

# Bestemmingsplan “Europastraat Centrum Deurne”

Gemeente Deurne

Vastgesteld





# Bestemmingsplan “Europastraat Centrum Deurne”

**Gemeente Deurne**

**Vastgesteld**

|                               |                                                                                                                             |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Identificatienummer:          | NL.IMRO.0762.BP201503-C001                                                                                                  |
| Rapportnummer BRO:            | 211x07563                                                                                                                   |
| Datum:                        | 16 februari 2016                                                                                                            |
| Contactpersoon opdrachtgever: | Dhr. C. Van Vliet (gemeente Deurne)                                                                                         |
| Projectteam BRO:              | Dhr. drs. M.S. Zonnenberg                                                                                                   |
| Concept ontwerp:              | 26 juni 2015                                                                                                                |
| Ontwerp:                      | 2 oktober 2015                                                                                                              |
| Vaststelling:                 | 16 februari 2016                                                                                                            |
| Trefwoorden:                  | Bestemmingsplan, woningbouw, Europastraat, gemeente Deurne                                                                  |
| Bron foto kaft:               | Hollandse Hoogte 4                                                                                                          |
| Beknopte inhoud:              | Toelichting ten behoeve van het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie aan de Europastraat in Deurne |

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



## Inhoudsopgave

pagina

|                                                                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                                                                                       | <b>3</b>  |
| 1.1 Aanleiding en doel                                                                                    | 3         |
| 1.2 Ligging en grens van het plangebied                                                                   | 3         |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan                                                                              | 4         |
| 1.4 Leeswijzer                                                                                            | 6         |
| <br>                                                                                                      |           |
| <b>2. PROJECTOMSCHRIJVING</b>                                                                             | <b>7</b>  |
| 2.1 Bestaande situatie                                                                                    | 7         |
| 2.2 Toekomstige ontwikkeling                                                                              | 7         |
| 2.2.1 Algemeen                                                                                            | 7         |
| 2.2.2 Programmatische uitgangspunten                                                                      | 7         |
| 2.2.3 Verkeer en parkeren                                                                                 | 9         |
| 2.2.4 Openbare ruimte                                                                                     | 9         |
| 2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten                                                             | 10        |
| <br>                                                                                                      |           |
| <b>3. BELEIDSKADER</b>                                                                                    | <b>13</b> |
| 3.1 Rijksbeleid                                                                                           | 13        |
| 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte                                                             | 13        |
| 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening                                                        | 13        |
| 3.2 Provinciaal beleid                                                                                    | 15        |
| 3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014                                 | 15        |
| 3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014                                                               | 16        |
| 3.3 Gemeentelijk beleid                                                                                   | 17        |
| 3.3.1 Structuurvisie Deurne                                                                               | 17        |
| 3.3.2 Welstandnota gemeente Deurne 2014                                                                   | 18        |
| 3.3.3 Woonvisie gemeente Deurne, regionale woningbouwafspraken en de Ladder voor duurzame verstedelijking | 19        |
| <br>                                                                                                      |           |
| <b>4. UITVOERINGSASPECTEN</b>                                                                             | <b>21</b> |
| 4.1 Milieuaspecten                                                                                        | 21        |
| 4.1.1 Bodem                                                                                               | 21        |
| 4.1.2 Geluidshinder                                                                                       | 22        |
| 4.1.3 Luchtkwaliteit                                                                                      | 22        |
| 4.1.4 Externe veiligheid                                                                                  | 23        |
| 4.1.5 Milieuzonering                                                                                      | 25        |
| 4.2 Fysieke aspecten                                                                                      | 26        |
| 4.2.1 Cultureel erfgoed                                                                                   | 26        |

|                                    |               |
|------------------------------------|---------------|
| 4.2.2 Flora & Fauna                | 29            |
| 4.2.3 Waterhuishouding             | 31            |
| 4.2.4 Verkeer en parkeren          | 33            |
| 4.2.5 Kabels en leidingen          | 34            |
| 4.3 Economische aspecten           | 35            |
| 4.4 Handhaafbaarheid               | 35            |
| <br><b>5. JURIDISCHE PLANOPZET</b> | <br><b>37</b> |
| 5.1 Algemeen                       | 37            |
| 5.2 Toelichting op de verbeelding  | 37            |
| 5.3 Toelichting op de regels       | 37            |
| 5.3.1 Inleidende regels            | 37            |
| 5.3.2 Bestemmingsregels            | 38            |
| 5.3.3 Algemene regels              | 39            |
| 5.3.4 Overgangs- en slotregels     | 40            |
| <br><b>6. PROCEDURE</b>            | <br><b>41</b> |
| 6.1 Procedure                      | 41            |
| 6.2 Vooroverleg en inspraak        | 41            |
| 6.3 Zienswijzen                    | 42            |

#### Onderzoeksrapporten

1. BRO, *Quickscan flora en fauna Europastraat Deurne*, 19 juni 2015.
2. Econsultancy, *Actualiserend bodemonderzoek Europastraat e.o. te Deurne in de gemeente Deurne, rapportnummer 15091822*, 2 oktober 2015.
3. Econsultancy, *Historisch bodemonderzoek Europastraat e.o. te Deurne in de gemeente Deurne, rapportnummer 14122220*, 10 september 2015.
4. Goudappel-Coffeng, *Parkeerbilans ontwikkeling Europastraat Deurne*, 23 september 2015.
5. K+ Adviesgroep, *Akoestisch onderzoek bouwplan Europastraat Deurne (211x07563), Rapportnr. M14 426.401.1*, 2 oktober 2015.

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel

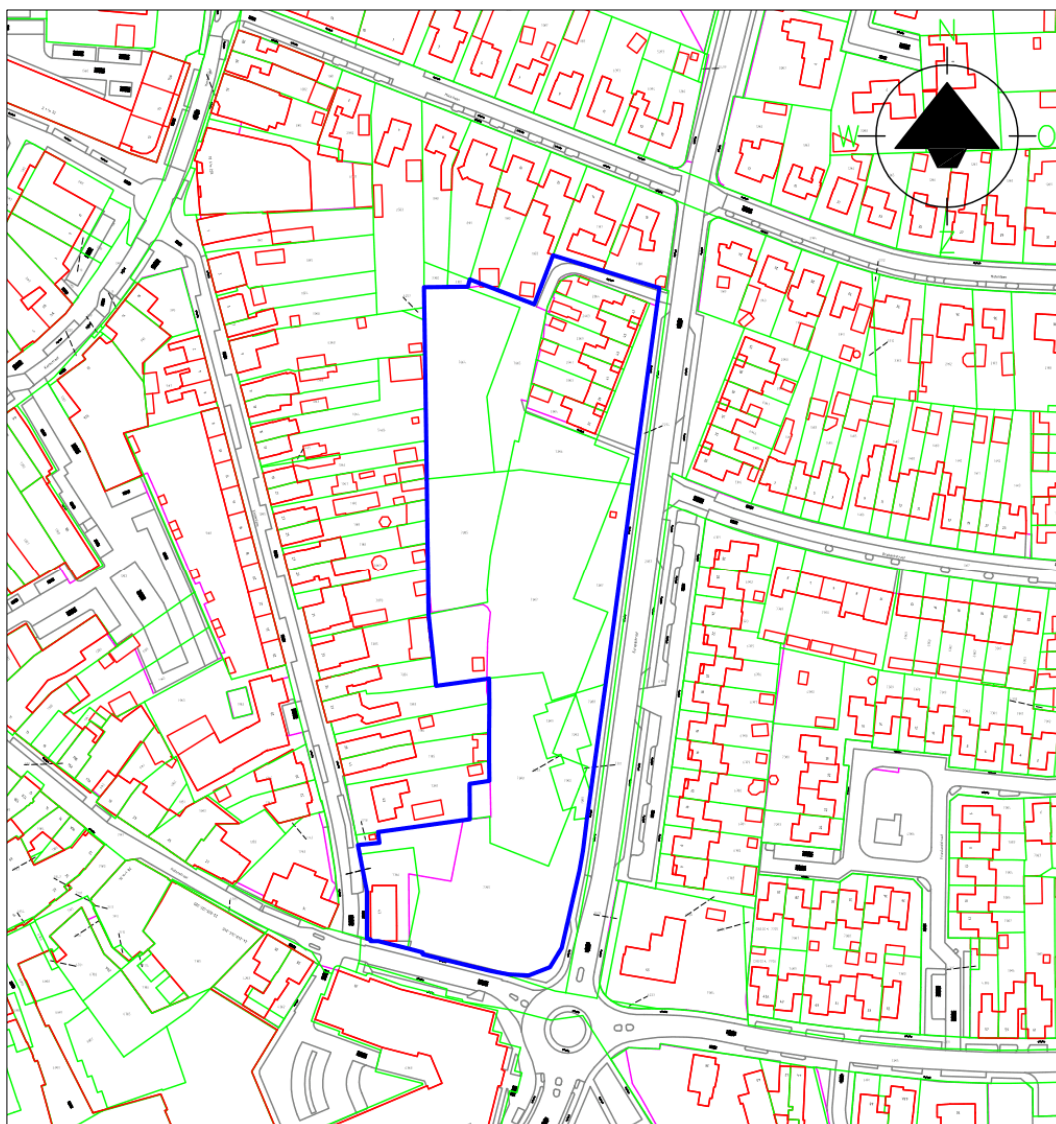
Woningbouwvereniging Bergopwaarts is voornemens om uitvoering te geven aan een integrale gebiedsontwikkeling aan de Europastraat in Deurne. Het programma voorziet in 89 sociale huurwoningen en 6 koopwoningen (patiowoningen) en de ontwikkeling en realisatie van de openbare ruimte, bestaande uit infrastructuur, parkeerplaatsen ten behoeve bewoners en bezoekers en een groene woonomgeving. In een eerder stadium zijn voor deze locatie reeds juridisch-planologische procedures doorlopen. Als gevolg van gewijzigde inzichten is een geheel nieuw plan uitgewerkt. Het totale nieuwe plan past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Om de realisatie van de integrale gebiedsontwikkeling mogelijk te maken is daarom het voorliggende bestemmingsplan opgesteld, waarin passende juridisch-planologische kaders zijn opgenomen.



Topografische kaart met aanduiding ligging plangebied (zwarte pijl).

## 1.2 Ligging en grens van het plangebied

Het plangebied ligt aan de westzijde van de Europastraat in Deurne, aan de rand van het centrumgebied. De exacte begrenzing van het plangebied is navolgend op een kadastrale ondergrond weergegeven.

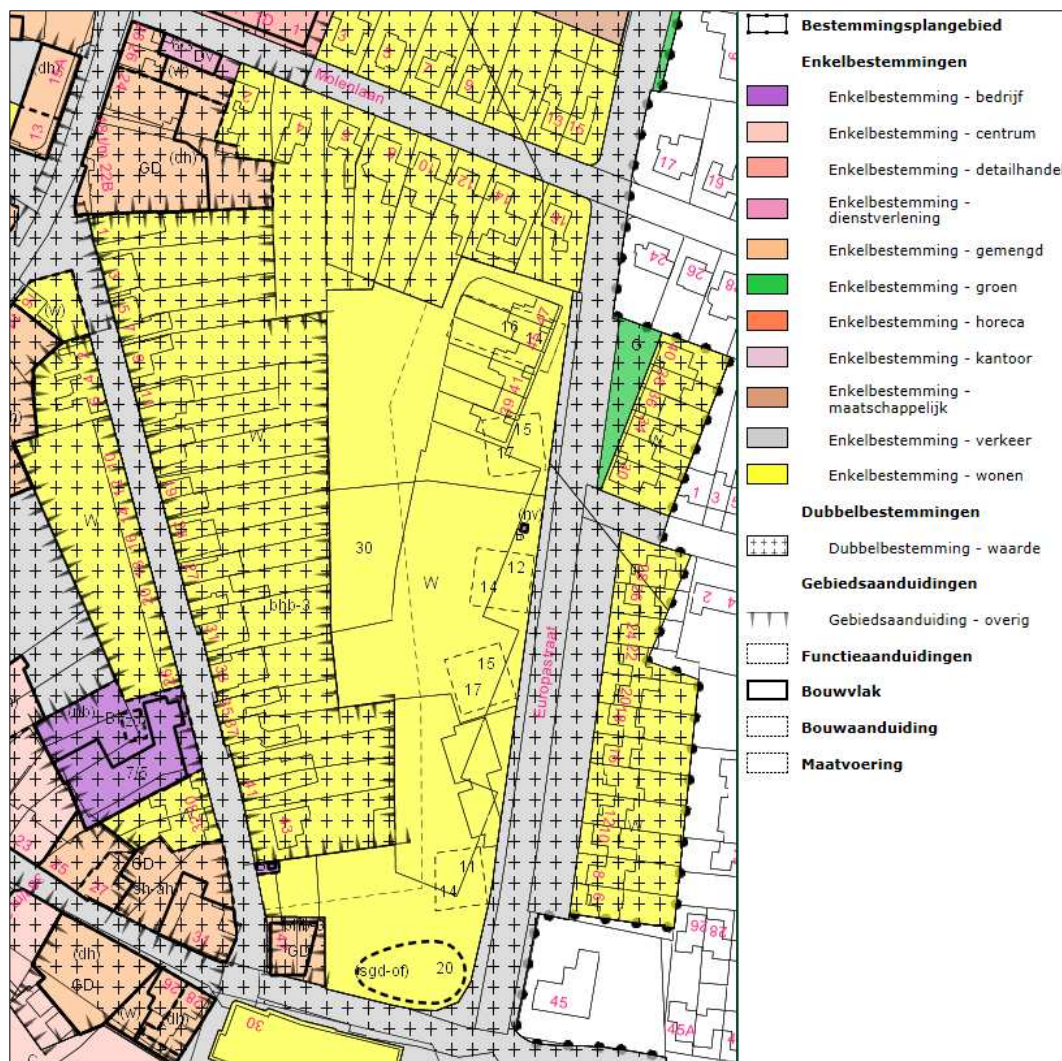


Kadastrale ondergrond plangebied en omgeving met blauw omlijnd de begrenzing van het plangebied.

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Centrum Deurne', zoals dat door de gemeenteraad van Deurne is vastgesteld op 25 juni 2013 en 27 januari 2015.

Binnen het bestemmingsplan 'Centrum Deurne' geldt voor vrijwel het gehele plangebied de bestemming 'Wonen'. Voor het pand op de hoek van de Molenstraat en de Lindenlaan geldt de bestemming 'Gemengd'.



Uitsnede verbeeldig bestemmingsplan 'Centrum Deurne'.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan in totaal 112 nieuwe woningen toegestaan. Daarbij werd ervan uitgegaan, dat de bestaande woningen aan de Europastraat 37 tot en met 47 zouden worden vervangen door nieuwbouwwoningen. Inmiddels zijn de plannen echter gewijzigd en blijven deze woningen behouden en bestaat het voornemen om in het overige deel van het plangebied in totaal 95 nieuwe wooneenheden te realiseren.

Aan het gewijzigde bouwplan kan op basis van het vigerende bestemmingsplan geen uitvoering worden gegeven, aangezien de situering van de woningen niet binnen de opgenomen begrenzingen van de bouw- en maatvoeringsaanduidingen voor de beoogde woningen past.

Voor de locatie op de hoek van de Molenstraat en Lindenlaan geldt de bestemming 'Gemengd' met de functieaanduiding 'kantoor'. Uitsluitend op de verdieping is een woonfunctie toegestaan. Op zowel de begane grond als op de verdieping is een kantoor toegestaan. Het beoogde woongebruik op de begane grond is binnen het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Verder geldt voor deze locatie de aanduiding 'behoud en herstel bebouwingsbeeld -3'. De als zodanig aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het behoud en herstel van het bebouwingsbeeld dat tot uitdrukking komt in de karakteristiek van de bebouwing en het smalle wegprofiel.

Voor een klein deel van het plangebied geldt verder de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Deze dubbelbestemming wordt in het voorliggende bestemmingsplan één op één overgenomen.

Geconcludeerd wordt dat het beoogde bouwplan binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Deurne' niet gerealiseerd kan worden. Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt een passend juridisch-planologisch kader vastgesteld, waarbinnen het beoogde bouwplan wel uitgevoerd kan worden.

## **1.4 Leeswijzer**

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

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

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

## 2. PROJECTOMSCHRIJVING

### 2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is het plangebied voor een groot deel onbebouwd en braakliggend. Uitsluitend aan de Europastraat 37 tot en met 47 zijn nog woningen aanwezig en daarnaast is op de hoek van de Molenstraat en de Lindenlaan, aan de Lindenlaan 47, nog een bestaand monumentaal pand aanwezig. De voorheen aanwezige woonbebouwing aan de zijde van de Europastraat is gesloopt.

In de directie omgeving is voornamelijk sprake van een woongebied. Zowel aan de noord-, west- als zuidzijde grenst het plangebied aan woonfuncties en openbare wegen. Aan de westzijde van de Lindenlaan en op de hoek van de Kerkstraat en Molenlaan is sprake van een mix van centrumgerelateerde functies.

### 2.2 Toekomstige ontwikkeling

#### 2.2.1 Algemeen

De gewenste ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een integrale gebiedsontwikkeling aan de Europastraat in Deurne. Het project voorziet in 95 wooneenheden, bestaande uit 89 sociale huurwoningen en 6 koopwoningen (patiowoningen) en de ontwikkeling en realisatie van de openbare ruimte, bestaande uit infrastructuur, parkeerplaatsen ten behoeve bewoners en bezoekers en een groene woonomgeving.

De bestaande woningen aan de Europastraat 37 tot en met 47, waarvan er 3 zijn uitgevoerd als een duplexwoning, maken deel uit van het plangebied, maar hieraan vinden geen wijzigingen plaats. Ook het als gemeentelijk monument aangewezen pand aan de Lindenlaan 47 maakt deel uit van het plangebied. Aan het betreffende pand wordt middels het voorliggende bestemmingsplan een volledige woonbestemming toegekend. Ter plaatse is maximaal 1 woning toegestaan.



Verkavelingsplan.



3d-impresies van de integrale gebiedsontwikkeling aan de Europastraat in Deurne.

### 2.2.2 Programmatische uitgangspunten

Het woningbouwprogramma is nagenoeg volledig bestemd voor de sociale huursector (minimaal 90%) en wordt gerealiseerd in een diversiteit aan woningtypologieën teneinde een breed scala van doelgroepen te kunnen huisvesten met de nadruk op senioren en starters.

6 woningen zijn bestemd voor de koopsector (patiobungalows).

De 95 wooneenheden zijn verdeeld over de volgende typologieën:

- 73 appartementen (3-kamer appartementen);
- 6 patiobungalows;
- 16 duplexwoningen.

De 73 appartementen worden verdeeld in twee appartementencomplexen. Eén appartementengebouw wordt gerealiseerd nabij de rotonde op de hoek van de Europastraat en de Molenstraat. Het andere appartementencomplex (V-vormig volume) is centraal gelegen in het plangebied, georiënteerd aan de Europastraat, schuin tegenover de Brabantstraat.

### 2.2.3 Verkeer en parkeren

De gemeentelijke 'Nota Parkeernormen 2013' is van toepassing op deze ontwikkeling, zoals vastgelegd in artikel 8.3 van de regels van het bestemmingsplan.

In deze nota staat een samenhangend stelstel van parkeernormen voor de middellange termijn. Op grond van de 'Nota Parkeernormen 2013' moet voorzien worden in 106 parkeerplaatsen.

| Woningtype     | aantal | norm                        | aantal pp's   |
|----------------|--------|-----------------------------|---------------|
| appartementen  | 73     | 1,1 (etage midden/goedkoop) | 80,3          |
| duplexwoningen | 16     | 1,1 (etage midden/goedkoop) | 17,6          |
| patiowoningen  | 6      | 1,4                         | 8,4           |
|                | 95     |                             | <b>106,30</b> |

Uit het uitgevoerde parkeeronderzoek, inclusief parkeertelling (bijlage) blijkt, dat voorzien kan worden in voldoende parkeercapaciteit.

Daarnaast zijn er nog 7 extra parkeerplaatsen opgenomen in het plangebied; 5 stuks ten behoeve van de bestaande duplexwoningen (excl. garageboxen) en 2 parkeerplaatsen op eigen terrein behorende bij het monument aan de Lindenlaan 47.

### 2.2.4 Openbare ruimte

Bij de uitvoering van de gewenste bouwplannen wordt gestreefd naar een groene uitstraling. Aan de zijde van de Europastraat wordt deze geborgd door aan enkele stroken de bestemming 'Groen' toe te kennen, zodat de mogelijkheden tot verstening binnen deze stroken beperkt is. Verder is binnen het gehele plangebied zowel behoud als aanplant van groenvoorzieningen gepland, zoals op de navolgende weergave van de voorziene inrichting van de openbare ruimte valt af te leiden.



Impressie groenvoorzieningen.

## 2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Binnen het plangebied wordt voorzien in 95 wooneenheden, verdeeld over 73 appartementen, 6 patiobungalows en 16 duplexwoningen. Hierbij is op de hoek van de Europastraat en de Molenstraat voorzien in een hoogbouw van maximaal 5 bouwlagen, waarbij het aantal bouwlagen in verband met een goede overgang naar de aangrenzende bebouwing trapsgewijs afloopt naar 3 bouwlagen.

Aansluitend op het appartementengebouw worden 16 duplexwoningen gerealiseerd, bestaande uit twee bouwlagen, afgedekt met een kap. Daarnaast wordt een appartementencomplex gerealiseerd van drie bouwlagen, bestaande uit twee vleugels die verbonden worden door een transparant tussendeel, waardoor wordt voorkomen dat sprake is van een omvangrijke dichte bebouwingswand. Door het transparante tussendeel blijft een doorkijk naar de achterzijde behouden.

De patiobungalows worden gerealiseerd in het noordwestelijke deel van het plangebied. Doordat sprake is van maximaal één bouwlaag met een beperkte opbouw, blijft de ruimtelijke en stedenbouwkundige impact op de in de omgeving gelegen woningen beperkt.

Middels de situering van de diverse afzonderlijke woningblokken, is gestreefd naar het behoud van zichtlijnen, waaronder zichtlijnen naar de kerk van Deurne. De schuine lijn van de bestaande (duplex)woningen met groen voorterrein, wordt door de situering van de nieuw te bouwen duplexwoningen beantwoord. Dit komt de openheid ten goede en draagt ertoe bij dat de ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten van de bebouwing op de omgeving niet onevenredig groot zijn.



De nieuwbouw met groenvoorzieningen en zichtlijnen.

Bij de uitwerking van het totale plan wordt gestreefd naar een groen karakter. Met name ook aan de zijde van de Europastraat wordt dit geborgd middels een groenbestemming.

Voor wat betreft de ontsluiting is ervoor gekozen om geen in-/uitritten aan de zijde van de Lindenlaan te situeren. Door de ontsluiting volledig via de Europastraat te laten plaatsvinden, worden effecten op de omgeving tot een minimum beperkt. Wel wordt aan de Lindenlaan voorzien in een ontsluiting voor voetgangers, ten behoeve van een meer directe verbinding naar het centrum.

Al met al kan op basis van het voorliggende ontwerp worden gesteld dat de voorziene nieuwbouw vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt goed inpasbaar is.



## 3. BELEIDSKADER

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een lokale ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Hierbij zijn geen nationale belangen in het geding. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast ondersteunt het gemeente en provincie in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting.

In het voorliggende geval is sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij in de huidige situatie op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Deurne' 112 woningen<sup>1</sup> binnen het plangebied mogen worden gebouwd. Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt dit aantal teruggebracht naar maximaal 95. Er is hierbij dus feitelijk geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is. In paragraaf 3.3.3 wordt desondanks in gegaan op de ladder van duurzame verstedelijking.

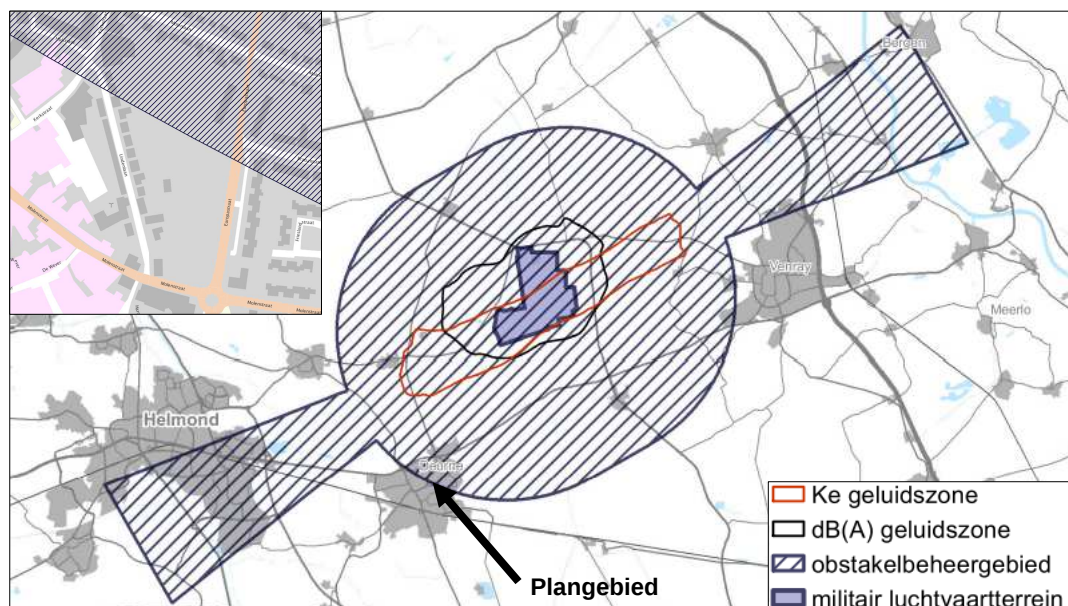
#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

---

<sup>1</sup> De 112 te realiseren woningen op basis van het vigerende bestemmingsplan, omvatten tevens de 9 wooneenheden aan de Europastraat 37 tot en met 47, die op basis van het nieuwe bouwplan behouden blijven.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied. Van de bovengenoemde onderwerpen is uitsluitend het onderwerp 'Defensie' van belang. Het noordelijke deel van het plangebied is namelijk gelegen binnen het obstakelbeheergebied van Vliegbasis De Peel / luitenant-generaal Bestkazerne'. Aangezien de maximaal toegestane hoogtes in dit bestemmingsplan niet hoger zijn dan de binnen het obstakelbeheergebied toegestane hoogtes, vormt de ligging binnen het obstakelbeheergebied geen belemmering.



Kaart militair luchtvaartterrein - Vliegbasis De Peel / luitenant-generaal Bestkazerne, bijlage 3.2 bij de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening, met als inzet linksboven de situatie ingezoomd op het plangebied.

Het plangebied ligt verder binnen een radarverstoringsgebied, waarbinnen een maximale hoogte van objecten is toegestaan van 114 meter ten opzichte van het NAP, ten behoeve van een goede werking van de radar op een radarstation. In dit bestemmingsplan wordt geen bebouwing van een dergelijke hoogte toegestaan, waardoor ook de ligging binnen het radarverstoringsgebied geen belemmering vormt.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening van de in 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. De partiële herziening richt zich alleen op het verwerken van besluitvorming die op landelijk en provinciaal niveau al heeft plaatsgehad. De provincie geeft in de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014' de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord Brabant heeft als hoofddoel: 'zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte'. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. Om het hoofddoel te kunnen bereiken, heeft de provincie Noord-Brabant vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

- meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie en de geomorfologie en de infrastructuur;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

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 dichtslibben 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'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. 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. Om het aansnijden van nieuwe ruimte in directe samenhang te bezien met de mogelijkheden voor inbreiden en herstruc-

turing, heeft het Rijk de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De provincie gebruikt deze ladder voor haar afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik.

#### *Afweging structuurvisie ruimtelijke ordening*

Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. Hierbij wordt aangesloten bij principes als zuinig ruimtegebruik en herstructurering. De ontwikkeling is dan ook in lijn met het door de provincie Noord-Brabant voorgestane beleid, zoals omschreven in de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014'

### **3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014**

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 vastgesteld en op 19 maart 2014 is deze in werking getreden. De verordening bestaat uit tekst en kaartmateriaal. De tekst bevat regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het nemen van ruimtelijke besluiten. Aan de hand van de kaart kan vastgesteld worden waar welke regels van toepassing zijn.

In de Verordening ruimte zijn onder meer regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), natuur en landschap (waaronder de ecologische hoofdstructuur), water, cultuurhistorie, agrarische ontwikkeling en windturbines.

De regels van de Verordening ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de Structuurvisie ruimtelijke ordening, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's, in het bestaand stedelijk gebied en in de zoekgebieden voor verstedelijking. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor verstedelijking en de ecologische hoofdstructuur (EHS) begrensd.

In artikel 4.2 'Stedelijke ontwikkeling' is aangegeven dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, uitsluitend zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied. Aan deze voorwaarde wordt voldaan aangezien het plangebied is aangewezen als 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'.

In artikel 4.3 'Nieuwbouw van woningen' wordt aangegeven dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen in bestaand stedelijk gebied, een verantwoording bevat over de wijze waarop:

- a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen;
- b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

In het voorliggende geval is geen sprake van een juridisch-planologische toevoeging van woningen. Er is sprake van een gewijzigd bouwplan, waarbij het totale aantal wooneenheden zelfs afneemt in vergelijking met de mogelijkheden binnen het vigerende bestemmingsplan. Voor het overige geldt dat de te realiseren woningbouwaantallen passen binnen de regionale en lokale woningbouwkaders. Het bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met het bepaalde in de 'Verordening ruimte Noord-Brabant 2014'.

### **Conclusie provinciaal beleid**

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met het provinciale beleid. Er wordt namelijk voorzien in woningbouwontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, passend binnen de regionale en lokale woningbouwkaders.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Structuurvisie Deurne**

Op 6 december 2011 heeft de gemeenteraad van Deurne de 'Structuurvisie Deurne' vastgesteld en op 6 mei 2014 is de Nota Kostenverhaal 2014 vastgesteld. In de structuurvisie wordt als hoofddoel van het beleid voor wonen gesteld dat de gemeente Deurne haar positie als aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen wil versterken, met behoud van haar eigen identiteit als verstedelijkt dorp met landelijke kernen. Hiervoor wil de gemeente:

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

Het is van belang om een woningvoorraad en kwaliteit van de woonomgeving te hebben die aansluit bij de bevolkingsontwikkeling en doelgroepen, zodat het voor huishoudens ook aantrekkelijk blijft zich in Deurne te vestigen.

Voor de periode na 2020 wordt nog maar in zeer beperkte mate toevoeging van woningen aan de woningvoorraad verwacht. De focus zal dan vooral moeten liggen op herstructurering en (ingrijpende) renovatie van de bestaande woningvoorraad. Dus op sloop met vervangende nieuwbouw en op het geschikt maken van bestaande woningen voor andere doelgroepen. Zo zal bijvoorbeeld ingezet moeten worden op een transformatie van grotere woningen uit de bestaande woonvoorraad om aansluiting te houden bij de toenemende vraag van éénpersoonshuishoudens. Dit alles vanuit het besef dat de groei eindig is.

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

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

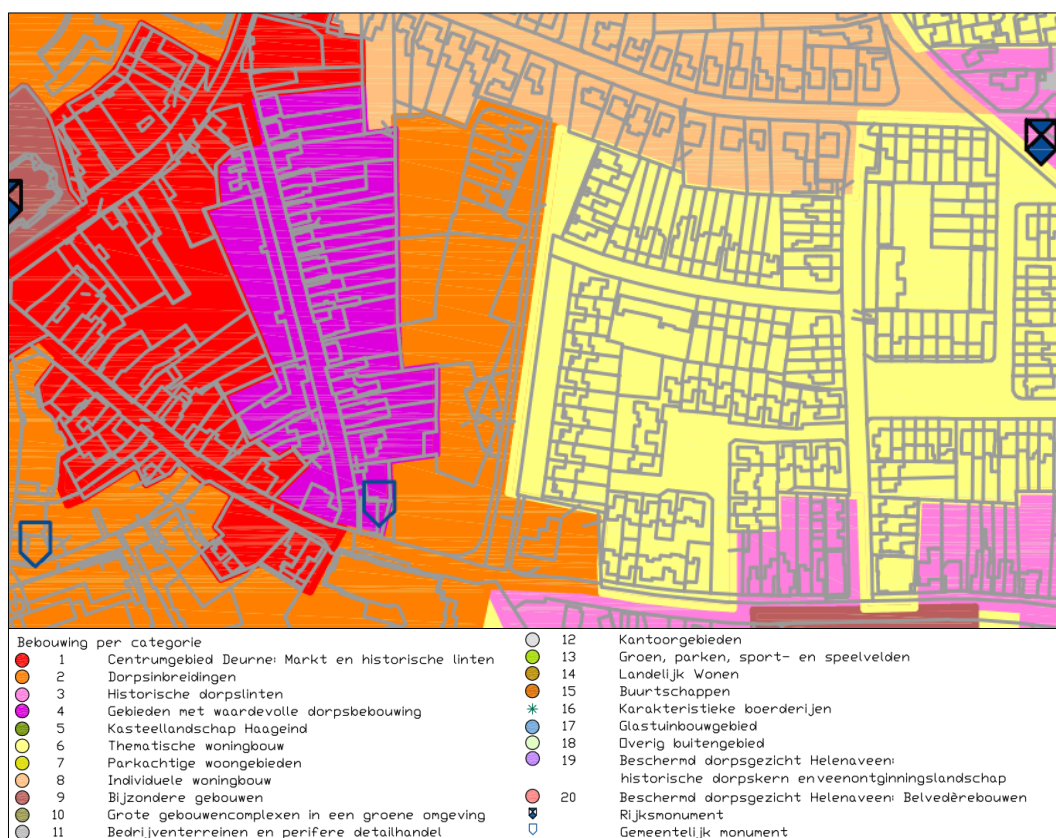
In de structuurvisie wordt de verwachting uitgesproken dat herstructurering van bestaand stedelijk gebied een steeds grotere rol gaat spelen bij het passend houden van de woningvoorraad. De gemeente zal via monitoring bewaken welke woongebieden op termijn hun concurrentiepositie op de lokale en regionale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

Het plangebied is een voorbeeld van een herstructureringslocatie, waar bestaande woningen inmiddels zijn gesloopt en zullen worden vervangen door hoogwaardige nieuwbouw. Hiermee wordt aangesloten bij speerpunten als het bieden van ruimte aan de woningbehoefte van de inwoners van Deurne en het leggen van prioriteit bij starters/jonge gezinnen en het zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen van senioren. De voorgenomen ontwikkeling past kortom binnen de beleidskaders zoals deze in de structuurvisie ten aanzien van het thema 'wonen' geschetst zijn.

### **3.3.2 Welstandnota gemeente Deurne 2014**

Op 28 januari 2014 heeft de gemeenteraad van Deurne de 'Welstandnota gemeente Deurne 2014' vastgesteld. Op 18 april 2014 is deze in werking getreden. In de welstandnota is het plangebied aangeduid als 'categorie 2, Dorpsinbreidingen'. Binnen de dorpsinbreidingen wordt de locatie aan de Europastraat specifiek genoemd, echter de tekst ziet op het oude bouwplan en inmiddels sprake is van een nieuw bouwplan met minder woningen. Voor deze ontwikkeling wordt de welstandnota herzien.

De omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen zal aan de gewijzigde welstandnota getoetst worden.



Uitsnede kaart welstandnota voor het plangebied en de directie omgeving.

### 3.3.3 Woonvisie gemeente Deurne, regionale woningbouwafspraken en de Ladder voor duurzame verstedelijking

#### Woonvisie

In 2008 heeft de gemeenteraad de 'Woonvisie gemeente Deurne 2008-2020' vastgesteld. Op dit moment is een actualisatie van de woonvisie in voorbereiding (vaststelling door de raad gepland eind 2015). In beide woonvisies staat dat de gemeente Deurne haar positie als aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen wil versterken met behoud van de Deurnese identiteit. De gemeente richt zich op het realiseren van een woningvoorraad die past bij de kwantitatieve (voldoende woningen) en kwalitatieve (juiste woningen) behoeften van de Deurnese bevolking. Prioriteit is gelegd bij starters / jonge gezinnen en senioren.

In de woonvisie 2015 zijn daarnaast de volgende uitgangspunten opgenomen voor het vanuit (ruimtelijke) kwaliteit beoordelen van projecten:

- de toevoeging van woningen is aanvullend op de bestaande woningvoorraad. De gemeente Deurne werkt niet mee aan het op de markt brengen van woningen / kavels die:
  - o niet afzetbaar zijn in de markt, en/of
  - o tot (verdere) versterking van de bestaande markt leiden, en/of
  - o leiden tot leegstand en/of niet passend ander gebruik in de bestaande voorraad;

De nadruk ligt op de realisatie van (sociale) huurwoningen, koopwoningen tot €250.000,-- en rolstoelgeschikte woningen.

- de toevoeging van woningen vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied op voor woningbouw gewenste en geschikte locaties met voorrang voor:
  - o locaties nabij voorzieningen;
  - o projecten waarbij geen stenen worden toegevoegd (hergebruik panden tenzij sloop tot een substantiële kwalitatieve verbetering van de directe (woon)omgeving leidt).

Het project Europastraat is aanvullend op de bestaande voorraad (m.n. sociale huur en rolstoelgeschikt) en gericht op de prioritaire doelgroepen starters en senioren. Bovendien ligt de locatie binnen bestaand stedelijk gebied, nabij voorzieningen.

#### *Regionale woningbouwafspraken en de Ladder voor duurzame verstedelijking*

In de Metropoolregio Eindhoven worden jaarlijks, samen met de provincie Noord-Brabant, de regionale woningbouwafspraken geactualiseerd via de vaststelling van de Regionale Agenda Wonen. De regionale woningbouwafspraken zijn conform de Verordening ruimte van de provincie gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. De provincie Noord-Brabant actualiseert deze prognose iedere drie jaar. De laatste actualisatie dateert van oktober 2014. Voor de gemeenten in de landelijke regio's (dus ook de gemeente Deurne), wordt uitgegaan van de 'migratiesaldo = 0 benadering' voor de binnenlandse migratie.

De afstemming tussen de regionale woningbouwafspraken, de benutte plancapaciteit in bestemmingsplannen en de voorgenomen woningbouwontwikkelingen (het gemeentelijk woningbouwprogramma) worden jaarlijks gemonitord door de provincie Noord-Brabant. Het gemeentelijk woningbouwprogramma past binnen de regionale woningbouwafspraken. De locatie Europastraat is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Daarmee wordt voldaan aan trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking:

- de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1).

De locatie Europastraat ligt binnen bestaand stedelijk gebied, in het centrum van de kern Deurne, nabij de centrumvoorzieningen. Daarmee wordt ook voldaan aan trede 2: de behoefte wordt binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen.

De locatie aan de Europastraat voldoet daarmee aan de Ladder en past binnen zowel de regionale als de gemeentelijke woningbouwkaders.

## 4. UITVOERINGSASPECTEN

### 4.1 Milieuaspecten

#### 4.1.1 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van incidentele bouwlocaties, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemmingen. Bij de daadwerkelijke invulling van nieuwe bouwmogelijkheden dient de kwaliteit van de bodem door middel van een bodemonderzoek, opgesteld volgens de daarvoor geldende normen, te worden onderzocht. In dit kader is door Econsultancy BV eerst een historisch bodemonderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd en vervolgens een verkennend bodemonderzoek<sup>3</sup>. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapporten.

##### *Historisch bodemonderzoek (NEN 5725)*

Econsultancy stelt dat ten opzichte van 2011 en 2013 het gebruik van de onderzoekslocatie niet wezenlijk veranderd is. In overeenkomst met de bevindingen van de gemeente Deurne, wordt geadviseerd om ter plaatse van de locaties waar nieuwbouw of grondverzet plaats zal vinden, een actualiserend bodemonderzoek van de leeflaag (tot 1,0 m -mv) uit te voeren.

##### *Verkennd bodemonderzoek (NEN 5740)*

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bodem voornamelijk uit zwak siltig, matig fijn zand bestaat en bovendien plaatselijk zwak humeus en/of zwak grindig is. De bodem is tevens plaatselijk zwak baksteen-, kolengruis- en/of betonhoudend.

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

De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met zink en/of PAK. Het zink- en PAK-gehalte bevinden zich onder de voor het gebied geldende achtergrondwaarde. De ondergrond is licht verontreinigd met kwik. Het kwikgehalte bevindt zich eveneens onder de voor het gebied geldende achtergrondwaarde.

Gelet op het regionale karakter van de lichte verontreinigingen in de bodem kan de onderzoekslocatie als "onverdacht" ten opzichte van haar omgeving worden beschouwd. Er

---

<sup>22</sup> Econsultancy, *Historisch bodemonderzoek Europastraat e.o. te Deurne in de gemeente Deurne*, rapportnummer 14122220, 10 september 2015.

<sup>3</sup> Econsultancy, *Actualiserend bodemonderzoek Europastraat e.o. te Deurne in de gemeente Deurne*, rapportnummer 15091822, 2 oktober 2015.

bestaan volgens Econsultancy met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dan ook géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

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

#### **4.1.2 Geluidshinder**

Volgens de Wet geluidhinder is het noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie (bij nieuwe geluidgevoelige objecten). In dit kader is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek<sup>4</sup> naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat plaatselijk de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder zal worden overschreden. Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde stuit op bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige en financiële aard. De maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden. De gemeente kan daarom een besluit hogere waarden als bedoeld in artikel 110a van de Wet geluidshinder nemen. Aan dit verzoek stelt de gemeente aanvullende voorwaarden. Alle woningen en appartementen dienen te beschikken over een geluidluwe gevel. Bij het ontwerp dient hiermee rekening te worden gehouden.

Een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde is ingediend en de procedure hiervoor is ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan opgestart.

#### **4.1.3 Luchtkwaliteit**

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

---

<sup>4</sup> 4. K+ Adviesgroep, Akoestisch onderzoek bouwplan Europastraat Deurne (211x07563), Rapportnr. M14 426.401.1, 2 oktober 2015.

### Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof en NO<sub>2</sub>.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grenzen blijft:

- a. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM);
- b. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

NIBM-grens woningbouwlocaties:

3% criterium: ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het voorliggende project betreft de realisatie van maximaal 95 woningen. Dit betekent dat binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. Het project draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit.

### *Conclusie*

De voorgenomen ontwikkeling is niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

#### **4.1.4 Externe veiligheid**

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het op 1 april 2015 in werking getreden Basisnet, vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met ge-

vaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

#### *Plaatsgebonden risico*

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

#### *Groepsrisico*

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

Indien sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico, dient verantwoording te worden afgelegd (de zogeheten verantwoordingsplicht). Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

#### *(Beperkt) kwetsbare objecten*

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants<sup>5</sup>.

#### *Risicovolle activiteiten*

Onderstaand wordt aangegeven in hoeverre er in of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

#### *Risicovolle inrichtingen*

Binnen het plangebied en een straal van 900 meter rondom, zijn op basis van de risicokaart geen risicovolle inrichtingen gelegen die van invloed zijn op het plangebied. Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen.

---

<sup>5</sup> Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

### *Wegen*

Binnen het plangebied en de directe omgeving van het plangebied zijn geen wegen gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De dichtstbijzijnde transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg is de N270, die op meer dan 700 meter ten noorden van het plangebied ligt. Gezien de tussenliggende afstand, de beperkte mate waarin over deze weg transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en het feit dat vanuit juridisch-planologische oogpunt sprake is van een afname van het maximaal te realiseren aantal woningen binnen het plangebied, bestaan er vanuit de ligging ten opzichte van de N270 geen belemmeringen.

### *Spoor*

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een spoorlijn waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De dichtstbijzijnde spoorlijn Venlo - Eindhoven ligt op meer dan 900 meter ten zuiden van het plangebied. Gezien deze afstand en het feit dat vanuit juridisch-planologische oogpunt sprake is van een afname van het maximaal te realiseren aantal woningen binnen het plangebied, bestaan er vanuit de ligging ten opzichte van het spoor geen belemmeringen.

### *Leidingen*

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van (ondergrondse) transportleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

### *Conclusie*

Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen.

## **4.1.5 Milieuzonering**

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG- publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

De beoogde woningen vormen geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan dit project is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

Op basis van een gebiedsinventarisatie kan worden geconcludeerd dat in de omgeving geen bedrijven zijn gelegen waarvan het milieu-invloedsgebied de voorgenomen ontwikkeling belemmert of waarvoor de geplande bebouwing en functies belemmerend zouden kunnen werken. Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er kortom geen belemmeringen voor de te realiseren woningen.

## **4.2 Fysieke aspecten**

### **4.2.1 Cultureel erfgoed**

#### *Archeologie*

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet is op 1 september 2007 in werking getreden.

De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgroningen;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dient de gemeente Deurne te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart.

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

Voor het plangebied geldt dat dit na het uitvoeren van archeologisch proefsleuvenonderzoek (2009) vrijwel geheel is vrijgegeven. Deze resultaten zijn al meegenomen bij de eerder opgestelde bestemmingsplannen. Slechts voor een klein deel aan de westzijde van het plangebied geldt nog een archeologische dubbelbestemming, die in dit bestemmingsplan zal worden opgenomen. Ter plaatse is echter geen bebouwing voorzien, waardoor dit geen belemmering vormt. Vanuit het aspect archeologie bestaan er kortom geen belemmeringen.

Los van de verplichting om in bepaalde gevallen archeologisch onderzoek uit te voeren, geldt voor alle toekomstige ontwikkelingen waarbij tijdens werkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988 (herzien in 2007), dan wel na 1 januari 2016 de Erfgoedwet, een meldingsplicht bij de bevoegde minister of door het hem vertegenwoordigende bevoegd gezag, zijnde de gemeente Deurne.

#### *Cultuurhistorie*

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht gemeenten om het aspect cultuurhistorie uitdrukkelijk mee te wegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Cultuurhistorische waarden worden vaak in één adem genoemd met archeologische waarden. Deze waarden verschillen echter van archeologische waarden. Cultuurhistorische waarden zijn waarden die zichtbaar zijn in het landschap en aanwezige (bebouwings-) structuur en ‘iets vertellen’ over het (cultuurhistorische) verleden van het gebied.

In het Centrum van Deurne is de oorspronkelijke (radiale) structuur nog duidelijk zichtbaar. Deze zogenoemde radialen komen allemaal bijeen in het historisch centrum (op de Markt bij de kerk), De Molenstraat, waaraan het plangebied is gelegen, is één van deze radialen. De bebouwing aan de Molenstraat kenmerkt zich door zijn gegroeide karakter. De bebouwing is enerzijds vrijwel geheel aaneengesloten en kenmerkt zich door een grote verscheidenheid. Hierdoor is een duidelijke onderverdeling (parcellering) ontstaan. Kenmerkend is verder dat de bebouwing direct grenst aan de openbare ruimte en visueel beperkt is in hoogte, met een opbouw richting de Europastraat. Aansluitend hierop is de ligging van de nieuwbouw binnen dit plan eveneens gesitueerd aan de openbare ruimte en wordt de hoogte mede visueel beperkt door een set back en opbouw in hoogte richting de Europastraat. Hierdoor is een passende aansluiting gevonden bij de bestaande historische structuur.

Binnen het plangebied is één gemeentelijk monument gelegen, namelijk het pand aan de Lindenlaan 47. Het pand ligt op de hoek Lindenlaan/Molenstraat en sluit aan op de nieuwbouw aan de Molenstraat. De afstand tussen de nieuwbouw en het gemeentelijk

monument is beperkt. Eén van de kernmerken van de bebouwing aan de Molenstraat is echter de vrijwel geheel aaneengesloten bebouwing. De afstand tussen het gemeentelijk monument en de nieuwbouw past daarom binnen het algemene straatbeeld.

Om het algemene beeld in de Lindelaan te beschermen wordt (conform het vigerende bestemmingsplan) tevens de aanduiding 'behoud en herstel bebouwingsbeeld' opgenomen.

Ook is in de omgeving van het plangebied is een molen aanwezig. Het betreft Holten's molen aan de Veldstraat 39 in Deurne, een beltmolen die gebouwd is in 1890 en in 1998 is gerestaureerd. Molens vormen een karakteristiek herkenningspunt in de omgeving, maar zijn ook vaak historisch van belang. Ter bescherming van het behoud en de werking van de Molen is binnen dit bestemmingsplan is ter plekke van de Molenbiotoop een dubbelbestemming opgenomen, binnen deze dubbelbestemming is de bouwhoogte beperkt, zoals onderstaand omschreven.

De molenbiotoop betreft een cirkel met een straal van 400 meter rondom de molen. Deze zone is van belang voor de windafvang en –afvoer van de molen en voor het zicht op de molen. Deze zone dient met de nodige zorg te worden ingericht. Daarom zijn er beperkingen opgelegd met betrekking tot de oprichting van nieuwe bebouwing, mede afhankelijk van de hoogte van de molen.

In de regels en op de verbeelding wordt de ligging binnen de molenbiotoop vertaald middels de dubbelbestemming 'Waarde – Molenbiotoop'. Hierin is bepaald dat de bouwhoogte van nieuw op te richten bouwwerken:

- a. binnen een afstand van 100 meter uit de molen, niet meer bedragen dan de onderste punt van de verticaal staande wiek van die molen;
- b. binnen een afstand van 100 tot 400 meter van de molen, niet meer bedragen dan 1/30 van die afstand tussen bouwwerk en die molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek.

In het voorliggende geval is sprake van een belthoogte van 4,5 meter en een verschil tussen bovenkant belt en onderkant verticaal staande wiek van 0,5 meter, waarmee de onderkant van de verticaal staande wiek van de molen is gelegen op een hoogte van 5 meter.

De minimale afstand tussen molen en het plangebied bedraagt 290 meter. Onderstaand worden de toegestane hoogtes binnen het plangebied aangegeven:

- Toegestane hoogte  $((290/30)+5) = 14,6$  meter
- Afstand 350 meter -> toegestane hoogte = 16,6 meter
- Afstand 370 meter -> toegestane hoogte = 17,3 meter
- Afstand 390 meter -> toegestane hoogte = 18 meter
- Na 400 meter wordt de bouwhoogte niet meer beperkt door de Molenbiotoop.



Wanneer het één en ander wordt vertaald voor het plangebied, dan geldt op basis van een hoogte van 3,30 meter per bouwlaag, in relatie tot de molenbiotoop m.b.t. het plangebied het volgende:

- 2 bouwlagen met kap of 4 lagen met platte afdekking vormt geen probleem;
- 3 bouwlagen met kap is afhankelijk van de hoogte van de te realiseren kap en de exacte situering van deze massa.

Een accent ter plekke van de in rood aangegeven locatie (minimale afstand 370 meter van molen) van 5 bouwlagen (plat afgedekt) vormt geen probleem.

Voor het overige zijn binnen het plangebied en de directe omgeving geen specifieke cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig, waarop met de voorgenomen ontwikkeling een negatieve invloed zou kunnen worden uitgeoefend. Vanuit dit kader bestaan er dan ook geen belemmeringen.

#### 4.2.2 Flora & Fauna

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan flora en fauna<sup>6</sup> uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies en aanbevelingen. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige quickscan, die als bijlage in deze toelichting is opgenomen.

- Het plangebied vormt geschikt habitat voor enkele algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren van tabel 1 (veldmuis, mol, egel etc.). Voor de genoemde soorten

<sup>6</sup> BRO, Quickscan flora en fauna Europastraat Deurne, 19 juni 2015.

van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. De algemene zorgplicht blijft echter wel van kracht.

- Het plangebied kan mogelijk een zeer geringe waarde hebben als onderdeel van het foerageergebied voor eventuele in de omgeving broedende vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn. Met de ontwikkeling zal echter geen essentieel foerageergebied verloren gaan. Negatieve effecten voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten worden uitgesloten.
- Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de vegetatie en de bomen. De nesten van vogelsoorten zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Door het uitvoeren van werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren en/of door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden.
- Binnen het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten planten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vissen, amfibieën, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Voor aanwezige algemeen voorkomende soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn echter geen specifieke maatregelen nodig voor zoogdieren, amfibieën en overige ongewervelden.

Geconcludeerd wordt dat er, met inachtnaam van bovengenoemde voorzorgsmaatregelen, vanuit het aspect flora en fauna geen belemmeringen bestaan.

#### *Programmatistische Aanpak Stikstof (PAS)*

Op 1 juli 2015 is de 'Programmatistische Aanpak Stikstof' (PAS) in werking getreden. In de Programmatistische Aanpak Stikstof (PAS) werken overheden en maatschappelijke partners samen om de stikstofuitstoot te verminderen en daarmee ook economische ontwikkelingen mogelijk te maken. Er is namelijk al jaren in Natura 2000-gebieden een overschot aan het voor de natuur schadelijke stikstof (ammoniak en stikstofoxiden).

In dit geval is sprake van een bestemmingsplan waarbij vanuit juridisch-planologisch oogpunt geen nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt. Er is slechts sprake van een gewijzigd juridisch-planologisch kader voor een gewijzigd bouwplan. Hierbij neemt het aantal toegestane woningen zelfs af ten opzichte van de vigerende situatie. Daarnaast zijn de dichtstbijzijnde Natura2000-gebieden gelegen op een afstand van meer dan 4.000 meter van het plangebied. Er kan daarom van uit worden gegaan als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan geen significante invloed wordt uitgeoefend op de betref-

fende Natura2000-gebieden en dat er vanuit dat de ligging ten opzichte tot deze gebieden geen belemmeringen bestaan.

#### **4.2.3 Waterhuishouding**

De laatste jaren heeft het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie gekregen, namelijk van reageren naar anticiperen. In ruimtelijke plannen dient steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid (kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen) en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

#### **Beleidskader**

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan 2010-2015, het Waterbeheersplan van waterschap Aa en Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Het belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

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

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

#### **Water voor (menselijke) consumptie**

Verspreid over de provincie Noord-Brabant is een aantal waterwinlocaties gelegen. Dergelijke waterwinlocaties zijn beschermd op basis van de Provinciale Milieuverordening (PMV). Rondom waterwinlocaties zijn beschermingszones aangewezen in de PMV, te weten waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden en boringsvrije zones. Binnen het plangebied liggen echter geen van dergelijke gebieden.

#### **Water voor natuur**

Op basis van de Keurkaart van het waterschap Aa en Maas ligt het plangebied niet binnen beschermingsgebieden, attentiegebieden of zoekgebieden voor beekherstel en ecologische verbindingzones.

### **Oppervlaktewater**

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn op basis van de leggerkaart van het waterschap Aa en Maas geen waterlopen of plassen gelegen, waarop met de voorgenomen ontwikkeling invloed wordt uitgeoefend.

### **Hemelwater**

Op basis van de Keur van de drie Brabantse waterschappen Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta, het waterschap Aa en Maas, geldt voor ontwikkelingen met een verhardingstoename tussen 2.000 en 10.000 m<sup>2</sup> de volgende regenregel voor compensatie: Benodigde compensatie (in m<sup>3</sup>) = Toename verhard oppervlak (m<sup>2</sup>) \* Gevoeligheidsfactor \* 0,06 (in m).

Plannen met een verhardingstoename kleiner dan 2.000 m<sup>2</sup> zijn vrijgesteld van compensatie. Dit neemt niet weg dat vanuit gemeentelijk beleid eisen ten aanzien van hemelwatervoorzieningen verlangd kunnen worden. Voor plannen met een verhardingstoename boven 10.000 m<sup>2</sup> gelden geen algemene regels. Voor dergelijke plannen dienen de compenserende maatregelen onderbouwd te worden met een waterhuishoudkundig (model)onderzoek.

In het 'Gemeentelijk rioleringsplan' (GRP) zijn richtlijnen opgenomen voor de waterhuishouding bij nieuwbouwplannen. Vertrekpunt is dat hemelwater op eigen terrein, dus binnen het plangebied, wordt opgevangen en geïnfiltreerd. Uitgangspunt daarbij is dat 50 mm berging wordt aangelegd (5 m<sup>3</sup> per 100 m<sup>2</sup> verhard oppervlak). Indien dit fysiek niet mogelijk is (hoge grondwaterstand of slechte doorlatendheid) dan kan de oplossing buiten het plangebied worden gezocht, maar zijn de kosten om dit te realiseren voor rekening van de exploitant.

Voor wat betreft het hemelwater zal worden voorzien in infiltratievoorzieningen, overeenkomstig de bovengenoemde beleidsmatige uitgangspunten. Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt slechts een kader gecreëerd voor het gewenste bouwplan. De exacte uitwerking van de infiltratievoorzieningen zal plaatsvinden in het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen.

### **Afvalwater**

Het afvalwater wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel in de omgeving.

### **Conclusie**

Bij de realisatie van de woningen bestaan naar verwachting geen knelpunten tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer. Er zijn dan ook geen negatieve consequenties te verwachten ten aanzien van de waterhuishouding.

#### 4.2.4 Verkeer en parkeren

##### Verkeer

Voor de ontsluiting van de woningen zullen enkele interne ontsluitingswegen worden aangelegd, zoals weergegeven op de navolgende afbeelding. Deze interne ontsluitingswegen zullen op twee plaatsen aansluiten op de Europastraat, die daarmee feitelijk de hoofdontsluiting vormt voor de te ontwikkelen woningen.



Impressie verkaveling met infrastructuur.

Aan de Lindenlaan wordt voorzien in een ontsluiting voor voetgangers, ten behoeve van een meer directe verbinding naar het centrum.

De realisatie van 95 woningen zal leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. De toename van het aantal verkeersbewegingen is reeds voorzien, aangezien op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds woningbouw voorzien is en ter plaatse woningen zijn gesloopt. De capaciteit van de omliggende wegen (en met name de Europastraat) is toereikend om de toename van het aantal verkeersbewegingen op te vangen. Hierbij dient te worden aangetekend dat middels het voorliggende bestemmingsplan het aantal toegestane woningen binnen het plangebied afneemt, waardoor ook het aantal verkeersbewegingen dat op basis van de juridisch-planologische mogelijkheden binnen het plangebied verwacht mag worden, afneemt. Verkeerproblemen zijn kortom als gevolg van de voorgestane ontwikkeling niet te verwachten.

##### Parkeren

De gemeentelijke Nota Parkeernormen 2013 is van toepassing op deze ontwikkeling (het toetsingskader). In deze nota staat een samenhangend stelstel van parkeernormen voor de middellange termijn. Op grond van de Nota Parkeernormen 2013 moet voorzien worden in totaal 106 parkeerplaatsen (= de parkeerbalans).

| Woningtype     | aantal | norm                        | aantal pp's   |
|----------------|--------|-----------------------------|---------------|
| appartementen  | 73     | 1,1 (etage midden/goedkoop) | 80,3          |
| duplexwoningen | 16     | 1,1 (etage midden/goedkoop) | 17,6          |
| patiowoningen  | 6      | 1,4                         | 8,4           |
|                | 95     |                             | <b>106,30</b> |

Daarnaast zijn er nog 7 extra parkeerplaatsen opgenomen in het plangebied; 5 stuks ten behoeve van de bestaande duplexwoningen (excl. garageboxen) en 2 parkeerplaatsen op eigen terrein behorende bij het monument aan de Lindenlaan 47.

Aan de hand van de Nota parkeernormen 2013 is door Goudappel-Coffeng een parkeerbalans, inclusief parkeerdrukmeting<sup>7</sup> opgesteld (bijlage). Uit dit onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- De ontwikkeling bestaat uit 95 extra woningen en de realisatie van in totaal 91 extra parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast worden in het bestemmingsplan ook de bestaande woningen aan de Europastraat 37 t/m 47a en Lindelaan 47 opgenomen.
- De te realiseren parkeercapaciteit op eigen terrein binnen het plangebied is niet toereikend om de (berekende) parkeervraag van de geplande woningen, inclusief bezoekersparkeren, te faciliteren. Het tekort bedraagt 15 (106 – 91) parkeerplaatsen.
- Met behulp van een parkeerdrukmeting is de restcapaciteit in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt (inclusief het gebied rondom de bestaande woningen aan de Europastraat 37 t/m 47a en Lindelaan 47). Op alle meetmomenten is het mogelijk om het tekort van 15 parkeerplaatsen op te vangen in de omgeving. Hiermee blijft de parkeerdruk in de omgeving in alle gevallen ruim beneden de 80%, zoals voorgeschreven in de Nota parkeernormen 2013.
- Het realiseren van extra parkeerplaatsen in het plangebied heeft een grote impact op de inrichting van het plangebied. Vanwege de lage parkeerdruk in de omgeving van het plangebied wordt het realiseren van extra parkeercapaciteit op eigen terrein niet noodzakelijk geacht.
- De parkeercapaciteit binnen het plangebied in overleg met de gemeente onderbrengen in het betaald parkeren gebied, in combinatie met vergunningen voor bewoners, heeft de voorkeur.

Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

Geconcludeerd kan worden dat er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen en dat er geen parkeerproblemen te verwachten zijn.

#### 4.2.5 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied en de directie omgeving liggen geen kabels en/of leidingen met een planologische beschermingszone die van invloed is op het plangebied. Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen.

<sup>7</sup> Goudappel-Coffeng, *Parkeerbalans ontwikkeling Europastraat Deurne*, 23 september 2015.

### 4.3 Economische aspecten

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

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, dan kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2.1a Bro).

Het voorliggende initiatief heeft betrekking op de bouw van woningen. Er is daarmee sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en kostenverhaal is in principe noodzakelijk. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten, waarmee het verplichte kostenverhaal is afgedekt. Daarnaast is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een planschadeverhaals-overeenkomst gesloten.

### 4.4 Handhaafbaarheid

Een belangrijk aspect in de uitvoering van het bestemmingsplan is van juridische aard. Het gaat hierbij om de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten te kunnen bewaren. Daarnaast is handhaving van belang uit het oogpunt van rechtszekerheid. Alle gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze aan het bestemmingsplan te worden gehouden. Met deze oogmerken is in het bestemmingsplan gestreefd naar een eenvoud van in het bijzonder de planregels. Door de toegankelijkheid en de leesbaarheid daarvan worden de mogelijkheden om toe te zien op de naleving vergroot.



## 5. JURIDISCHE PLANOPZET

### 5.1 Algemeen

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

### 5.2 Toelichting op de verbeelding

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

### 5.3 Toelichting op de regels

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

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

#### 5.3.1 Inleidende regels

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

##### *Begrippen*

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

#### *Wijze van meten*

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

#### **5.3.2 Bestemmingsregels**

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

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

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

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

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

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

#### *Groen*

Voor enkele delen binnen het plangebied, met name grenzend aan de Europastraat, is de bestemming 'Groen' opgenomen.

#### *Wonen*

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor het overgrote deel van het plangebied. Binnen deze bestemming zijn diverse maatvoeringsaanduidingen voor het 'maximum aantal

wooneenheden' opgenomen. Binnen deze vlakken zijn tevens hoogteaanwijzingen opgenomen. De bouw van nieuwe woningen is uitsluitend toegestaan binnen deze vlakken.

#### *Waarde – Archeologie 3*

Ter plaatse van deze dubbelbestemming is het gemeentelijk archeologisch beleid van toepassing met bijbehorende ondergrenzen voor de noodzakelijkheid van archeologisch onderzoek. Voor de als 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup>.

#### *Waarde – Molenbiotoop*

Ter plaatse van deze dubbelbestemming gelden aanvullende voorwaarden ten aanzien van de hoogte van bebouwing, in verband met de ligging binnen 400 meter van Holten's molen aan de Veldstraat 39 in Deurne (zie ook paragraaf 4.2.1).

### **5.3.3 Algemene regels**

In de algemene regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de anti-dubbeltelregel, algemene bouw-, gebruiks-, aanduidings- en afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en de overige regels.

#### *Anti-dubbeltelregel*

In de anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

#### *Algemene bouwregels*

In de algemene bouwregels zijn onder andere regels opgenomen ten aanzien van bestaande maten en parkeren.

#### *Algemene gebruiksregels*

In deze bepaling is aangegeven wat onder strijdig gebruik van het bestemmingsplan wordt verstaan. Daarnaast zijn afwijkingsregels opgenomen voor bed & breakfastvoorzieningen, kamerverhuur en/of logies en afhankelijke woonruimtes.

#### *Algemene aanduidingsregels*

In de algemene aanduidingsregels is een regeling opgenomen ter behoud en herstel van het bebouwingsbeeld ter plaatse van het gemeentelijke monument aan de Lindenlaan 47.

#### *Algemene afwijkingsregels*

In deze bepaling is aan het bevoegd gezag de mogelijkheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.

#### **5.3.4 Overgangs- en slotregels**

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

##### *Overgangsrecht*

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

##### *Slotregel*

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

## 6. PROCEDURE

### 6.1 Procedure

Een bestemmingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan. De procedure ziet er kort samengevat als volgt uit:

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

### 6.2 Vooroverleg en inspraak

Aangezien reeds diverse informatiebijeenkomsten voor omwonenden zijn gehouden, wordt geen formele inspraakprocedure doorlopen. Wel is het concept ontwerp in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg toegestuurd aan de belanghebbende instanties.

Op basis van het op 30 juni 2015 ingevulde formulier 'Inventarisatie ruimtelijke aspecten' ten behoeve van het aanmelden van een ruimtelijke plan bij de provincie Noord-Brabant, blijkt dat er vanuit de provincie geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen. Het wettelijk vooroverleg kan daarmee als afgerond worden beschouwd.

Door het waterschap Aa en Maas is verwezen naar de op 3 maart 2015 gewijzigde Keur van de Brabantse waterschappen. Tevens is verzocht in de toelichting van het bestemmingsplan HNO verder uit te werken.

### **6.3 Zienswijzen**

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 9 oktober 2015 tot 20 november 2015, met de bijbehorende stukken, ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van de terinzagelegging kon eenieder een zienswijze indienen over het ontwerp bestemmingsplan.

In totaal zijn vijf zienswijzen ingediend en op 17 december 2015 is een hoorzitting gehouden. Voor meer informatie over de zienswijzen, de hoorzitting en het gemeentelijk standpunt ten aanzien van de zienswijzen, wordt verwezen naar de als bijlage aan het vaststellingsbesluit toegevoegde 'Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Europastraat Centrum Deurne'.



