

Bestemmingsplan “Hoek Molenstraat / Stijn Streuvelslaan”

Gemeente Deurne

Vastgesteld



Bestemmingsplan “Hoek Molenstraat / Stijn Streuvelslaam”

Gemeente Deurne

Vastgesteld

Identificatienummer:	NL.IMRO.0762.BP201604-C001
Rapportnummer BRO:	211x08688
Datum:	18 april 2017
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. Van der Coelen (gemeente Deurne)
Projectteam BRO:	Dhr. drs. M.S. Zonnenberg, dhr. L. Arends, MSc
Voorontwerp:	24 augustus 2016
Ontwerp:	20 december 2016
Vaststelling:	18 april 2017
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, CPO, 't Stijn, woningbouw, Stijn Streuvelslaam, gemeente Deurne
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Toelichting ten behoeve van het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van het CPO-initiatief voor woningbouw aan de Stijn Streuvelslaam 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

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en grens van het plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2. PROJECTOMSCHRIJVING	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Toekomstige ontwikkeling	8
2.2.1 Algemeen	8
2.2.2 Woningbouwprogramma	9
2.2.3 Verkeer en parkeren	9
2.2.4 Openbare ruimte	9
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	10
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening	12
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014	12
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014	13
3.3 Gemeentelijk beleid	14
3.3.1 Structuurvisie Deurne	14
3.3.2 Welstandnota gemeente Deurne 2016	16
3.3.3 Woonvisie gemeente Deurne, regionale woningbouwafspraken en de Ladder voor duurzame verstedelijking	17
4. UITVOERINGSASPECTEN	19
4.1 Milieuaspecten	19
4.1.1 Bodem	19
4.1.2 Geluidhinder	20
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	30
4.2.4 Verkeer en parkeren	32
4.2.5 Kabels en leidingen	33
4.3 Economische aspecten	33
4.4 Handhaafbaarheid	33
 5. JURIDISCHE PLANOPZET	 35
5.1 Algemeen	35
5.2 Toelichting op de verbeelding	35
5.3 Toelichting op de regels	35
5.3.1 Inleidende regels	35
5.3.2 Bestemmingsregels	36
5.3.3 Algemene regels	37
5.3.4 Overgangs- en slotregels	38
 6. PROCEDURE	 39
6.1 Procedure	39
6.2 Vooroverleg en inspraak	39
6.3 Zienswijzen	40
 Bijlage	
• Nota beantwoording zienswijze bestemmingsplan 'Hoek Molenstraat / Stijn Streuvel- slaan'.	
 Onderzoeksrapporten	
• Faunaconsult, <i>Flora- en fauna-inspectie Molenstraat 40, 42 en 44 te Deurne</i> , 25 maart 2016.	
• Faunaconsult, <i>Huismussenonderzoek locatie Molenstraat 40 te Deurne</i> , 19 april 2016.	
• M-Tech, <i>Akoestisch onderzoekwegverkeerslawaaï ingevolge de Wet geluidhinder in het kader van een planologische procedure voor het bouwplan Hoek Molenstraat / Stijn Streuvelslaan te Deurne, rapportnummer Mol.Deu.16.AO BP-01</i> , 25 augustus 2016.	
• Tritium Advies BV, <i>Milieutechnisch onderzoek Molenstraat 38-44 en Stijn Streuvel- slaan Deurne (definitief), kenmerk: 1510/015/JL-01</i> , 27 november 2015.	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om op de locatie tussen de Stijn Streuvelsla, Molenstraat en Hogeweg in Deurne het CPO-initiatief 't Stijn te ontwikkelen. Ter plaatse wil men een appartementencomplex van 15 woonunits bestemd voor 50-plussers realiseren, met diverse gemeenschappelijke ruimtes, parkeerplaatsen en een gemeenschappelijke binnentuin. Het nieuwbouwplan past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Om de realisatie van het CPO-initiatief mogelijk te maken is daarom het voorliggende bestemmingsplan opgesteld, waarin passende juridisch-planologische kaders zijn opgenomen.

In dit plan zijn tevens de woonpercelen aan de Molenstraat 38 tot en met 44 opgenomen. Ter plaatse zijn in de huidige situatie een vrijstaande woning, een twee-onder-een-kapwoning en een voormalig bedrijfspand aanwezig en het voornemen bestaat om deze percelen te herontwikkelen ten behoeve van drie vrijstaande woningen.



Topografische kaart met aanduiding ligging plangebied (rode pijl).

1.2 Ligging en grens van het plangebied

Het plangebied ligt tussen de Stijn Streuvelslaan, Molenstraat en Hogeweg in Deurne, aan de rand van het centrumgebied. De exacte begrenzing van het plangebied is navolgend op een luchtfoto weergegeven.



Luchtfoto met kadastrale grenzen van plangebied en omgeving met blauw omlijnd de begrenzing van het plangebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Koolhof', zoals dat door de gemeenteraad van Deurne is vastgesteld op 26 juni 2012. Binnen het bestemmingsplan 'Koolhof' geldt voor het plangebied deels de bestemming 'Woongebied' en deels de bestemming 'Gemengd'. Binnen de bestemming 'Gemengd' is het oprichten van nieuwe hoofdgebouwen voor de functie wonen niet toegestaan. Binnen de bestemming 'Woongebied' mogen woningen alleen worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden'. Deze aanduiding geldt echter niet ter plaatse van het plangebied.

Geconcludeerd wordt dat het CPO-initiatief binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan 'Koolhof' niet gerealiseerd kan worden. Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt een passend juridisch-planologisch kader vastgesteld, waarbinnen de voorgenomen ontwikkeling wel uitgevoerd kan worden.



Uitsnede verbeeldig bestemmingsplan 'Koolhof'.

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, het overleg, de inspraak en de zienswijzenprocedure plaats.

2. PROJECTOMSCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt ten zuidoosten van het centrum van Deurne. In de huidige situatie is het plangebied voor een groot deel in gebruik als tuin en als groenstrook. Daarnaast staan er in het plangebied een vrijstaande woning, een twee-onder-een-kapwoning en een voormalig bedrijfspand aan de Molenstraat (nr. 38 t/m 44) en valt een deel van de Stijn Streuvelslaan binnen het plangebied. In de directe omgeving is voornamelijk sprake van een woongebied. Op circa 40 meter ten oosten ligt een sportcomplex met onder andere een zwembad. Ten zuidoosten van het plangebied is bedrijvigheid gevestigd.



Zicht op het plangebied, gezien vanuit het zuidwesten.



Zicht op het plangebied, gezien vanaf het zuidoosten.



Zicht op de woningen aan de Molenstraat.

2.2 Toekomstige ontwikkeling

2.2.1 Algemeen

De gewenste ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 15 woningen met gezamenlijke ruimten en parkeervoorzieningen, die in collectief particulier opdrachtgeverschap worden gerealiseerd aan de Stijn Streuvelslaan in Deurne. De ontwikkeling voorziet tevens in de herinrichting van de openbare ruimte, bestaande uit infrastructuur en groenvoorzieningen.

De bestaande woningen en bijgebouwen aan de Molenstraat 38 tot en met 44 maken tevens deel uit van het plangebied. De woning aan de Molenstraat 38 blijft behouden. Het bedrijfspand met bijgebouwen aan de Molenstraat 40 wordt gesloopt en ter plaatse wordt nieuwbouw mogelijk gemaakt. De woningen aan de Molenstraat 42 en 44 worden samengevoegd tot één woningen.

De ontwikkeling van het CPO-initiatief bestaat uit twee gebouwen met twee lagen en een kap. De twee nieuwe gebouwen worden bouwkundig met elkaar verbonden. En op beide lagen wordt gewoond (beide lagen bevatten zelfstandige woningen). Alle woningen zijn gelijkvloers. De woningen omarmen een gezamenlijk binnenterrein, waar ook de gezamenlijke ruimten aan zijn gelegen.



Situatietekening (impressie) toekomstige situatie.



3d-impresie vanuit vogelvluchtperspectief.

2.2.2 Woningbouwprogramma

De te realiseren woningen binnen het CPO-initiatief zijn levensloopbestendige koopwoningen die variëren van 80 m² tot 127 m² en worden gerealiseerd voor een concrete groep 50+'ers.

2.2.3 Verkeer en parkeren

De gemeentelijke 'Nota Parkeernormen 2013' is van toepassing op deze ontwikkeling. In deze nota staat een samenhangend stelstel van parkeernormen voor de middellange termijn. Op grond van de 'Nota Parkeernormen 2013' moet voorzien worden in 24 parkeerplaatsen. Hiervan moeten minimaal ($15 \times 0,3 = 4,5$) 5 parkeerplaatsen op openbaar terrein komen.

Woningtype	aantal	norm	aantal pp's
appartementen	1	1,4 (koop etage goedkoop)	1,4
appartementen	11	1,6 (koop etage midden)	17,6
appartementen	3	1,7 (koop etage duur)	5,1
	15		24,1

In de situatieschets zijn in totaal 24 parkeerplaatsen opgenomen. Het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein is 18.

2.2.4 Openbare ruimte

In de openbare ruimte worden bomen geplant en groenstroken aangelegd. Een aantal bestaande bomen blijft behouden. De Stijn Streuvelslaen wordt aan de oostzijde verbreed tot circa 5 meter en aan de zuidzijde tot het geplande fietspad circa 4,8 meter.

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Het bouwen van nieuwe woningen binnen het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan niet toegelaten. Ruimtelijk en functioneel gezien passen de beoogde woningen goed in de omgeving aangezien er in de omgeving van het besluitgebied voornamelijk woningen liggen. De woningen sluiten aan bij het stedenbouwkundige beeld van de woningen in de Molenstraat met twee bouwlagen en een kap en worden voorzien van een groene inpassing. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het plan, zowel op korte als op (middel) lange termijn, geen negatieve ruimtelijke effecten tot gevolg heeft voor de omgeving.

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.

Bij woningbouw gaat het om een stedelijke ontwikkeling (art. 1.1.1 Bro, definiëring begrippen). De ladder voor duurzame verstedelijking zal daarom worden doorlopen in paragraaf 3.3.3.

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.

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. Geen van de bovengenoemde belangen zijn bij de

voorgenomen ontwikkeling in het geding. De beoogde ontwikkeling is kortom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen en objecten, hoofdwegen en EHS-gebieden worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In het Barro wordt daar uitvoering aan gegeven.

Het plangebied ligt 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;
- zonerings 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 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'.

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 herstructurering, 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 re-

gio'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.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in nieuwbouw van woningen in bestaand stedelijk gebied. De te realiseren woningbouwaantallen passen binnen de regionale en lokale woningbouwkaders (zie paragraaf 3.3.3). 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.

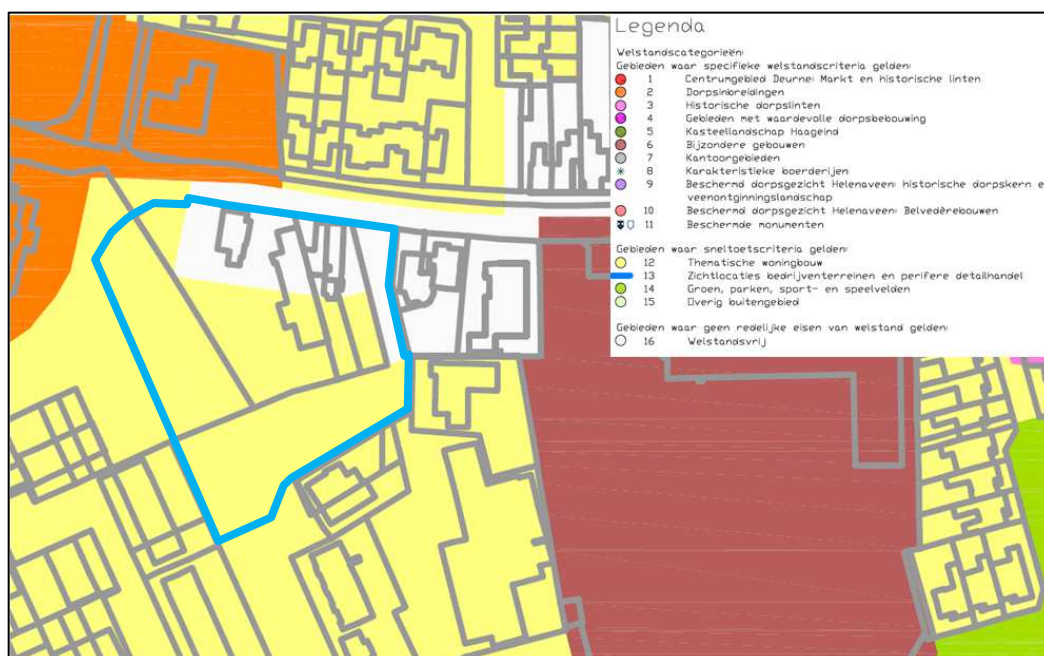
Het plangebied is een voorbeeld van een kleinschalige inbreiding. Hiermee wordt aangesloten bij speerpunten als het bieden van ruimte aan de woningbehoefte van de inwoners van Deurne en het leggen van prioriteit bij het zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen van senioren. De voorgenomen ontwikkeling past kortom binnen de beleidskaders zoals deze in de structuurvisie ten aanzien van het thema 'wonen' geschetst zijn.

3.3.2 Welstandnota gemeente Deurne 2016

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

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

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



Uitsnede kaart Welstandsnota gemeente Deurne 2016, met plangebied ter plaatse van blauwe lijn.

Voor de voorgenomen ontwikkeling geldt deels de categorie 'thematische woningbouw', waarvoor sneltoetscriteria gelden. Daarnaast is een deel van het plangebied welstands-vrij. De woningen zullen aansluiten bij de basiskwaliteit van het bestaande straatbeeld, waarmee aan de Welstandnota zal worden voldaan.

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

Woonvisie

In 2015 heeft de gemeenteraad de 'Woonvisie gemeente Deurne 2015-2030' vastgesteld. Hierin is aangegeven 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. Ten behoeve van senioren / mensen met een mobiliteitsbeperking wordt o.a. ingezet op het faciliteren van initiatieven op basis van behoefte / daadwerkelijke vraag met voorrang voor projecten met bijvoorbeeld een aantal gezamenlijke voorzieningen zoals een woonkamer of het inhuren van zorg.

In de woonvisie 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) verstoring 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 levensloopbestendige 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 CPO-initiatief aan de Stijn Streuvelslaan is aanvullend op de bestaande voorraad (levensloopbestendige en deels koopwoningen tot €250.000,-) en wordt gerealiseerd voor een specifieke groep senioren, wat een prioritaire doelgroep is. Bovendien ligt de locatie binnen bestaand stedelijk gebied, nabij voorzieningen. De locatie is genoemd als te realiseren project in de Woonvisie 2015-2030.

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 Stijn Streuvelslaan is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Het gaat bij het onderhavige initiatief om een CPO-initiatief voor 15 wooneenheden. Aangezien de initiatiefnemers zelf in de toekomstige woningen zullen wonen, is er sprake van een concrete actuele vraag binnen de regio. Aangezien de locatie Streuvelslaan ook is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma, 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 Streuvelslaan ligt binnen bestaand stedelijk gebied, aan de rand van het centrum van de kern Deurne. De beschikbare gronden binnen het bestaand stedelijk gebied worden bij onderhavig initiatief dus benut. Daarmee wordt ook voldaan aan trede 2: de behoefte wordt binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen.

De voorgenomen ontwikkeling voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking 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. Tritium Advies BV heeft in november 2015 een bodemonderzoek uitgevoerd¹. De conclusies daarvan zijn hieronder opgenomen.

Uit de resultaten blijkt dat in de grond ter plaatse van de Molenstraat 38-40 plaatselijk meer dan 50 mg/kg d.s. asbest is aangetroffen. Vanwege de aangetoonde concentraties wordt nader onderzoek hiernaar noodzakelijk geacht. Gelet op de aanwezige opstallen op het terrein (vervallen schuurtje met asbest) wordt aanbevolen om voorafgaand aan het nader asbestonderzoek de locatie bovengronds te slopen. Opgemerkt wordt dat het slopen dient te worden uitgevoerd door een erkend sloopbedrijf. De asbest is aangetroffen op de geel gemarkeerde locaties zoals aangegeven op de kaart van de onderzoekslocatie op de volgende pagina.

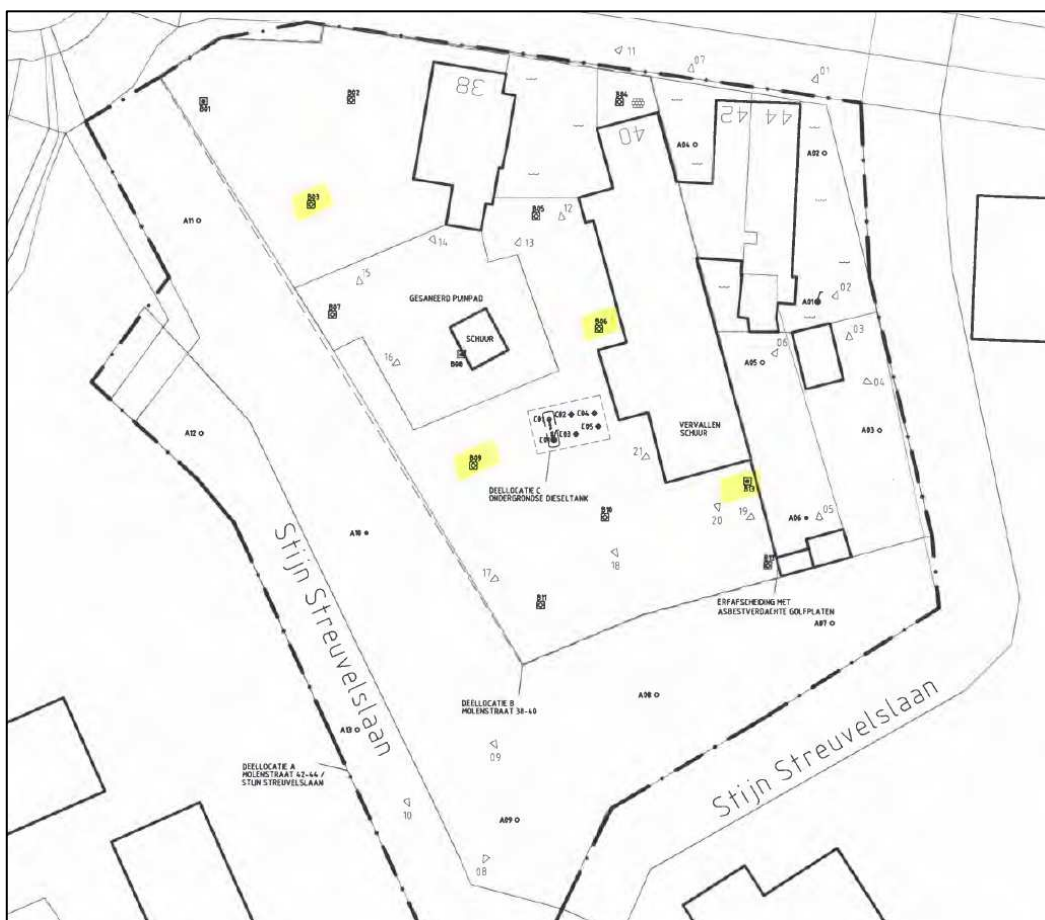
Ter plaatse van het overige terrein zijn in de grond hooguit lichte verontreinigingen aangetoond met zware metalen, PAK, PCB en minerale olie. Gezien de hoogte van de aangetroffen gehalten wordt nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk geacht.

Uit de analyseresultaten blijkt onder meer dat het grondwater matig tot sterk verontreinigd is met nikkel en daarnaast licht verontreinigd is met enkele andere zware metalen. Dergelijke diffuse verontreinigingen worden vaker aangetroffen in de regio Zuidoost Brabant, zonder dat hiervoor een eenduidige bron aan te wijzen is (verhoogde achtergrondconcentratie). Nader onderzoek hiernaar wordt dan ook niet zinvol geacht. Wel wordt geadviseerd om het grondwater niet te gebruiken voor bijvoorbeeld beregening of drenking.

Het asfalt van de Stijn Streuvelslaan is niet teerhoudend en derhalve geschikt voor hergebruik.

Met uitzondering van de aangetroffen asbestconcentraties zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling vanuit het aspect bodem.

¹ Tritium Advies BV, *Milieutechnisch onderzoek Molenstraat 38-44 en Stijn Streuvelslaan Deurne (definitief)*, 27 november 2015, kenmerk: 1510/015/JL-01.



Kaart van de onderzoekslocatie met in geel de monsters waarin asbest is aangetroffen.

De sloop staat gepland voor het eind van het 3e en het begin van het 4e kwartaal van 2016. Daarna vindt het vervolgonderzoek plaats. Mocht blijken dat sanering noodzakelijk is zal deze worden uitgevoerd. In de grondexploitatie rekening is gehouden met een eventuele sanering van de bodem.

4.1.2 Geluidhinder

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

Aangezien er bij het voorgenomen initiatief geluidsgevoelige objecten (woningen) worden gerealiseerd aan een 50 km/uur weg (de Molenstraat), is een akoestisch onderzoek² naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

Het plangebied ligt binnen de geluidzones van de Hogeweg, Europastraat en Molenstraat. Met betrekking tot de berekende geluidbelastingen als gevolg van de omliggende wegen wordt het volgende geconcludeerd:

De geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Europastraat bedraagt ten hoogste de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Hogeweg bedraagt ten hoogste 52 dB. Ter plaatse van twee nieuwbouwwoningen in gebied "Wonen-1" wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Wat het wegverkeer op de Molenstraat betreft wordt de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van één nieuwbouwwoning in gebied "Wonen-1" en twee nieuwbouwwoningen in gebied "Wonen-2" overschreden.

Afscherming tussen de betreffende wegen en woningen wordt niet realistisch geacht. De toegepaste wegdektypen zijn akoestisch reeds vrij gunstig. Aanvullende geluidreductie zou bereikt kunnen worden door de bestaande wegdektypen te vervangen door bijvoorbeeld W12: "dunne deklagen B". Voor de Hogeweg en de Molenstraat bedraagt de reductie dan 1-3 dB.

Verlaging van de maximumsnelheid naar bijvoorbeeld 30 km/u levert een reductie van ten hoogste 3 dB op. Bovendien vallen beide wegen dan buiten het regime van de Wet geluidhinder, waardoor het aanvragen van een hogere grenswaarde niet noodzakelijk is.

Indien maatregelen om de berekende gevelbelasting terug te dringen stuiten op praktische, stedenbouwkundige of financiële bezwaren zullen hogere grenswaarden, als bedoeld in artikel 83 van de Wet geluidhinder, aangevraagd moeten worden.

Aanvullend zal in het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen, een onderzoek naar de gevelgeluidwering uitgevoerd moeten worden teneinde een binnenniveau van 33 dB te waarborgen.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van wegverkeerslawaai is de ontwikkeling inpasbaar. Voor de locaties waar niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, dient een hogere grenswaarde te worden aangevraagd. De hogere grenswaarde procedure zal tegelijkertijd met de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan worden opgestart.

² M-Tech, *Akoestisch onderzoekwegverkeerslawaai ingevolge de Wet geluidhinder in het kader van een planologische procedure voor het bouwplan Hoek Molenstraat / Stijn Streuvelsstraat te Deurne, rapportnummer Mol.Deu.16.AO BP-01*, 25 augustus 2016.

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.

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 (PM₁₀ en PM_{2,5}) of stikstofdioxide (NO₂).

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens 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 PM₁₀ of NO₂ 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 15 nieuwe woningen en de herstructurering van de woningen en het bedrijfsgebouw aan de Molenstraat tot 3 woningen. Dit betekent dat binnen het 3% criterium van de NIBM-grens voor woningbouw gebleven wordt. Het project draagt dan ook ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is op basis van artikel 5.16, lid 1 sub c, 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), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) 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 gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een 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).

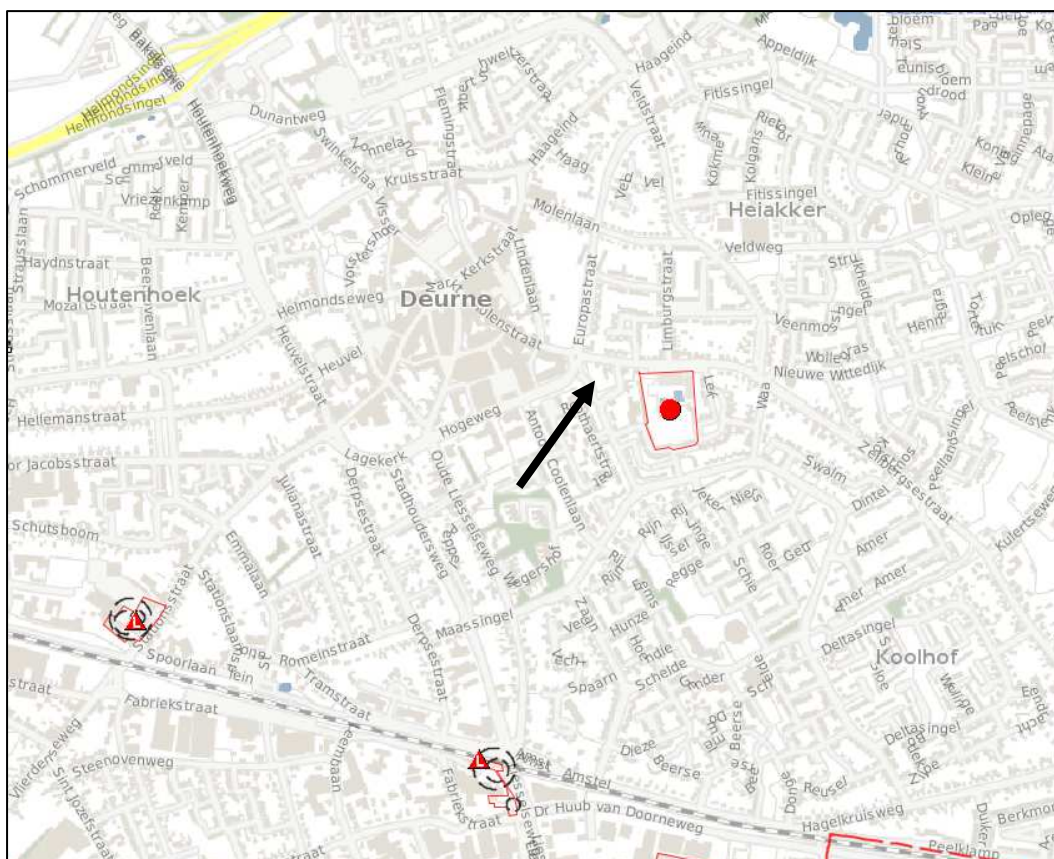
Indien sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico, dient verantwoording te worden afgelegd (de zogeheten verantwoordingsplicht). Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet 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, restaurants³.

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.



Uitsnede Risicokaart met plangebied ter plaatse van zwarte pijl.

Risicovolle inrichtingen

Op circa 80 meter van het plangebied ligt zwembad De Wiemel, waar een chloorbleekloogtank van 2 m³ aanwezig is. Er geldt hiervoor geen plaatsgebonden risicocontour. Gezien de afstand tot het zwembad vormt de aanwezigheid van chloorbleekloog geen belemmering. Verder zijn er geen risicovolle inrichtingen gelegen in het plangebied en de directe omgeving die negatieve effecten hebben op de voorgenomen ontwikkeling.

³ 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 900 meter ten noorden van het plangebied ligt. Gezien de tussenliggende afstand en de beperkte mate waarin over deze weg transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, 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 800 meter ten zuiden van het plangebied. Over het spoortraject vindt transport van brandbare gassen plaats. De betreffende spoorlijn is opgenomen in het Basisnet en ter hoogte van het plangebied is geen sprake van een plasbrandaandachtsgebied. Tevens is geen sprake van plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} buiten het spoor zelf. Gezien de afstand tot het spoortraject en de ligging buiten het invloedsgebied, 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 ongeveer 40 meter van het plangebied ligt een sportterrein met daarop onder andere een onoverdekt zwembad. Voor een onoverdekt zwembad wordt een minimale afstand van 200 meter geadviseerd. Andere woningen rondom het sportterrein en zwembad liggen echter op nog kortere afstand dan het plangebied, waardoor deze woningen maatgevend zijn. Op 10 meter ten zuidoosten van het plangebied is een detailhandelfunctie toegestaan, waarvoor een minimale afstand wordt geadviseerd van 10 meter. Verder zijn er in de omgeving geen inrichtingen gelegen, waarvan het milieu-invoedsgebied 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.

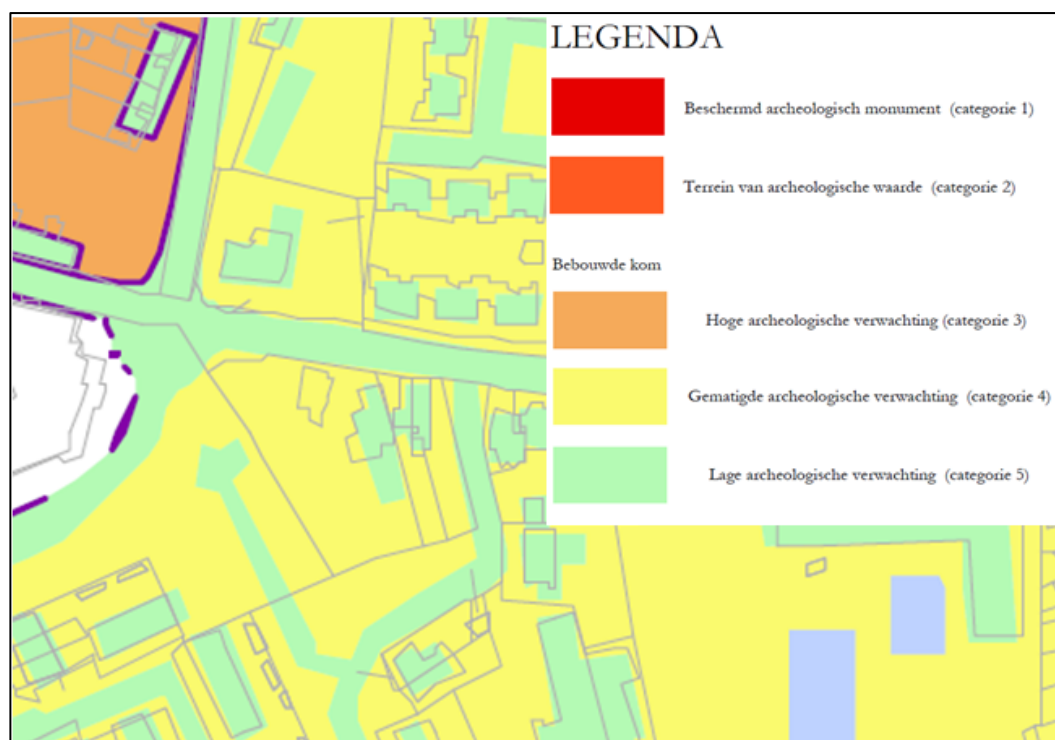
De uitgangspunten van de wet zijn:

- 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 bodemversturende 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 bodemversturende 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 monu-

mentenzorg 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”.



Uitsnede Archeologische beleidskaart Deurne.

Op basis van de archeologische beleidskaart Deurne geldt voor het plangebied deels een lage en deels een gematigde archeologische verwachting. In de regels en op de verbeelding is voor het deel met een gematigde archeologische verwachting de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ opgenomen, waarin een passende bescherming wordt geboden aan de mogelijk aanwezige archeologische waarden.

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 paragraaf 5.4 van 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. De nieuwe CPO-woningen in het plangebied grenzen niet direct aan de Molenstraat. Voor de bestaande woningen aan de Molenstraat 38 tot en met 44 geldt dat deels sprake zal zijn van herstructurering, waarbij voor wat betreft bebouwingstypologie en hoogtes zal worden aangesloten bij de woningen in de omgeving. De ontwikkeling heeft daardoor geen negatieve effecten op het karakter van de Molenstraat.

Aan de Veldstraat 39 in Deurne is Holten's molen gesitueerd, 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 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 335 meter. Onderstaand worden de toegestane hoogtes binnen het plangebied aangegeven:

- Toegestane hoogte $((335/30)+5) = 16,2$ 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.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt een maximale bouwhoogte van 11 meter mogelijk gemaakt, wat geen belemmering vormt in relatie tot de molenbiotoop.

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

Faunaconsult heeft in maart 2016 een flora- en fauna-inspectie uitgevoerd voor het slopen van de woningen aan de Molenstraat 40, 42 en 44⁴. De conclusies daarvan zijn in deze paragraaf opgenomen.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de woning aan de Molenstraat 40 mogelijk nesten van de huismus bevat, welke jaarrond beschermd zijn. Bij nader onderzoek naar de aanwezigheid van de huismus⁵ zijn er geen huismusnesten gevonden. Bij de sloop van de gebouwen hoeft verder geen rekening met de huismus te worden gehouden.

Wegens het mogelijke voorkomen van vogelnesten in de opgaande vegetaties, is het nodig de opgaande vegetaties buiten het broedseizoen (dus buiten de periode 15 maart – 15 juli) te verwijderen. Omdat hiermee schade aan vogelnesten, eieren of jonge vogels wordt voorkomen, hoeft er voor vogels geen ontheffing te worden aangevraagd.

Vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen of andere strenger beschermde zoogdieren zijn hoogstwaarschijnlijk afwezig. De in de Flora- en faunawet genoemde 'algemene zorgplicht' is echter ook op beschermde soorten uit de categorie 'algemene soorten' van toepassing. Beschermde diersoorten (ook die van de categorie 'algemene soorten') die tijdens het verwijderen van vegetatie en het vergraven van grond worden aangetroffen, moeten direct worden gevangen en in het aangrenzende gebied worden vrijgelaten.

⁴ Faunaconsult, Flora- en fauna-inspectie Molenstraat 40, 42 en 44 te Deurne, 25 maart 2016.

⁵ Faunaconsult, Huismussenonderzoek locatie Molenstraat 40 te Deurne, 19 april 2016.

Programmatische Aanpak Stikstof (PAS)

Op 1 juli 2015 is de 'Programmatische Aanpak Stikstof' (PAS) in werking getreden. In de Programmatische 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).

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn 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 betreffende Natura 2000-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 Milieu- en Waterplan 2016-2021, het Waterbeheersplan van waterschap Aa en Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Het belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende 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 m² de volgende regenregel voor compensatie: Benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (m²) * Gevoelheidsfactor * 0,06 (in m).

Plannen met een verhardingstoename kleiner dan 2.000 m² 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 m² 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 m³ per 100 m² 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.

Bij de nieuwbouw zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen.

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 wordt het gebied aangesloten op de Stijn Streuvelslaar, die daarmee de hoofdontsluiting vormt voor de te ontwikkelen woningen. De aanleg van een fietspad en een voetpad zorgt ervoor dat de locatie ook goed is ontsloten voor langzaam verkeer.

De realisatie van de woningen zal slechts leiden tot een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. In de huidige situatie is namelijk nieuwbouw ten behoeve van dienstverlening, maatschappelijke functies en kantoren al toegestaan, waardoor een toename van het aantal verkeersbewegingen reeds is voorzien. De capaciteit van de omliggende wegen (Stijn Streuvelslaar, Molenstraat) is toereikend om de toename van het aantal verkeersbewegingen op te vangen. Verkeerproblemen zijn kortom als gevolg van de voorgestane ontwikkeling niet te verwachten.

Parkeren

De gemeentelijke 'Nota Parkeernormen 2013' is van toepassing op deze ontwikkeling. In deze nota staat een samenhangend stelstel van parkeernormen voor de middellange termijn. Op grond van de 'Nota Parkeernormen 2013' moet voorzien worden in 24 parkeerplaatsen. Hiervan moeten minimaal ($15 \times 0,3 = 4,5$) 5 parkeerplaatsen op openbaar terrein komen.

Woningtype	aantal	norm	aantal pp's
appartementen	1	1,4 (koop etage goedkoop)	1,4
appartementen	11	1,6 (koop etage midden)	17,6
appartementen	3	1,7 (koop etage duur)	5,1
	15		24,1

In de situatieschets zijn in totaal 24 parkeerplaatsen opgenomen. Het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein is 18.

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

4.2.5 Kabels en leidingen

In en rondom het plangebied loopt een rioolleiding, die met een beschermingszone van 5 meter in onderhavig bestemmingsplan is opgenomen. Binnen deze beschermingszone mag niet worden gebouwd. Met de riolering is rekening gehouden bij de inrichting van het gebied. Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen.

4.3 Economische aspecten

Het voorliggende bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk. Voor de realisatie van de woningen is reeds een samenwerkingsovereenkomst gesloten met een CPO-collectief.

Er is sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De gemeente is, conform de wet (Wro), verplicht bij het vaststellen van een dergelijke planologische maatregel kostenverhaal te verzekeren. Dit houdt in het 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. Alle gronden zijn in bezit van de gemeente waardoor het verhalen van kosten op deze locatie niet van toepassing is.

Het voorliggende bestemmingsplan is economisch haalbaar en financieel uitvoerbaar. Het betreft een gemeentelijke grondexploitatie met een berekend tekort, dat financieel volledig is gedekt middels de “Voorziening Verlieslatende Exploitaties”.

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 de westzijde van het plangebied is de bestemming 'Groen' opgenomen.

Wonen - 1

De bestemming 'Wonen - 1' is opgenomen voor de te realiseren woningen binnen het CPO-project. Binnen deze bestemming zijn diverse maatvoeringsaanduidingen opgenomen, onder meer voor het maximum aantal wooneenheden (15 stuks) en de maximum

goot- en bouwhoogte (6 en 9 meter) van hoofdgebouwen. De bouw van nieuwe woningen is uitsluitend toegestaan binnen deze vlakken.

Wonen - 2

De bestemming 'Wonen - 2' is opgenomen voor de woningen aan de Molenstraat. Binnen deze bestemming zijn diverse maatvoeringsaanduidingen opgenomen, onder meer voor het maximum aantal wooneenheden (3 stuks) en de maximum goot- en bouwhoogte (6 en 11 meter) van hoofdgebouwen. De bouw van woningen is uitsluitend toegestaan binnen deze vlakken.

Leiding – Riool

Voor de ondergrondse rioolleiding die door het plangebied loopt is de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' opgenomen. Voor deze leiding geldt een beschermingszone van 5 meter aan weerszijden uit het hart van de leiding.

Waarde – Archeologie 4

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 4' aangewezen gronden geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 1.000 m².

5.3.3 Algemene regels

In de algemene regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de anti-dubbeltelregel, algemene bouw-, gebruiks-, afwijkingsregels 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 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

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan wordt geen formele inspraakprocedure doorlopen. Wel is het concept ontwerp in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg toegestuurd aan de belanghebbende instanties.

Het concept ontwerp bestemmingsplan is op 13 september 2016 toegezonden aan het waterschap Aa en Maas. Op 10 oktober is een positief wateradvies ontvangen.

Op basis van het op 24 augustus 2016 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.

6.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 20 januari 2017 tot en met 2 maart 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp bestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Voor meer informatie wordt verwezen naar de als bijlage in deze toelichting opgenomen Nota beantwoording zienswijze bestemmingsplan 'Hoek Molenstraat / Stijn Streuvelslaan'.

Bijlage
Nota beantwoording zienswijze bestemmingsplan
'Hoek Molenstraat / Stijn Streuvelslaan'.

Nota beantwoording zienswijze

Datum:

18-04-2017

Bestemmingsplan 'Hoek Molenstraat / Stijn Streuvelslaan'



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1	Procedure	2
1.2	Leeswijzer	2

Hoofdstuk 2 Uw zienswijze Stijn Streuvelsla 46

2.1	Samenvatting zienswijze	3
2.2	Gemeentelijke reactie	4

Bijlage 1: Bezonningsstudie

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Procedure

Van 20 januari tot en met 2 maart 2017 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Hoek Molenstraat / Stijn Streuvelslaan', met de bijbehorende stukken, ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging kon iedereen een zienswijze indienen op het ontwerpbestemmingsplan. Op het plan is één zienswijze ingediend.

1.2 Leeswijzer

In deze 'Nota beantwoording zienswijze' (verder: de Nota) wordt de zienswijze samengevat weergegeven. Verder is in deze Nota een gemeentelijke reactie gegeven. De samenvatting van de zienswijze heeft overigens slechts tot doel om de leesbaarheid van deze Nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijze is de volledige brief, zoals deze bij de gemeente is ingediend, betrokken.

Hoofdstuk 2 Uw zienswijze Stijn Streuvelslaan 46

2.1 Samenvatting zienswijze

1. Aantasting van onze privacy

Toekomstige bewoners (appartementen nummer 13 en 14) zullen over de gehele lengte in onze tuin en in onze woning kunnen kijken.

2. Vermindering van het woongenot door beperking van uitzicht en lichtinval

In verband met de ligging van de tuin op het noordoosten zal de nieuwbouw in de namiddag voor extra schaduwvorming zorgen.

Mogelijke oplossingen voor 1 en 2:

- a. Vastleggen in bestemmingsplan dat plaatsing van balkons voor appartement 13 en 14 alleen mogelijk is aan de zijde van de binnentuin, dus niet gesitueerd aan de Stijn Streuvelslaan.
- b. Afstand vergroten tussen de nieuwbouw en het perceel Stijn Streuvelslaan 46.

3. Stedenbouwkundig beeld

In de toelichting wordt op bladzijde 10 beschreven dat het project aansluit bij het stedenbouwkundig beeld van de woningen in de Molenstraat. Echter worden de appartementen gerealiseerd aan de Stijn Streuvelslaan. Ter hoogte van appartementen 5 t/m 8 (en 13 t/m 15 op 2^e bouwlaag) bestaat de tegenovergelegen woningbouw uit laagbouw. Hierdoor sluit de nieuwbouw op deze plek niet aan bij de bestaande woningbouw.

2.2. Gemeentelijke reactie

1. Aantasting privacy

Beoordeeld is of als gevolg van het (ontwerp)bestemmingsplan sprake is van een dusdanige aantasting van het woon- en leefklimaat van indiener, dat niet (meer) gesproken kan worden van 'een goede ruimtelijke ordening'. Hierover het volgende.

Het plangebied is gelegen in bebouwd gebied nabij het centrum van Deurne. De woning van indiener staat met de zijgevel richting het plangebied. De afstand van de locatie waar het appartementencomplex gebouwd mag worden tot de perceelgrens van indiener bedraagt circa 10,5 meter. De percelen grenzen niet aan elkaar maar worden gescheiden door de Stijn Streuvelslaan.

Op dit moment staat er geen bebouwing op het perceel, behoudens de woningen aan de Molenstraat die ook zijn opgenomen in het bestemmingplan. Op grond van het huidige bestemmingsplan 'Koolhof' is, ter plaatse waar het appartementencomplex moet komen, de bouw van gebouwen met een maatschappelijk, dienstverlening- en/of kantoorfunctie mogelijk. Dit met een maximale bouwhoogte van 11 me-

ter. Voor het appartementencomplex is in het nieuwe bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 9 meter vastgelegd. Het bestemmingsplan kent geen afwijkingsmogelijkheden voor een hogere bouwhoogte.

Dat met de bouw ter plaatse de privacy vermindert, is niet uit te sluiten. Twee appartementen (13 en 14) liggen namelijk (op enige afstand) aan de zijde die uitkijkt op het perceel en woning van indiener. Gezien de ligging in stedelijk gebied, de afstand, de tussengelegen weg en de (grotere) bouw mogelijkheden in het huidige bestemmingsplan is echter geen sprake van een zodanig ernstige aantasting van de privacy dat hierdoor sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.

Aanvullend

Het bouwplan is diverse malen besproken met buurtbewoners en geïnteresseerden. Naar aanleiding van deze besprekingen hebben de initiatiefnemers het bouwplan aangepast. Om de privacy van buurtbewoners beter te waarborgen zijn de balkons aan de zijde van de Stijn Streuvelslaen verplaatst naar de zijde van de binnentuin. Dit naar wens van omwonenden. Het bouwplan verder opschuiven is stedenbouwkundig niet wenselijk.

2. Beperking uitzicht en lichtinval

Ook voor uitzicht en lichtinval/schaduwwerking geldt dat geen sprake mag zijn van een dusdanige aantasting van het woon- en leefklimaat, dat niet (meer) gesproken kan worden van 'een goede ruimtelijke ordening'. Hierover het volgende.

Zoals hierboven beschreven ligt het plangebied in bebouwd gebied nabij het centrum van Deurne. De woning van indiener staat met de zijgevel richting het plangebied. De afstand van de locatie waar het appartementencomplex (max. 9 meter) gebouwd mag worden tot de perceelgrens van indiener bedraagt circa 10,5 meter. De percelen grenzen niet aan elkaar maar worden gescheiden door de Stijn Streuvelslaen.

Met de bouw ter plaats zal het uitzicht vanuit de zijgevel veranderen. Er staat nu immers (tijdelijk) geen bebouwing. Maar op basis van het huidige bestemmingsplan is nu een hogere bebouwing toegelaten (max 11 meter). Van een planologisch nadeligere situatie is dus geen sprake. Desondanks is de schaduwwerking inzichtelijk gemaakt. Dit door middel van een bezonningsstudie. Uitgaande van de maximale bouw mogelijkheden die het (ontwerp)bestemmingsplan biedt (zoals ook uitgewerkt in het bouwplan) en zonnestanden volgt uit de bezonningsstudie het volgende.

De woning ligt ten zuiden van het appartementencomplex. Op een viertal tijdstippen (in de namiddag) is inzicht gegeven in de schaduwwerking. Hierbij is ook steeds een versie opgenomen waarbij de bebouwing van het nieuwe complex is weggelaten. Op deze manier is af te leiden dat de eigen erfafscheiding voor een

groot deel van de schaduw in de tuin van indiener zorgt. Van schaduwwerking op de woning en/of aanbouw is maar beperkt sprake (1 tijdstip).

Dat met de bouw ter plaatse het uitzicht verandert, is niet uit te sluiten. Dit is op basis van de feitelijke situatie ter plaatse. Op basis van het huidige bestemmingsplan is immers (hogere) bebouwing mogelijk. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat geen recht bestaat op een blijvend (vrij) uitzicht. Gelet hierop, en bovenstaande in aanmerking genomen, is echter geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Voor de volledigheid wordt voor de schaduwwerking verwezen naar bijgevoegde bezonningsstudie.

3. Stedenbouwkundig beeld

Wij delen de mening van indiener dat het bouwplan niet aansluit bij de bestaande bebouwing niet. Het plan ligt aan de rand van de wijk de Koolhof. Overwegend bestaat de bebouwing in de Koolhof uit rijtjes met een hoogte van 2 lagen en kap. Ook zijn clusters met andere bouwvormen aanwezig (o.a. vrijstaand 1 laag en kap, kleinere rijen 1 laag met kap of hoogbouw). Direct ten westen van het plangebied zijn de rijwoningen met een hoogte van 2 lagen met kap gelegen. De (maximale) bouwhoogte van het voorliggende plan sluit hier prima bij aan. Ten oosten van het plangebied liggen enkele woningen die lager zijn, namelijk 1 laag en kap. Het bouwplan sluit hierbij aan door de goot van de nieuwbouw lager te situeren.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de regels van het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat aan de zijde van de Stijn Streuvels- de balkons alleen zijn toegestaan aan de zijde van de binnentuin.



CPO 'T STIJN DEURNE

4 april 2017

ZONNESTUDIE

locatie



Stijn Streuvelsla



bestaande bomen op kop gebouw handhaven



22 juni 18:00
inclusief epo 't stijn



22 juni 18:00
exclusief cpo 't stijn



1 mei 18:00
inclusief epo 't stijn



1 mei 18:00
exclusief cpo 't stijn



21 maart 18:00
inclusief cpo 't stijn



21 maart 18:00
exclusief epo 't stijn



22 juni 19:00
inclusief epo 't stijn



22 juni 19:00
exclusief cpo 't stijn





MAG architecten 040 29 61 166
NRE terrein - gebouw 3 info@mag-architecten.nl
Gasfabriek 6 - 5613 CP Eindhoven www.mag-architecten.nl

