

In het plangebied komt één watergang voor die is opgenomen op de kaarten behorende bij de Keur van het Waterschap. Het betreft de watergang in het noordwestelijk deel van het plangebied, in het agrarische gebied tussen de Vlierdenseweg en de Grote Bottel.



A-watgang (inclusief beschermingszone) in plangebied (Keur Waterschap Aa en Maas

Deze watergang is opgenomen in het besluitvlak 'Water'. De A-watergang heeft op grond van de Keur aan beide zijden een beschermings-/vrijwaringszone met een breedte van 5 meter, gemeten van de insteek. Deze zones zijn niet opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan, aangezien de Keur voldoende bescherming biedt.

De aanwezige kleinere watergangen (in de vorm van kavelsloten of watergangen langs de wegen) zijn opgenomen in de omringende besluitvlakken en zijn in de regels positief bestemd. Binnen alle besluitvlakken zijn waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Hierdoor biedt de beheersverordening maximale flexibiliteit om voorzieningen te treffen voor de waterhuishouding en waterberging.

5.9.3 Bouwmogelijkheden

Hoewel voorliggende beheersverordening geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is op diverse locaties een vigerende bouwtitel of vrijstelling overgenomen, waardoor op een aantal onbebouwde percelen nog één of enkele woningen kunnen worden toegevoegd. Het uitgangspunt is dat de invulling van deze bouwtitels hydrologisch neutraal plaatsvindt en dat afvalwater en hemelwater gescheiden worden ingezameld. Hydrologisch neutraal ontwikkelen betekent dat er ten opzichte van de huidige situatie uit waterhuishoudkundig oogpunt geen sprake mag zijn van een verslechtering. Schoon hemelwater dient op het eigen perceel te worden geborgen/geïnfiltreerd. Gezien de grootte van de percelen, is op alle locaties op eigen terrein voldoende ruimte om aan de eisen van hydrologisch neutraal ontwikkelen te voldoen. Om vervuiling van het (schone) hemelwater te voorkomen, mogen bij de bouw geen uitlogende bouwmaterialen worden toegepast.

5.10 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen geen kabels en leidingen waarvoor een planologische bescherming nodig is.

6 Juridische aspecten

6.1 Opzet van de beheersverordening

Het doel van het opstellen van de beheersverordening 'Sint Jozefparochie' is te komen tot een actuele en uniforme juridisch-planologische regeling voor het plangebied. De beheersverordening heeft (per definitie) een conserverend karakter en legt de bestaande situatie vast. Zoals aangegeven in hoofdstuk 2 is ervoor gekozen om in de beheersverordening 'Sint Jozefparochie' het 'bestaand gebruik in ruime zin' vast te leggen. Het uitgangspunt is om de planologische ruimte die de bestemmingen in het vigerende bestemmingsplan 'Sint Jozefparochie' bieden, over te nemen in de beheersverordening. Hierdoor worden de geldende rechten, zowel voor wat betreft het bouwen als voor wat betreft het gebruik, niet ingeperkt.

Een en ander betekent dat de geldende bestemmingen en bouwmogelijkheden zoveel mogelijk één op één zijn overgenomen in de beheersverordening. Hoewel er ingevolge de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geen vormvereisten worden gesteld aan een beheersverordening, zijn de illustratie en regels van voorliggende beheersverordening zoveel mogelijk afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Dit vergroot de herkenbaarheid van de beheersverordening en de uniformiteit van ruimtelijke plannen in de gemeente Deurne. De bestemmingen uit het vigerende bestemmingsplan zijn overgenomen als besluitvlakken, die qua naamgeving aansluiten bij de SVBP2012. Bouwvlakken en aanduidingen zijn vertaald in besluitsubvlakken, die qua naamgeving ook aansluiten bij deze standaard. Daarnaast is in de regels aansluiting gezocht bij het 'Handboek ruimtelijke plannen Deurne 2014'.

6.2 Opzet van de regels

De regels van de beheersverordening zijn opgedeeld in vier hoofdstukken. In de beheersverordening zijn de volgende hoofdstukken en artikelen opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

In hoofdstuk 1 zijn twee artikelen opgenomen. Het eerste artikel bevat de begrippen die nodig zijn voor de interpretatie van de regels. Het tweede artikel bevat de wijze van meten. In dat artikel is aangegeven hoe de maten die in de regels zijn genoemd, moeten worden gemeten.

Hoofdstuk 2 - Gebiedsregels

In de gebiedsregels zijn regels opgenomen voor de besluitvlakken en besluitsubvlakken die zijn opgenomen op de illustratie. In paragraaf 6.3 wordt ingegaan op de regels voor de verschillende besluitvlakken.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

In hoofdstuk 3 is een aantal algemene regels opgenomen, die gelden voor het hele plangebied van de beheersverordening. Het betreft de volgende artikelen:

- In de anti-dubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan, niet nogmaals mag worden meegerekend bij de beoordeling van een tweede bouwplan.
- In de algemene bouwregels is een regeling opgenomen voor de overschrijding van bouwgrenzen en besluit(sub)vlakgrenzen. Daarnaast is bepaald dat, als bestaande (legaal gerealiseerde) maten meer of minder bedragen dan in de gebiedsregels is aangegeven, deze maten als maximale of minimale maat mogen worden aangehouden.
- In de algemene gebruiksregels is aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig gebruik wordt aangemerkt en zijn afwijkmogelijkheden opgenomen voor het realiseren van een afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg, voor bed & breakfastvoorzieningen en voor kamerverhuur en logies. Daarnaast is een regeling opgenomen voor het parkeren.
- In de algemene afwijkingsregels is aangegeven in welke gevallen het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het afwijken kan verlenen. Het betreft beperkte afwijkingen van de regels van de beheersverordening.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 zijn twee artikelen opgenomen. Het eerste artikel bevat het overgangsrecht, zoals dat in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. In het tweede artikel is aangegeven hoe de regels van de beheersverordening kunnen worden aangehaald.

6.3 Inhoud van de regels

In deze beheersverordening zijn de volgende besluitvlakken opgenomen.

Agrarisch

Voor de agrarische gronden binnen het plangebied (de gronden tussen de Vlierdenseweg en de Binderendreef en de gronden ten zuiden van Willibrordhaeghe) zijn besluitvlakken 'Agrarisch' opgenomen. Binnen deze besluitvlakken zijn agrarisch grondgebruik en wegen, paden en verhardingen toegestaan. Ter plaatse van het besluitsubvlak 'landschapswaarden' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van landschapswaarden. Op de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van schuilgelegenheden voor dieren. Ter plaatse van het besluitsubvlak 'landschapswaarden' is voor diverse werken een omgevingsvergunning benodigd.

Bedrijf - Wandbekledingsproductenbedrijf

Voor Vescom is het besluitvlak 'Bedrijf - Wandbekledingsproductenbedrijf' opgenomen. Binnen dit besluitvlak is één wandbekledingsproductenbedrijf toegestaan, waarbij geldt dat ter plaatse van het besluitsubvlak 'opslag' uitsluitend opslag is toegestaan.

Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak. Op de illustratie zijn het maximum bebouwingspercentage en de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid. Door middel van een omgevingsvergunning kan binnen dit besluitvlak een bedrijf van categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten worden toegelaten.

Gemengd

Het besluitvlak 'Gemengd' is opgenomen voor de percelen rond de kerk aan de Sint Jozefstraat en voor de (bedrijfs)percelen aan de Leembaan. Binnen dit besluitvlak zijn wonen (in bestaande woningen), dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en kantoren toegestaan. Ter plaatse van de betreffende besluitsubvlakken zijn daarnaast bedrijven (in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten), detailhandel en horeca (met uitzondering van discotheken) toegestaan. Ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van bedrijf - aanhangwagenfabriek' is een aanhangwagenfabriek toegestaan. Binnen het besluitvlak zijn ook wegen, paden en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen toegestaan.

Binnen het besluitvlak 'Gemengd' is functiewijziging naar de functies dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en kantoor (op de begane grond) altijd toegestaan. Op een locatie waar nu detailhandel aanwezig is (ter plaatse van het besluitsubvlak 'detailhandel'), mag ook nieuwe detailhandel worden gevestigd. Hetzelfde geldt voor nieuwe horeca ter plaatse van het besluitsubvlak 'horeca' (met uitzondering van discotheken) en nieuwe bedrijven ter plaatse van het besluitsubvlak 'bedrijf' (mits het nieuwe bedrijf is opgenomen in categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten). Voor een functiewijziging van horeca naar detailhandel is een omgevingsvergunning voor het afwijken benodigd. Daarnaast is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om nieuwe woningen toe te staan. Als bijvoorbeeld een winkel- of kantoorruimte niet meer als zodanig in gebruik is, kan ter plaatse een extra woning worden toegestaan. Hierbij geldt dat per bouwperceel maximaal één nieuwe woning kan worden toegelaten.

Bouwpercelen met uitsluitend een woonfunctie mogen voor 50% worden bebouwd, met uitzondering van percelen kleiner dan 250 m², die voor 60% mogen worden bebouwd. Percelen waar een andere functie dan wonen aanwezig is (bijvoorbeeld een bedrijf, winkel of horecagelegenheid) mogen voor maximaal 80% worden bebouwd. Binnen dit besluitvlak zijn geen bouwvlakken opgenomen op de illustratie. In de regels is in geval van nieuwbouw aangegeven aan welke eisen nieuwe hoofdgebouwen moeten voldoen. Daarnaast is een bijgebouwenregeling opgenomen. De maximale oppervlakte aan bijgebouwen is afhankelijk van de grootte van het bouwperceel, waarbij altijd het maximum bebouwingspercentage van het totale perceel (50%, 60% of 80%) in acht moet worden genomen.

Groen

De gronden binnen het besluitvlak 'Groen' zijn onder meer bestemd voor groenvoorzieningen, paden en verhardingen, speelvoorzieningen en parkeren.

Op de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, verkeersvoorzieningen en speelvoorzieningen. In de regels zijn bepalingen opgenomen voor het realiseren van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Maatschappelijk

De maatschappelijke voorzieningen binnen het plangebied zijn opgenomen in een besluitvlak 'Maatschappelijk'. Binnen dit besluitvlak zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan. In artikel 1 van de regels is een begrip voor 'maatschappelijke voorzieningen' opgenomen. Daarnaast zijn onder andere wegen, paden en parkeren en groenvoorzieningen toegestaan. Ter plaatse van de besluitsubvlakken 'begraafplaats', 'speeltuin' en 'bedrijfswoning' zijn tevens de genoemde functies toegelaten. Ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van maatschappelijk - woonservicezone' is een woonservicezone (een gebied met een combinatie van woon-, zorg- en welzijnsvoorzieningen) toegestaan. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak. Op de illustratie zijn het maximum bebouwingspercentage en de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid. Binnen deze bestemming mogen geen nieuwe woningen worden toegevoegd, herbouw van woningen ter plaatse van de bestaande woningen is wel toegestaan.

Sport

Het besluitvlak 'Sport' is opgenomen voor de atletiekbaan en de tennisbanen in het zuidelijk deel van het plangebied. De gronden binnen dit besluitvlak zijn bestemd voor sport, spel en recreatie met daarbij behorende voorzieningen. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak. Op de illustratie zijn het maximum bebouwingspercentage en de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid.

Verkeer

De gronden binnen het besluitvlak 'Verkeer' zijn onder meer bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, parkeren, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen. Op de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, verkeersvoorzieningen en speelvoorzieningen. In de regels zijn bepalingen opgenomen voor het realiseren van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Water

De gronden binnen het besluitvlak 'Water' zijn bestemd voor waterlopen en waterpartijen, waterhuishoudkundige voorzieningen, taluds, oevers en onderhoudsstroken. Op de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de regels zijn bepalingen opgenomen voor het realiseren van bouwwerken die passen binnen deze bestemming, zoals bruggen en duikers.

Woongebied

Het besluitvlak 'Woongebied' is opgenomen voor de woongebieden aan weerszijden van de Sint Jozefstraat. Binnen dit besluitvlak is wonen (in de bestaande woningen) toegestaan.

Ter plaatse van de betreffende besluitsubvlakken zijn daarnaast in pandige opslag respectievelijk een tegelhandel toegestaan. Binnen het besluitvlak zijn ook wegen, paden en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen toegestaan.

In de bouwregels is bepaald dat het bouwen van nieuwe woningen uitsluitend is toegestaan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum aantal wooneenheden', waarbij het aantal nieuwe woningen niet meer mag bedragen dan aangeduid. Voor de bouw van nieuwe woningen of de herbouw van bestaande woningen zijn regels opgenomen met betrekking tot de situering, diepte en hoogte van de woningen. De dakhelling mag niet minder dan 25 en niet meer dan 60 graden bedragen. In de beheersverordening wordt uitgegaan van het zogenaamde envelop-principe. Dit houdt in dat binnen een bepaalde voorgeschreven dakhelling (in dit geval niet minder dan 25 en 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.

Het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet meer bedragen dan 50%, met uitzondering van percelen kleiner dan 250 m², die voor 60% mogen worden bebouwd. In de regels is een bijgebouwenregeling opgenomen. De maximale oppervlakte aan bijgebouwen is afhankelijk van de grootte van het bouwperceel, waarbij altijd het maximum bebouwingspercentage van het totale perceel (50% of 60%) in acht moet worden genomen. In de gebruiksregels zijn regels opgenomen voor aan-huis-verbonden beroepen en is aangegeven onder welke voorwaarden het bevoegd gezag een aan-huis-verbonden bedrijf of een internetwinkel kan toestaan.

Waarde - Archeologie Gematigd

Het besluitvlak 'Waarde - Archeologie Gematigd' is opgenomen voor de gronden die op de gemeentelijke archeologische beleidskaart zijn aangeduid als 'gematigde archeologische verwachting'. De juridische regeling bevat de mogelijkheid om, op basis van een archeologisch onderzoek, voorwaarden aan een omgevingsvergunning voor het bouwen te verbinden ter bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Werkzaamheden die minder diep zijn dan 50 centimeter onder maaiveld en/of kleiner dan 1.000 m² zijn niet vergunningplichtig.

Waarde - Archeologie Hoog

Het besluitvlak 'Waarde - Archeologie Hoog' is opgenomen voor de gronden die op de gemeentelijke archeologische beleidskaart zijn aangeduid als 'hoge archeologische verwachting'. De juridische regeling bevat de mogelijkheid om, op basis van een archeologisch onderzoek, voorwaarden aan een omgevingsvergunning voor het bouwen te verbinden ter bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Werkzaamheden die minder diep zijn dan 50 centimeter onder maaiveld en/of kleiner dan 250 m² zijn niet vergunningplichtig.